

aktiv.



Vefsnvegen 20, 8661 MOSJØEN

**4-roms andelsleilighet i rekkehus
- Sentral beliggenhet på Nyrud**



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 1 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 854 377,-
Omkostn.: Kr 8 583,-
Total ink omk.: Kr 2 512 960,-
Felleskostn.: Kr 9 573,-
Selger: Judith Annie Jacobsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 136/136 kvm
Tomtstr.: 7341 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 5
Andelsnr.: 12
Fnr.: 3
Oppdragsnr.: 1801260019

4-roms andelsleilighet i rekkehus - Sentral beliggenhet på Nyrud

Velkommen til denne 4-roms andelsleiligheten i et rekkehus over tre etasjer, beliggende i det attraktive området Nyrud, Mosjøen. Området er spesielt godt egnet for familier, godt voksne og eldre, med kort vei til skoler, barnehager og offentlig transport. Her finner du også nærhet til skog og mark, samt et rolig nabolag med trivelige naboer.

Boligen har et bruksareal på 136 m² fordelt på kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom, kjellerstue, vaskerom og bod. Utearealet består av en terrasse på ca. 22 m² og en balkong på ca. 8 m². Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger, inkludert nye vinduer og kledning i 2022, samt renovering av kjeller i 2025.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Energiattest	78
Plantegning	84
Vedtekter	87
Egenerklæring	94
Ferdigattest	99
Boligopplysning fra HELBO	100
Innkalling generalforsamling 2026	102
Årsregnskap 2025 og budsjett 2026	107
Signert protokoll generalforsamling	120
Nabolagsprofil	124
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 136 kvm

BRA totalt: 136 kvm

TBA: 30 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 42 kvm Trapperom, kjellerstue, vaskerom, bod

1. etasje

BRA-i: 47 kvm Trapperom, stue, kjøkken

2. etasje

BRA-i: 47 kvm Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 kvm

2. etasje

8 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus

Areal på trapperom ved inngang. er medtatt i BRA-i 1.etg. og areal på trapperom halvetasje. er medtatt i BRA-i 2.etg. Iht. til NS 3940:2023+AC:2024.

TBA er balkong og terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Plantegning for kjeller er endret, deler av kjeller stue er omgjort til vaskerom, bod er flyttet. Endringer gjør at krav til lys ikke innfris.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7341 kvm

Tomtebeskrivelse

Flatt tomteareal med plenareal mot vest. Innkjørsel til rekkehusbebyggelsen pålagt asfalt og gir plass for parkering av bil.

Tomten er en del av fellesarealet, og er dermed ikke vurdert.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Nyrud, ca. 1 km sør for Mosjøen sentrum, og har adkomst via offentlig vei.

Området er spesielt anbefalt for familier med barn, godt voksne og eldre, og oppleves som et rolig strøk med trivelige naboer og kort vei til skog og mark.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Helgelandssykehuset Mosjøen kun 1 minuttsgang unna, Mosjøen stasjon 6 minutter unna, og Mosjøen lufthavn Kjærstad 7 minutter unna.

Servicemuligheter inkluderer dagligvarebutikker som Coop Extra Mosjøen (6 minutter unna) og Kiwi Nyrud (7 minutter unna). Det finnes også ladepunkter for el-bil i nærheten, som LAD OPP - Helgeland Kraft Hovedkontor (5 minutter unna) og Uno-X Nyrud (8 minutter unna).

Skoler og barnehager er lett tilgjengelige, med Mosjøen skole og Olderskog skole (1-7 kl.) begge 11-12 minutter unna, og Mosjøen videregående skole kun 7 minutter unna. Nyrud barnehage og Tiøringen barnehage er begge 2 minutter unna.

Området har gode sport- og fritidsmuligheter, inkludert Kippermoen stadion og aktivitetshall og frisbeegolf (11 minutter unna).

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Borettslaget består av 20 leiligheter i dette rekkehuset.

Barnehage/Skole/Fritid

Nyrud barnehage (1-5 år) 2 min å gå - 0.2 km

Tiøringen barnehage (1-5 år) 2 min å gå - 0.2 km

Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år) 11 min å gå - 0.9 km

Mosjøen skole (1-7 kl.) 11 min å gå - 1 km
Olderskog skole (1-7 kl.) 12 min å gå - 1 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 15 min å gå - 1.3 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 7 min å gå - 0.6 km
Mosjøen videregående skole 14 min å gå - 1.2 km

Kippermoen stadion 11 min å gå - Aktivitetshall, ballspill, fotball, friidrettsanlegg, frisbeegolf - 0.9 km
Mosjøen skole 11 min å gå - Aktivitetshall, ballspill, basket - 0.9 km
Feel24 Mosjøen 6 min
Vefsn skole og treningssenter 9 min

Skolekrets

Olderskog

Bygningssakkyndig

Stian Øyås Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med papptekking, alder på papptekkingen ikke kjent. Tekkingen er en del av byggets felleskonstruksjon hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking -inngangsparti: Taket er tekket med papptekking. Tekkingen er en del av byggets felleskonstruksjon hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Nedløp og beslag: Takkonstruksjonen er oppført med innvendige nedløp fra hovedtak og tak over inngang, Det er byttet takhatter i regi av borettslaget i 2025. Grunnet manglende inspeksjonsmulighet er ikke nedløpene vurdert. Borettslaget har ansvar for innbygde rør.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og stående.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer mot øst fra 2011 og mot vest fra 2022. Andelseier har vedlikeholdsplikt på vinduer (maling, smøring, foring etc.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av vinduer.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør (2011) og malte balkongdører i tre med 3-lags glass (2022). Andelseier har vedlikeholdsplikt på dører (maling, smøring, foring etc.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i 1. etasje oppført i impregnerte materialer ca. 22m² med levegger mot naboileilighet.

Balkong 2. etasje er oppført i impregnerte materialer med tett rekkverk (kun kledd på en side) ca. 8m².

Andelseier har vedlikeholdsplikt på balkong/terrasser (maling, smøring.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av bærende konstruksjoner.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planavvik er utført med retningslaser på stue. Stue er det målt lokalt avvik på 10mm innenfor 2 meter, og totalt i hele rommet er målt til 25mm.

Etasjeskille/gulv kjeller: Etasjeskiller er av betongdekke. Planavvik er utført med retningslaser på kjellerstue, det er målt lokalt avvik på 10mm innenfor 2 meter, og totalt i hele rommet er målt til 30mm.

Etasjeskille/gulv 2 etasje.: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planavvik er utført med retningslaser på i gang, det er målt lokalt avvik på 20mm innenfor 2 meter, og totalt i hele rommet er målt til 20mm.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe, vedovn, kamin og sotluke/feieluke. Kombiovn fra 1992.

Rom Under Terreng: Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er høyt fuktinnhold i andre deler av yttervegg og i andre rom.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2012 øst og 2022 for vest. Drenering av plastrør. Drenering er underlagt fellesareal iht. vedtekter.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnet utvendig kledning, terrasse, asfaltering er ikke grunnmuren synlig utenfra, innvendig er vegger kledd med panel, plater etc. Yttervegger og bærende betongvegger er borettslagets ansvar.

TG2

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis

satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres større åpning på omramming til beslag ca. 6mm er anbefalt.

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdør fra stue tar i terskel.

Konsekvens/tiltak: Dører må justeres.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Sprekker og bulinger i tapet, vannskadet parkett i yttergang.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Knirk i eldre gulv er ikke uvanlig, det er ofte ikke økonomisk forsvarlig å utbedre knirk i gulv alene, men bør eventuelt utbedres ved bytting av gulv.

Etasjeskille/gulv kjeller

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

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

Etasjeskille/gulv 2 etasje.

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

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Knirk i eldre gulv er ikke uvanlig, det er ofte ikke økonomisk forsvarlig å utbedre knirk i gulv alene, men bør eventuelt utbedres ved bytting av gulv.

Rom Under Terreng

Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav. Vegg i bod og ved trapp er kledd med isopor.

Konsekvens/tiltak: Åpen isopor (EPS/XPS, ekspandert/polystyren) i kjeller kan være et brannmessig problem, særlig hvis platene er ubeskyttet på vegg eller tak. Isopor kan smelte, antennes ved høy nok varme, og utvikle svært giftig røyk ved brann. Derfor brukes det normalt bak et beskyttende lag, ikke eksponert i oppholds- eller rømningsområder. Isopor må tildekkes med brannhemmende plater.

Innvendige trapper

Skade front av trinn.

Konsekvens/tiltak: Trappenese bør byttes.

Innvendige dører

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

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er påvist eldre råteskade i vegg mellom bod og vaskerom, veggen er delvis løs.

Konsekvens/tiltak: Vegg mellom bod og vaskerom bør rives og ny settes opp for å hindre videre utvikling av råteskader og sikre konstruksjonens stabilitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader og redusert bæreevne i veggen, samt økt risiko for fukt- og muggproblemer.

2. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres

tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. kobberledninger over 40 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3

Pipe og ildsted

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

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

2. Etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Badet fremstår med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte glatt tak. Innredning med heldekkende vask med underskap dusjkabinett. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. -Naturlig ventilasjon.

-Vindu i våtsonen

-Sprekk i emalje vask.

-Tettesjikt har overgått forventet brukstid.

-Ingen klemring mot sluk.

-Ingen tilluft fra tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kjeller - Vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Rommet er fra byggeår med betg på gulv, trepaneler på vegger og i tak, enkel utslagsvaski plast og røropplegg for vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. -Trepanel i våtsone

-vegg mellom bod og vaskerom er råteskadet og er løs.

-Ingen mekanisk avtrekk.

-ingen tettesjikt på gulvet.

-Ingen tilluft.

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

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Skade på MDF, svullet og hengsler sitter ikke i skapdører.

Det er ikke oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

TGIU

Taktekking

Taket er tekket med papptekking, alder på papptekkingen ikke kjent. Tekkingen er en del av byggets felleskonstruksjon hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Takkonstruksjonen er oppført med innvendige nedløp fra hovedtak og tak over inngang. Det er byttet takhatter i regi av borettslaget i 2025. Grunnet manglende inspeksjonsmulighet er ikke nedløpene vurdert. Borettslaget har ansvar for innbygde rør.

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller med trebjelkelag i gangen, ingen tilkomst, det er ikke observert ventiler til kyprommet. Det er ingen tilgang til å vurdere rommet.

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av innsig av vann.

og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold

kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag,

og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport

som denne baseres på en visuell befaring uten

inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er

avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren

under befaringen, slik som misfarging av treverk,

spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjeller.

Helse, miljø og sikkerhet

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er avvik i rømningsveier.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Verditakst

Kr 1 650 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1969.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

? Ja

Vann kommet opp av sluk, overvann

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

? Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet gulv, listing, skifting av dør platlegging av vegg.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av kjellerrom

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 47 kvm: Hall m/trapp, toalettrom, bad og 3 soverom

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 47 kvm: Trapperom, stue og kjøkken

TBA 22 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 42 kvm: Trapperom, kjellerstue, vaskerom og bod

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er tapet mellom overskap og benk. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er kjøll/fryseskap og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:

Badet har belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malt glatt tak. Rommet er utstyrt med innredning med heldekkende vask med underskap og et dusjkabinett. Badet har naturlig ventilasjon.

Vaskerom kjeller:

Rommet er fra byggeår og har belegg på gulv, trepaneler på vegger og i tak. Det er utstyrt med en enkel utslagsvask i plast og har røropplegg for vaskemaskin.

Toalettrom 2. etasje:

Toalettrommet har belegg på gulv, malte/tapetserte vegger og malt glatt tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og en enkel frittstående vask. Det er naturlig avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett.

Vegger: Tapet.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med åpen installasjon.
- Avløpsrør: Avløpsrør er av støpejern og plast. Rørrenovert i regi av borettslaget i 2019.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vegger.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2019.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Nytt laminat gulv i kjeller.
- Kurs til kjellerstue.

2019:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

2012:

- bytte varmeovn, lys på bad, lys gang og to stikkontakter stue.

2004:

- skiftet stikkontakt kjøkken, flyttet jordindikator.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Nye mansjetter og pipehatter på tak, utført i regi av borettslaget.

2023:

- Ny tekking av tak over trapperom i regi av borettslaget.

2022:

- Renovering av fasade vest, ny drenering, etterisolering av kjellermur, nye vinduer, kledning og balkonger. I regi av borettslaget.

2019:

- Rørfornyng av avløprørene. I regi av borettslaget.

2016:

- Oppgraving, tetting og etterisolering av kjellermur på østsiden av rekkehuset, septiktank frakoblet og utvendige avløpsledninger utskiftet, lagt ny drenering på østsiden. I regi av borettslaget.

2012:

• Vinduer i 1. og 2. etasje mot øst utskiftet, samt utvendig etterisolering av inngangsparti. I regi av borettslaget.

TV/Internett/Bredbånd

Altiboks

Parkering

Plass til parkering utenfor inngangspartiet.

Solforhold

Gode solforhold

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP0000568638

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

I stuen er det en kombiovn (vedovn/kamin) fra 1992. Ellers oppvarmes leiligheten med el.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 650 000

Omkostninger kjøper

1 650 000 (Prisantydning)

854 377 (Andel av fellesgjeld)

2 504 377 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 493 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

8 583 (Omkostninger totalt)

17 483 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 283 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 512 960 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 521 860 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 524 660 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye

utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. For primærbolig gjelder følgende:

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 9 573 kr i måneden
- Renter lån 2: 3 807 kr i måneden
- Fellesutgifter: 4 519 kr i måneden
- Avdrag lån 2: 598 kr i måneden
- Kabel-tv-lisens: 649 kr i måneden
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Borettslaget er tilknyttet sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 573

Andel Fellesgjeld

Kr 854 377

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

13.04.2026

Andel fellesformue

Kr 27 604

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nyrud 1 Borettslaget

Organisasjonsnummer

950592176

Andelsnummer

12

Om borettslaget

Borettslaget Nyrud I, med organisasjonsnummer 950 592 176, ligger i Vefsn kommune. Borettslaget består av 20 leiligheter. Forretningsfører er Mosjøen og Omegn boligbyggelag.

Boligselskapet er tilknyttet sikringsordning. Tomten er festet. Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv.

Pågående saker:

- Styret har utført ordinært styrearbeid i perioden.
- Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 44487157810, Grong Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13-04-2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 136

Saldo per 13-04-2026: kr 17087556

Andel av saldo: kr 854378

(siste termin 31-05-2060)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

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

Regnskap/budsjett

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (220 227,-)

Årsresultat for 2025: -649 980,-

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

Styregodkjenning

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

Vedtekter/husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o 1.

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

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Helbo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 5, festenummer 3 i Vefsn kommune. Andelsnr. 12 i Nyrud 1 Borettslaget med orgnr. 950592176

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

20.12.1963 - Dokumentnr: 1963/4320-3/71 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

Årlig avgift NOK 1,652

Pant for forfalt festeavgift
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1966 - Dokumentnr: 1966/3028-1/71 - Obligasjon
Gjelder feste
Beløp: NOK 419 600
Panthaver: MOSJØEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG AL
Løpenr: 2096226

15.06.2023 - Dokumentnr: 2023/623471-1/200 - Pantedokument
Gjelder feste
Beløp: NOK 20 000 000
Panthaver: GRONG SPAREBANK
ORG.NR: 937 903 146
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 28.11.1963. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.11.1963.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Området inngår i reguleringsplan for Nyrud. Godkjent av Vefsn kommunestyre den 16.12.1992. Sist revidert 15.11.2009 ved digitalisering av plan.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 49.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 250 Betalingsutsettelse
- 3 741 Kommunale opplysninger
- 16 900 Markedspakke
- 6 500 Oppgjørsvederlag
- 2 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 9 500 Tilretteleggingsgebyr
- 1 500 Visninger per stk. utover første fellesvisning
- 5 995 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 900 Utlegg foto + plantegning
3 745 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
19 000 Utlegg takst/tilstandsrapport ca.
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 78 616,-

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

19.05.2026



Fasade



Stue med utgang til terrasse og plen



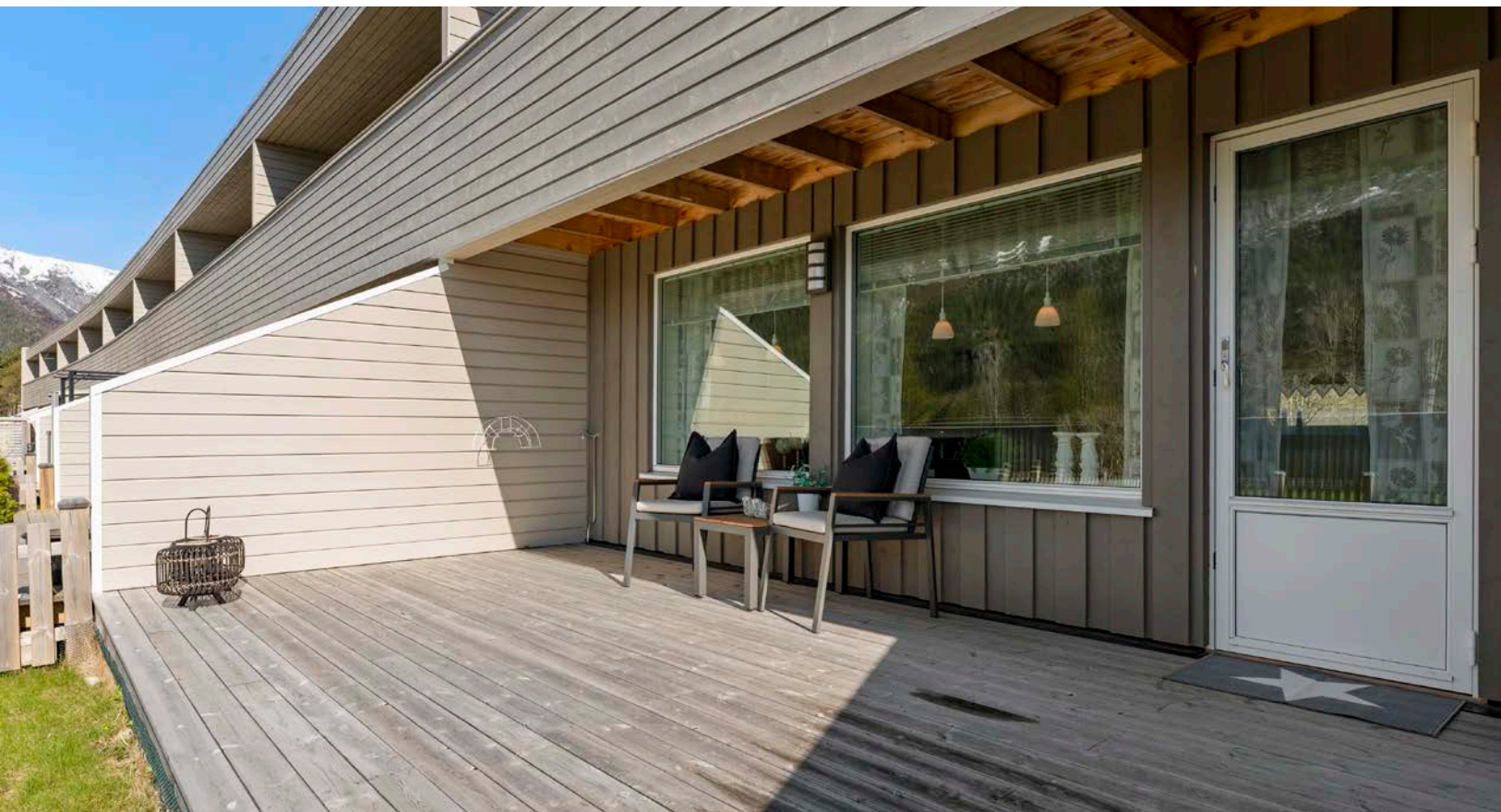
Stue



Stue



Kjøkken



Terrasse



Utenfor kjøkkenet er det plass til spisebord



Gangen i 2.etg. har adkomst til alle tre soverom, wc og bad.



Soverom 1



Bad



Toalettrommet ligger vegg i vegg med badet, på høyre side



Hovedsoverommet har adgang til balkongen i 2.etg.



Balkong



Hovedsoverommet



Soverom 3



Kjellerstue



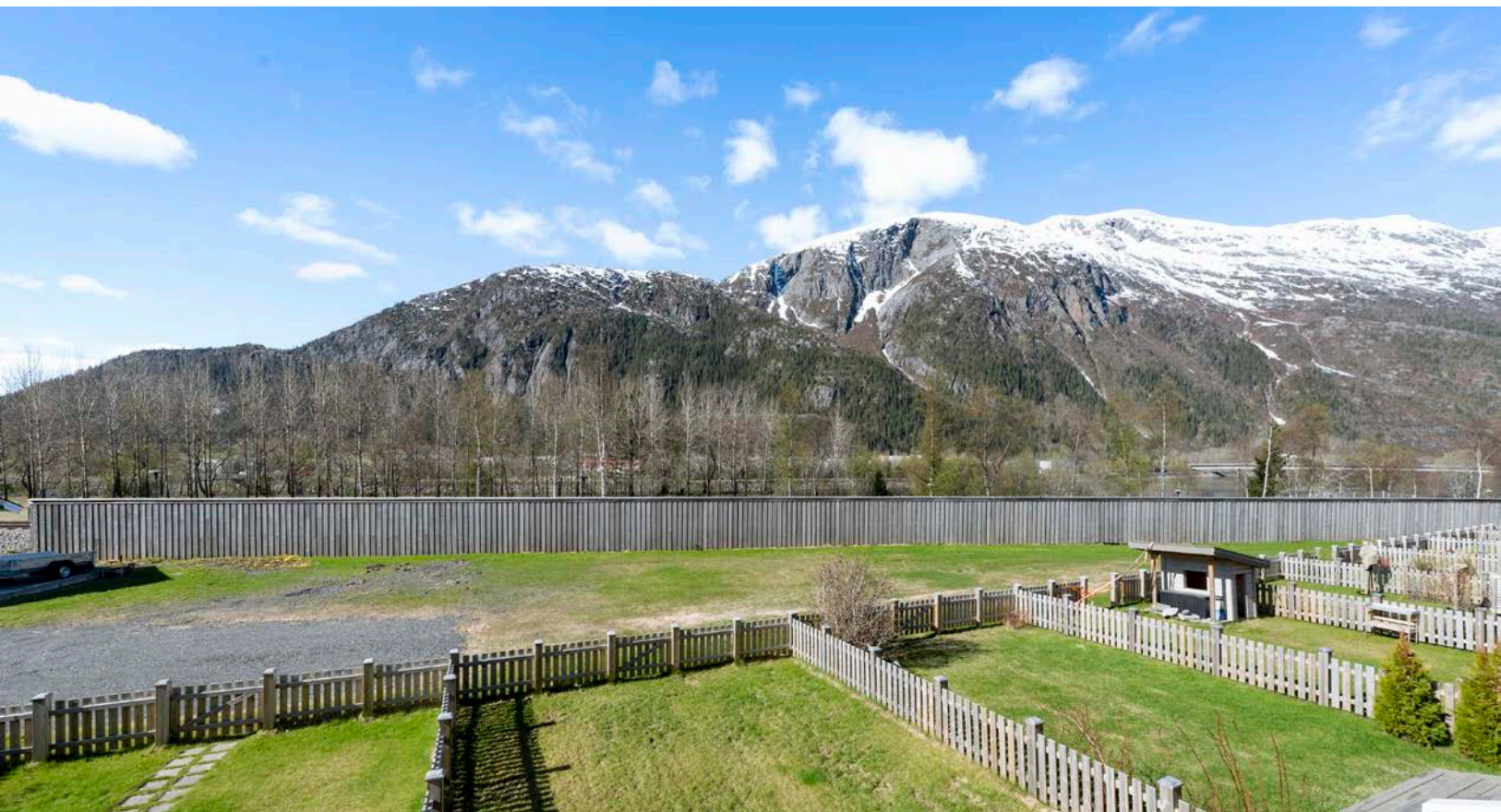
Kjellerstue



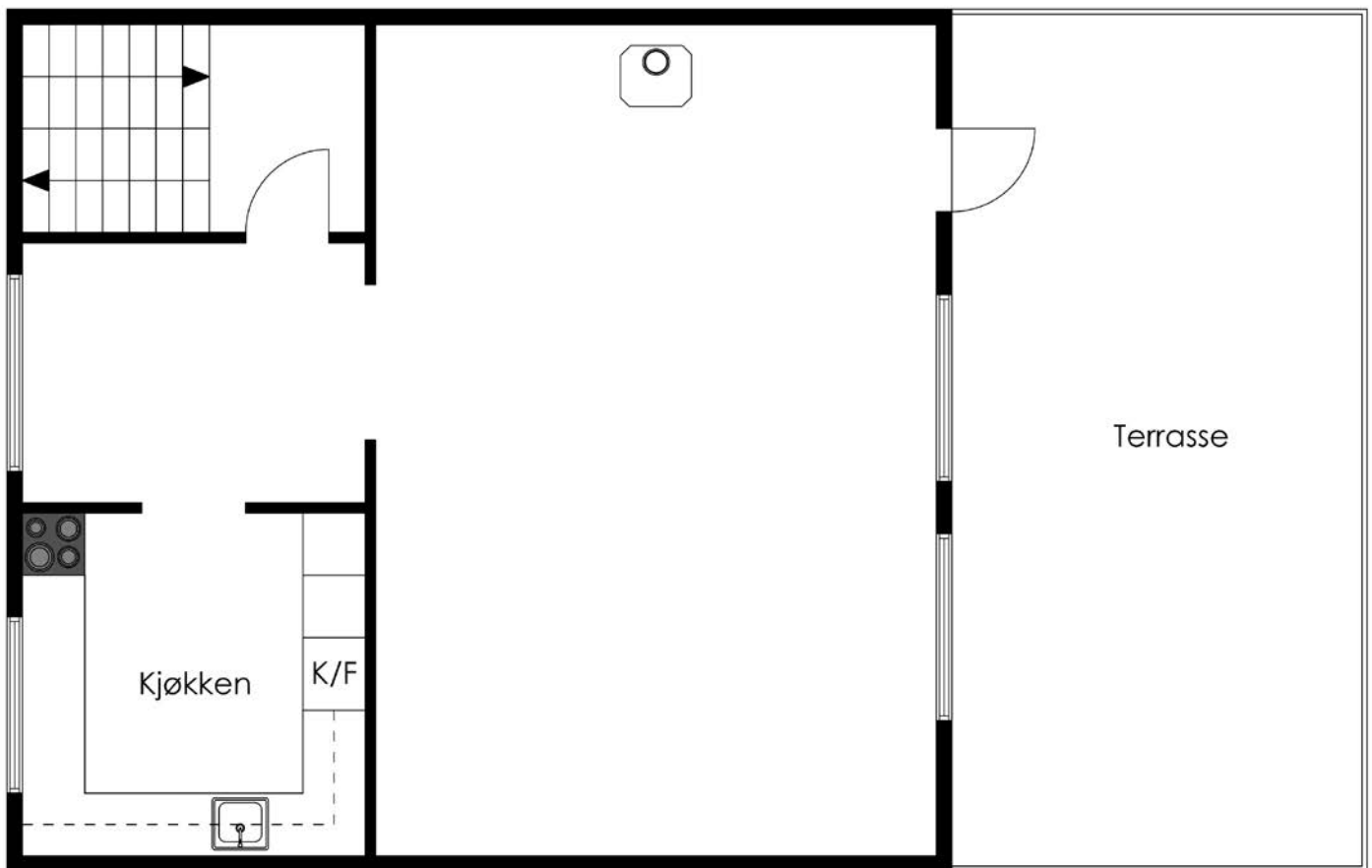
Gang med trapp til kjeller og til 1.etg.



Det er plass til bilparkering forran inngangspartiet



Utsikt fra balkongen i 2.etg.

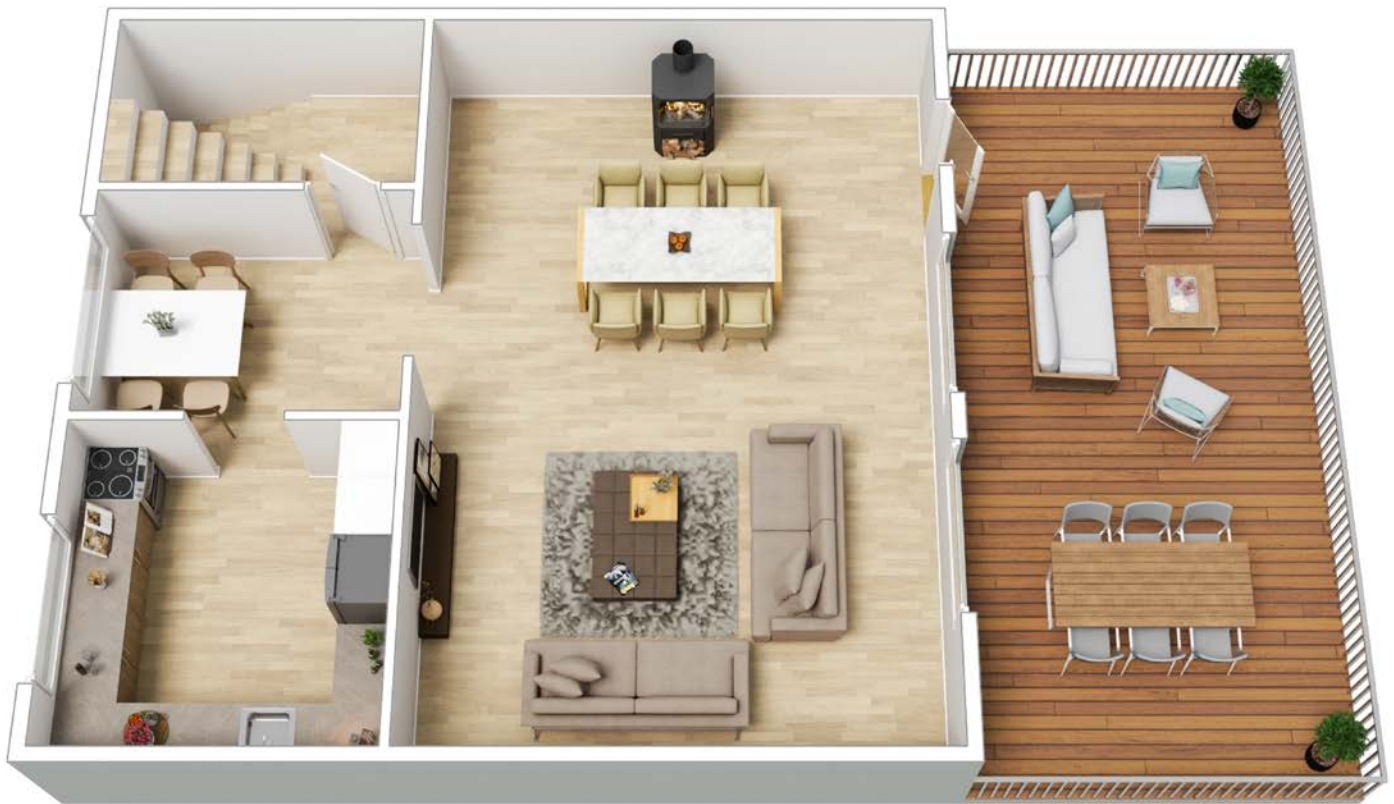


Hovedetasje



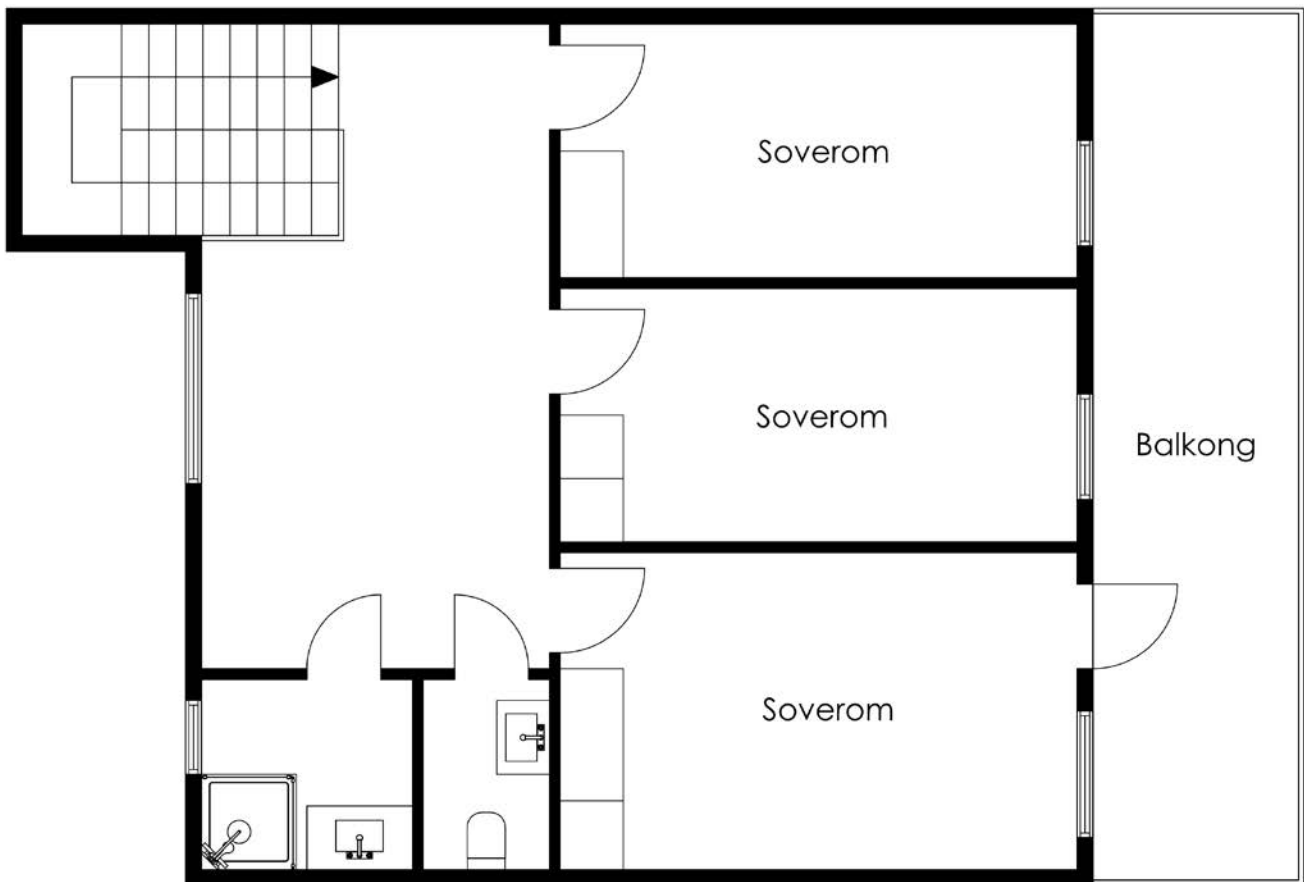
Hovedetasje





Hovedetasje

okw



2 etasje

okw

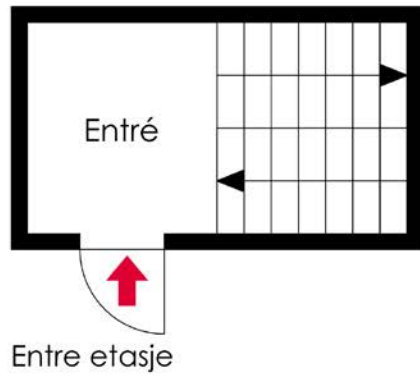


2 etasje

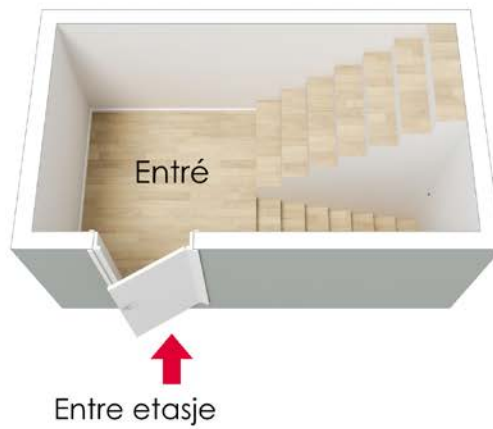


2 etasje

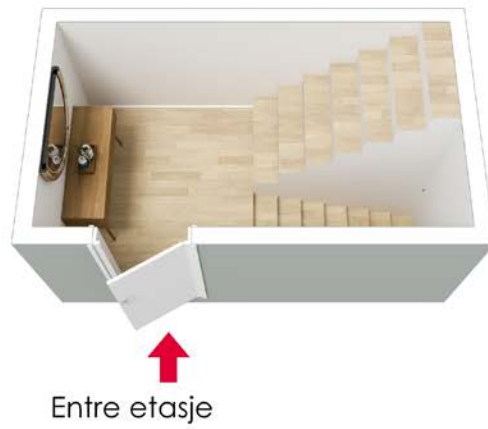




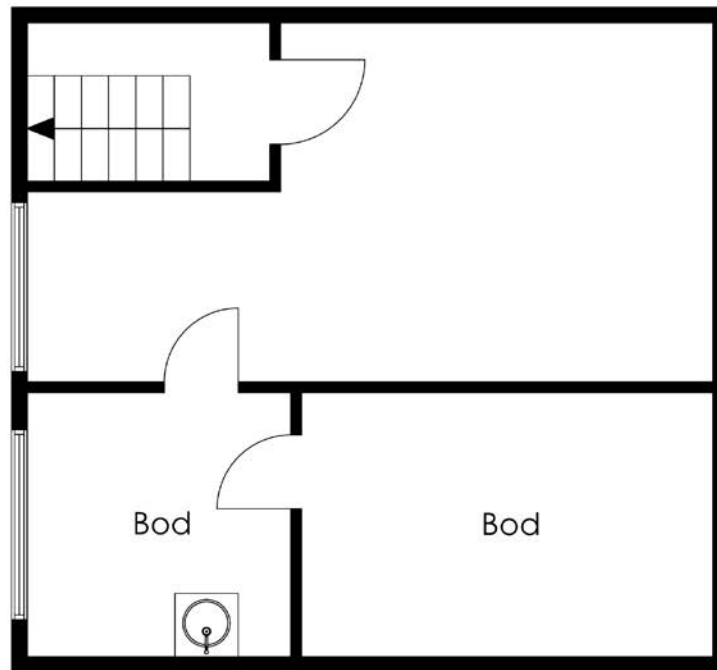
okw



okw

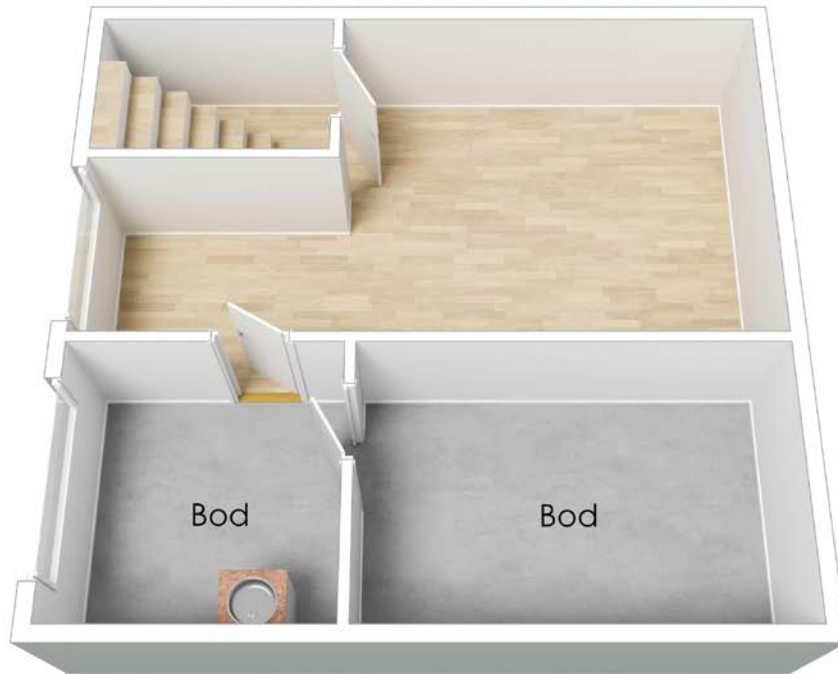


okw



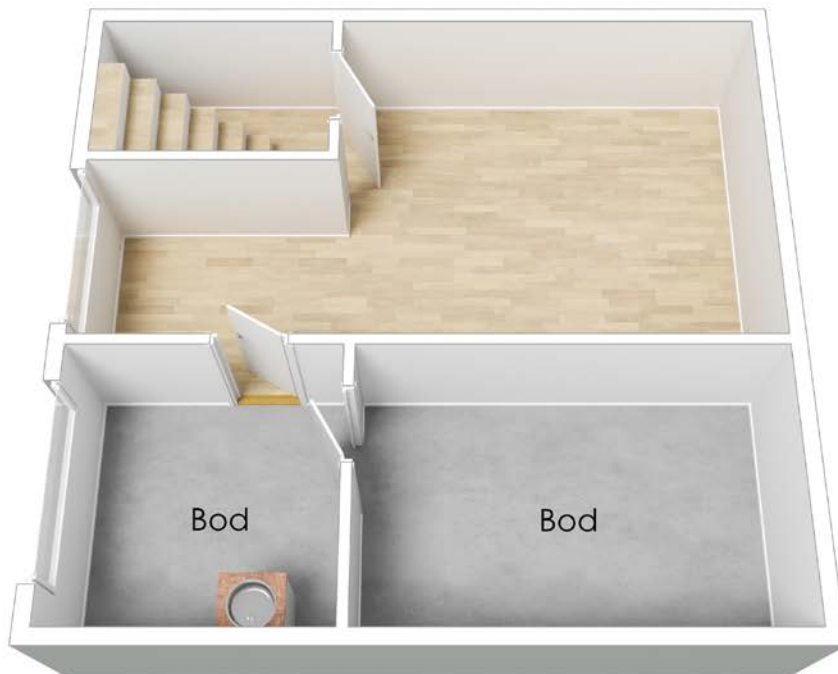
Kjeller

okw



Kjeller

okw



Kjeller

okw

Vedlegg

Tilstandsrapport

Rekkehus

Vefsnvegen 20 , 8661 MOSJØEN

VEFSN kommune

gnr. 103, bnr. 5, fnr. 3

Andelsnummer 12

Markedsverdi

1 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 21059-1361

Eiendomsverdi ref nr: NU3016

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: Stian Øyås Pedersen



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

Helbo Takst

er en underavdeling til teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Rapportansvarlig



Stian Øyås Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
sop@helgelandbbl.no
400 74 932



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms andelsleilighet over tre etasjer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	136 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	136 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

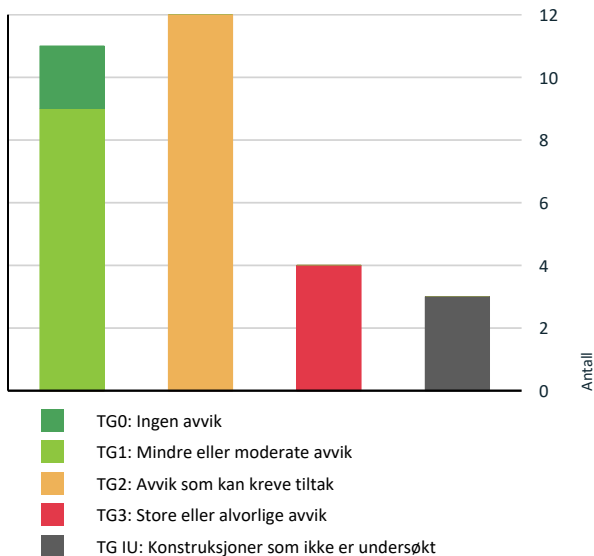
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Plantegning for kjeller er endret, deler av kjeller stue er omgjort til vaskerom, bod er flyttet. Endringer gjør at krav til lys ikke innfris.

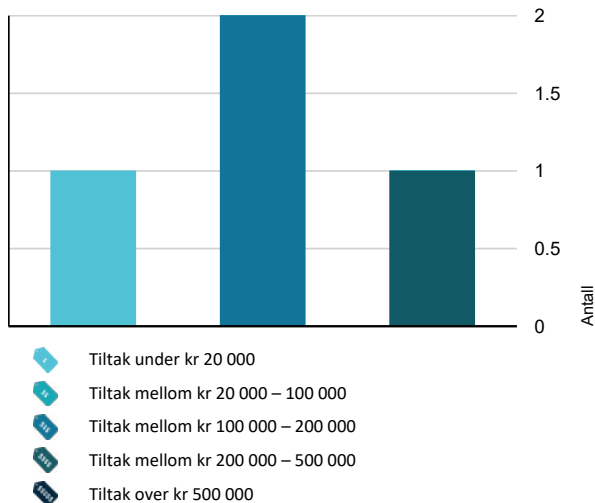
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved bruk av ufaglært arbeid på bygningen/bygningsdel er det en risiko ved at utførelse og prosjektering ikke er utført iht. punkt 3.6 NS 3600:2025. «Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumentert faglige løsninger, standarder normer, monteringsanvisninger eller god håndverksmessig utførelse». Ytterlige undersøkelser anbefales. Grunnet alder kan boligen inneholde miljøfarlige bygningsmaterialer, det er ikke foretatt kontroll av dette. Det er forbudt å omsette, ta i bruk og gjenbruke faste bearbejdede produkter som inneholder miljøgifter. Iht. produktforskriften §2- Grunnet borettslaget vedlikeholdsplikt, er områder som omhandler fellesarealer ikke undersøkt i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- [Innvendig > Pipe og ildsted](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell](#) [Gå til side](#)
- [Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell](#) [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- [Utvendig > Takteking](#) [Gå til side](#)
- [Utvendig > Nedløp og beslag](#) [Gå til side](#)
- [Innvendig > Kryp kjeller](#) [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- [Utvendig > Vinduer](#) [Gå til side](#)
- [Utvendig > Dører](#) [Gå til side](#)
- [Innvendig > Overflater](#) [Gå til side](#)
- [Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn](#) [Gå til side](#)
- [Innvendig > Etasjeskille/gulv 2 etasje.](#) [Gå til side](#)
- [Innvendig > Etasjeskille/gulv kjeller](#) [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

-  **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)





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

-  **Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er avvik i rømningsveier.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerkingen er basert på enkel beregning. Det er utført endringer i vegger, vinduer, kuldbroer og luft lekkasjer siden boligen ble oppført, dette er hensyntatt i beregningen.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1963

Kommentar
Ferdigattest fra kommunen datert
28.11.1963

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Vinduer i 1. og 2. etasje mot øst utskiftet, samt utvendig etterisolering av inngangsparti. I regi av borettslaget.
2016	Modernisering	Oppgraving, tetting og etterisolering av kjellermur på østsiden av rekkehuset, septiktank frakoblet og utvendige avløpsledninger utskiftet, lagt ny drenering på østsiden. I regi av borettslaget.
2019	Modernisering	Rørfornyning av avløprørene. I regi av borettslaget.
2022	Modernisering	Modernisering Renovering av fasade vest, ny drenering, etterisolering av kjellermur, nye vinduer, kledning og balkonger. I regi av borettslaget.
2023	Modernisering	Ny tekking av tak over trapperom i regi av borettslaget.
2025	Modernisering	Nytt laminat gulv i kjeller.
2025	Modernisering	Nye mansjetter og pipehatter på tak, utført i regi av borettslaget.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekking med papptekking, alder på papptekkingen ikke kjent. Tekkingen er en del av byggets felleskonstruksjon hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking -inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekking med papptekking. Tekkingen er en del av byggets felleskonstruksjon hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Årstall: 2023

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport



TG 10 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført med innvendige nedløp fra hovedtak og tak over inngang. Det er byttet takhatter i regi av borettslaget i 2025. Grunnet manglende inspeksjonsmulighet er ikke nedløpene vurdert. Borettslaget har ansvar for innbygde rør.

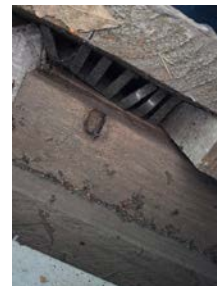
TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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



Musesperre under kledning.



Musesperre under kledning.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer mot øst fra 2011 og mot vest fra 2022. Andelseier har vedlikeholdsplikt på vinduer (maling, smøring, foring etc.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres større åpning på omramming til beslag ca. 6mm er anbefalt.

Tilstandsrapport



Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør (2011) og malte balkongdører i tre med 3-lags glass (2022). Andelseier har vedlikeholdsplikt på dører (maling, smøring, foring etc.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør fra stue tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Balkongdør fra stue tar i terskel



Balkongdør loft.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i 1. etasje oppført i impregnerte materialer ca. 22m² med levegger mot naboileilighet.

Balkong 2. etasje er oppført i impregnerte materialer med tett rekkverk (kun kledd på en side) ca. 8m².

Andelseier har vedlikeholdsplikt på balkong/terrasser (maling, smøring.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av bærende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Balkong 2 etasje



Terrasse 1 etasje.

! TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Borettslaget har vedlikeholdsplan gjennom Helgeland Boligbyggelag. Vedlikeholdsplanen hjelper styret med vedlikeholdsplikten på fellesarealer som er regulert i borettsloven.

Vedlikeholdsplanen kan på sikt gi økt husleie (fellesgjeld). Felles del for borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. gjelder tak, vegger, tomteforhold, m.m. Vedlikeholdsplanen er ikke fremlagt. Iht. Note 4 - Vedlikehold i regnskap datert 23.02.2026. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

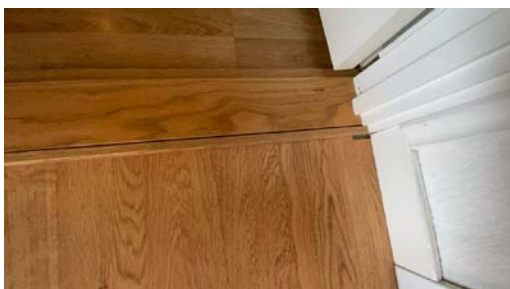
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Sprekker og bulinger i tapet, vannskadet parkett i yttergang.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planavvik er utført med retningslaser på stue. Stue er det målt lokalt avvik på 10mm innenfor 2 meter, og totalt i hele rommet er målt til 25mm.

Vurdering av avvik:

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

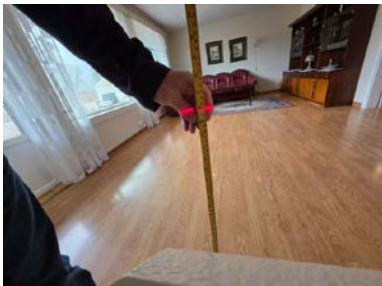
Det er stedvis knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Knirk i eldre gulv er ikke uvanlig, det er ofte ikke økonomisk forsvarlig å utbedre knirk i gulv alene, men bør eventuelt utbedres ved bytting av gulv.

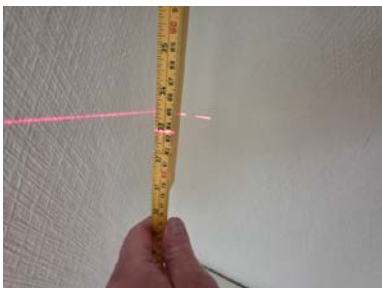
Tilstandsrapport



86cm



85cm innenfor 2m



83,5cm total

Etasjeskille/gulv 2 etasje.

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planavvik er utført med retningslaser på i gang, det er målt lokalt avvik på 20mm innenfor 2 meter, og totalt i hele rommet er målt til 20mm.

Vurdering av avvik:

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

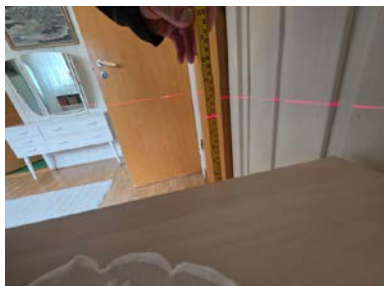
Det er stedvis knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Knirk i eldre gulv er ikke uvanlig, det er ofte ikke økonomisk forsvarlig å utbedre knirk i gulv alene, men bør eventuelt utbedres ved bytting av gulv.

Tilstandsrapport



76cm



78cm innenfor 2m



78cm

Etasjeskille/gulv kjeller

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Planavvik er utført med retningslaser på kjellerstue, det er målt lokalt avvik på 10mm innenfor 2 meter, og totalt i hele rommet er målt til 30mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



104cm



101cm



102cm innefor 2m

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn, kamin og sotluke/feieluke. Kombiovn fra 1992

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sotluke ikjeller.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er høyt fuktinnhold i andre deler av yttervegg og i andre rom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Vegg i bod og ved trapp er kledd med isopor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpen isopor (EPS/XPS, ekspandert/polystyren) i kjeller kan være et brannmessig problem, særlig hvis platene er ubeskyttet på vegg eller tak. Isopor kan smelte, antennes ved høy nok varme, og utvikle svært giftig røyk ved brann. Derfor brukes det normalt bak et beskyttende lag, ikke eksponert i oppholds- eller rømningsområder. Isopor må tildekkes med brannhemmende plater.



Fukt måling er utført med MMS2 og er korrigert for nordisk treverk.



Isopor på bodvegg



Isopor ved trapp.

TG 1U Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller med trebjelkelag i gangen, ingen tilkomst, det er ikke observert ventiler til kyprommet. Det er ingen tilgang til å vurdere rommet.

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av innsig av vann, og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

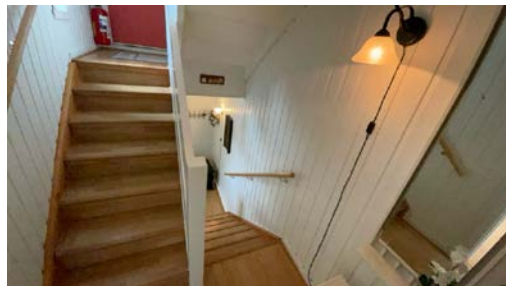
- Det er avvik:

Skade front av trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappenese bør byttes.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører og profilerte dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Skade nedkant av baddør.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Badet fremstår med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte glatt tak. Innredning med heldekkende vask med underskap dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

-Naturlig ventilasjon.

-Vindu i våtsonen

-Sprekke i emalje vask.

-Tettesjikt har overgått forventet brukstid.

-Ingen klemring mot sluk.

-Ingen tilluft fra tilstøtende rom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det bemerkes at hulltaking ikke er utført hvor det er størst sannsynlighet for utslag på fukt, da nærliggende konstruksjoner ikke gir tilgang til der det er mest ønskelige steder. Måling er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er avvik/fukt i andre deler av konstruksjonen.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Rommet er fra byggeår med betg på gulv, trepaneler på vegger og i tak, enkel utslagsvaski plast og røropplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Trepanel i våtsone
- vegg mellom bod og vaskerom er råteskadet og er løs.
- Ingen mekanisk avtrekk.
- ingen tettesjikt på gulvet.
- Ingen tilluft

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er påvist eldre råteskade i vegg mellom bod og vaskerom, veggen er delvis løs.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vegg mellom bod og vaskerom bør rives og ny settes opp for å hindre videre utvikling av råteskader og sikre konstruksjonens stabilitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader og redusert bæreevne i vegg, samt økt risiko for fukt- og muggproblemer.



Målt 11,3v% i bunnsvill som indikerer tørt. Fukt måling er utført med MMS2 og er korrigert for nordisk treverk. Eldre råteskade i vegg mellom bod og vaskerom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat tapet mellom overskap og benk. Det er kjøll/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Skade på MDF, svullet og hengsler sitter ikke i skapdører.

Det er ikke oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Hengsler sitter ikke.



Fuktskade på dører

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fremstår med belegg på gulv, malte/tapeserte vegger, malt glatt tak. Gulvmontert toalett og enkel frittstående vask.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

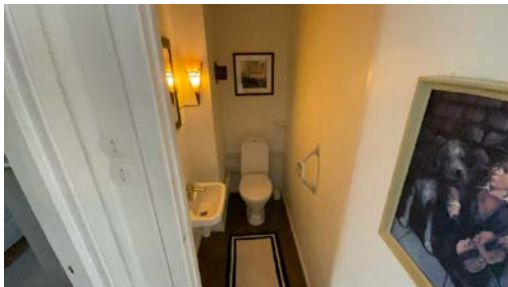
Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

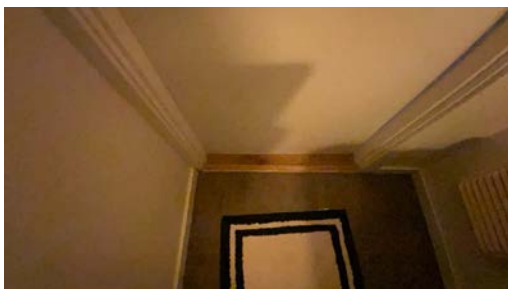
Tilstandsrapport

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.



Naturlig ventilasjon



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Rør med åpen installasjon og rør som ikke ligger i bærevegger er andelseiers ansvar å vedlikeholde. Ved innbygde vannrør i bærende konstruksjoner ligger vedlikeholdsplikten på borettslaget.

Vurdering av avvik:

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

kobberledninger over 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



Stoppekran til flere leiligheter. testet.



Stoppekran til leilighet, testet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast, rørrenovert i regi av borettslaget.

Årstall: 2019

Kilde: Info fra sameie/borettslag



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vegger.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Anbefaling:

Takstingeniør har registrert at varmtvannsbereder i ditt anlegg er tilkoblet ved hjelp av støpsel plagget i stikkontakt. Dette har vist seg å være en dårlig sikkerhetsmessig løsning og er veldig utsatt for varmgang. Støpsel tåler ikke langvarig høy belastning. DLE anbefaler at du får en installatør til å koble tanken fast til en egnet bryter.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



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 bygningsasskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Elektriskanlegg består i hovedsak av skjult installasjon med automatsikringer i skap plassert i kjellergangen.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1963 Det er ingen informasjon på "total" utskiftning.

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

Ja

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

2012: bytte varmeovn, lys på bad, lys gang og to stikkontakter stue. 2025 Kur til kjellerstue. 2004: skiftet stikkontakt kjøkken, flyttet jordindikator.

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

Nei Anlegget ble sist kontrollert: 23.08.2012. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

Ja Boligen har elektriker komponenter fra byggeår, eldre komponenter kan være utsatt for "lysbue" og bør sjekkes av faglærte personer.

Generell kommentar

Det anbefales en el-tilstandsrapport NEK 405.2.3, eventuelle utbedringskostnader må fagperson kostnadsberegne.



Åpen kabelføring i sikringsskapet



Kursoversikt

TOMTEFORHOLD

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2012 øst og 2022 for vest. Drenering av plastrør. Drenering er underlagt fellesareal iht. vedtekter.

Tilstandsrapport

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnet utvendig kledning, terrasse, asfaltering er ikke grunnmuren synlig utenfra, innvendig er vegger kledd med panel, plater etc. Yttervegger og bærende betongvegger er borettslagets ansvar.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tomten er en del av fellesarealet, og er dermed ikke vurdert.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

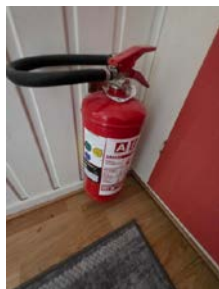
Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

136 m²/136 m²

Rekkehus: Hall m/trapp, 3 Soverom, Toalettrom, Bad, 2 Trapperom, Stue, Kjøkken, Kjellerstue, Vaskerom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 500 000

Tillegg for andel fellesformue	+	27 604
Frdrag for andel felles gjeld	-	854 377

Konklusjon markedsverdi

1 650 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vefsnvegen 22 ,8661 MOSJØEN 131 m ² 1963 3 sov	26-06-2025	2 500 000	2 450 000	862 257	3 312 257	24 355
2 Vefsnvegen 10 ,8661 MOSJØEN 133 m ² 1963 2 sov	20-03-2025	2 300 000	2 300 000	765 167	3 065 167	22 373
3 Vefsnvegen 4 ,8661 MOSJØEN 134 m ² 1963 3 sov	12-10-2023	2 200 000	2 150 000	772 271	2 922 271	21 808
4 Vefsnvegen 4 ,8661 MOSJØEN 134 m ² 1963 3 sov	31-05-2022	2 150 000	2 150 000	710 712	2 860 712	21 349
5 Aspåsvegen 8B ,8661 MOSJØEN 123 m ² 1966 3 sov	31-08-2023	2 300 000	2 300 000	320 510	2 620 510	21 305
6 Vefsnvegen 32 ,8661 MOSJØEN 128 m ² 1963 3 sov	28-08-2024	2 300 000	2 190 000	767 902	2 957 902	21 280
7 Vefsnvegen 10 ,8661 MOSJØEN 139 m ² 1963 2 sov	22-09-2020	2 200 000	2 200 000	325 462	2 525 462	18 169

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader (pr. 9573 mnd. Kr)	Kr.	
Renter lån 2 3 807		
Fellesutgifter 4 519		114 876
Avdrag lån 2 598		
Tilleggsytelser: Kabel-tv-lisens		
<hr/>		
Vedlikeholdskostnader for andelen er satt til 70,- pr KVM-BRA	Kr.	9 520
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	124 500

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Tillegg for terrasser samlet.	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 920 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 250 000
<hr/>		
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 250 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

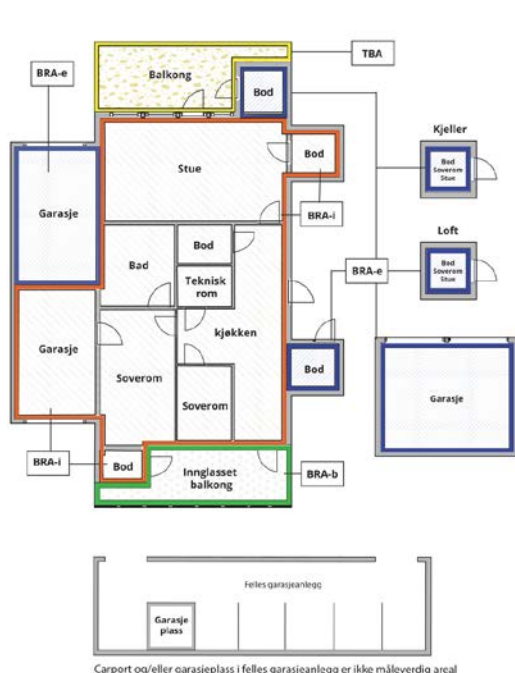
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	47			47	8
1. Etasje	47			47	22
Kjeller	42			42	
SUM	136				30
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad		
1. Etasje	Trapperom, stue, kjøkken		
Kjeller	Trapperom, kjellerstue, vaskerom, bod		

Kommentar

Areal på trapperom ved inngang. er medtatt i BRA-i 1.etg. og areal på trapperom halvetasje. er medtatt i BRA-i 2.etg. Iht. til NS 3940:2023+AC:2024.
TBA er balkong og terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Plantegning for kjeller er endret, deler av kjeller stue er omgjort til vaskerom, bod er flyttet. Endringer gjør at krav til lys ikke innfris.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rørfornyning av avløprørene. I regi av borettslaget. Renovering av fasade vest, ny drenering, etterisolering av kjellermur, nye vinduer, kledning og balkonger. I regi av borettslaget. Ny tekking over trapperom/inngangsparti. I regi av borettslaget.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja Nei

Kommentar: Vindu i kjellerstue tilfredsstillende ikke kravene til rømmingsvindu, det er over 1m fra gulv til vindu uten tiltak.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Stian Øyås Pedersen	Takstingeniør
	Agnethe Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	5	3	0	7341.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Vefsnvegen 20	01.07.1963			01.07.2033	01.07.2062		
Hjemmelshaver	Borettslaget Nyrud I						

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
20/BORETTSLAGET NYRUD I	950592176	20	Helgeland Boligbyggerlag (Helbo)	Jacobsen Dagfinn Torstein

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
12	100	20 980	27 604 31.12.2025	854 377 13.04.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	2 000
Omløpsmidler:		782 737 Samlet innskuddskapital:	419 600
Kortsiktig gjeld (-)	-	230 651 Langsiktig gjeld (+):	+ 17 136 136
Disponible midler:		552 086 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	17 555 736

Kommentar

Styreleder Per Tore Eriksen (sign.) 23.02.2026
Styremedlem Cicilie May-Kristin Diane Pedersen (sign.) 23.02.2026
Styremedlem Skjalg Henry Lien (sign.) 19.02.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget Nyrud I ligger på Nyrud, ca. 1 km. sør for Mosjøen sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området inngår i reguleringsplan for Nyrud. Godkjent av Vefsn kommunestyre den 16.12.1992. Sist revidert 15.11.2009 ved digitalisering av plan.

Om tomten

Flatt tomteareal med plenareal mot vest. Innkjørsel til rekkehusbebyggelsen pålagt asfalt og gir plass for parkering av bil.

Tinglyste/andre forhold

I følge grunnboken ajour 22.04.2026 er det ikke registrert noen servitutter på eiendommen.

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for medlemmer i Helgeland Boligbyggerlag, og intern rett i borettslaget

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

SP0000568638

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fullverdi inkludert i felleskostnadene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	13.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Forretningsførerinfo	13.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	12.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Energiattest	24.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Risikovurdering fra (DLE) LINEA	23.04.2026		Ingen	1	Nei
Grunnbokutskrift	22.04.2026	Ubekreftet utskrift	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring papir		2004-2012-2025 Samsvarserklæring ligger i sikringsskapet	Fremvist	3	Nei
Tegninger plan	14.12.1962		Gjennomgått	3	Nei
Årsberetning/regnskap, generalforsamling	10.03.2026	Signert regnskap23.02.2026	Gjennomgått	18	Nei
Forretningsfører			Ingen		Nei
Vedtekter	30.11.1962	endret 27.04.2015	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	Godkjent av kunde via telefon

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

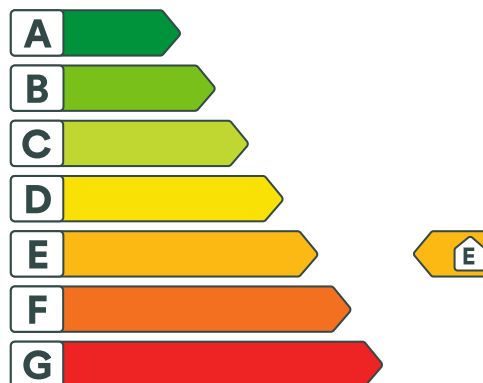
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse Vefsnvegen 20, 8661 MOSJØEN	
Dato for energimerking 24.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-286183
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 187943841
Gårdsnummer 103	Bruksnummer 5
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1963	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 136,0 m²	Oppvarmet bruksareal 136,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Olje, Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
258,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
319,31 kWh/m²

Totalt levert pr. år
43 426 kWh



Vefsnvegen 20, 8661 MOSJØEN



Detaljering

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



Vefsnvegen 20, 8661 MOSJØEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny olje/parafinkamin alternativt pelletskamin alternativt gasspeis/gassovn

Dersom det er en gammel olje/parafinkamin med dårlig virkningsgrad kan den skiftes ut med en ny olje/parafinkamin som gir en mer effektiv forbrenning. I tillegg reduseres utslipp av sot og partikler. Enkelte olje/parafinkaminer har også termostat- og tidsstyring av temperaturen. Alternativt kan det installeres en ny pelletskamin. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning. Alternativt kan det installeres en ny gasspeis / gassovn. Den har vanligvis fjernkontroll med termostat og tidsstyring (nattsenkning). Merk: Som en oppfølging av klimameldingen vurderer Kommunal- og regionaldepartementet å innføre forbud mot å erstatte gamle oljekjeler med nye i eksisterende bygg.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

JACOBSEN JUDITH ANNIE
Austerbygdvegen 60 Etg: 01 Leil: H0105

8657 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Vefsnvegen 20, 8661 MOSJØEN.

Navn nettkunde: JACOBSEN JUDITH ANNIE
Målernummer: 6970631404825689
Anlegget ble sist kontrollert: 23.08.2012
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

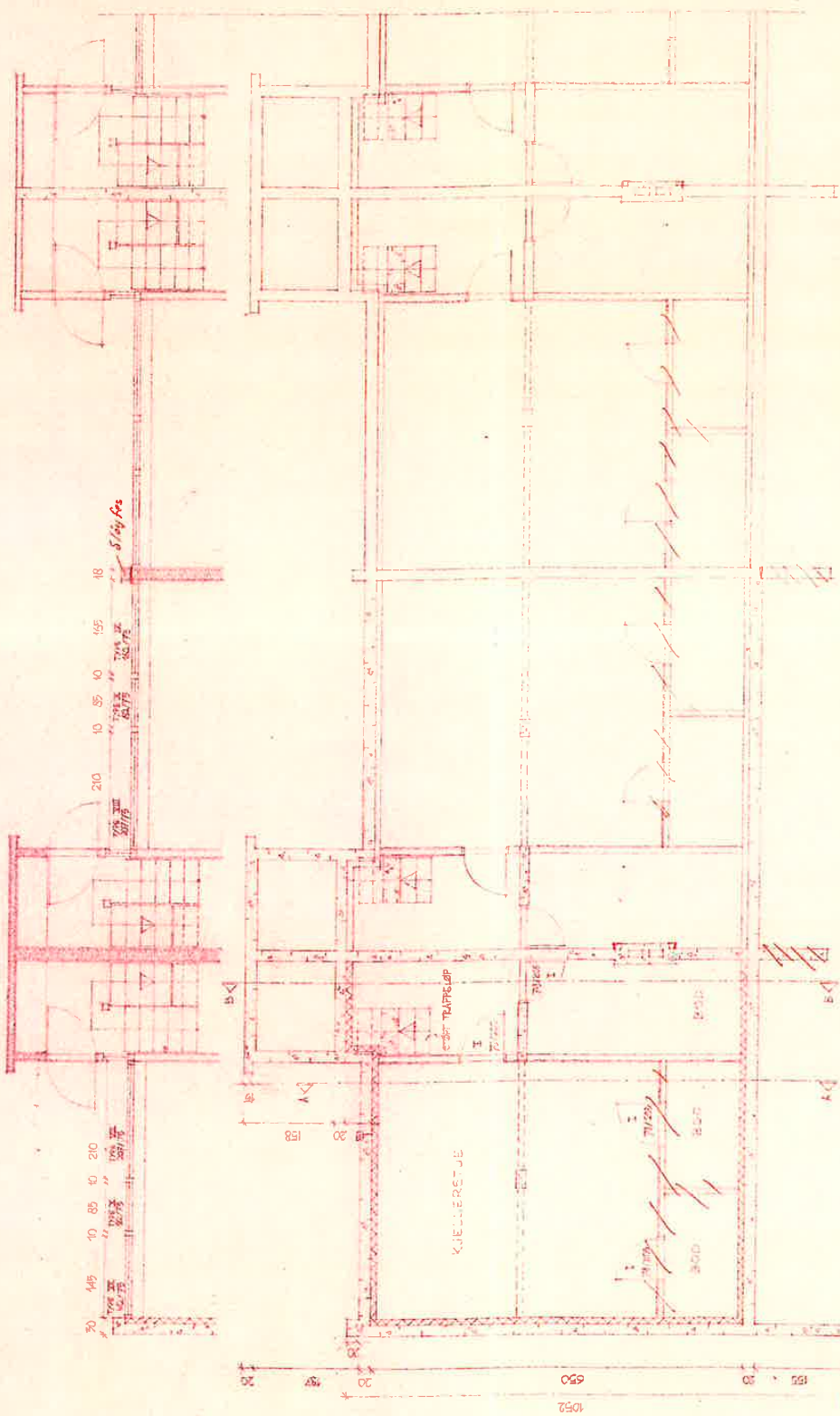
Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

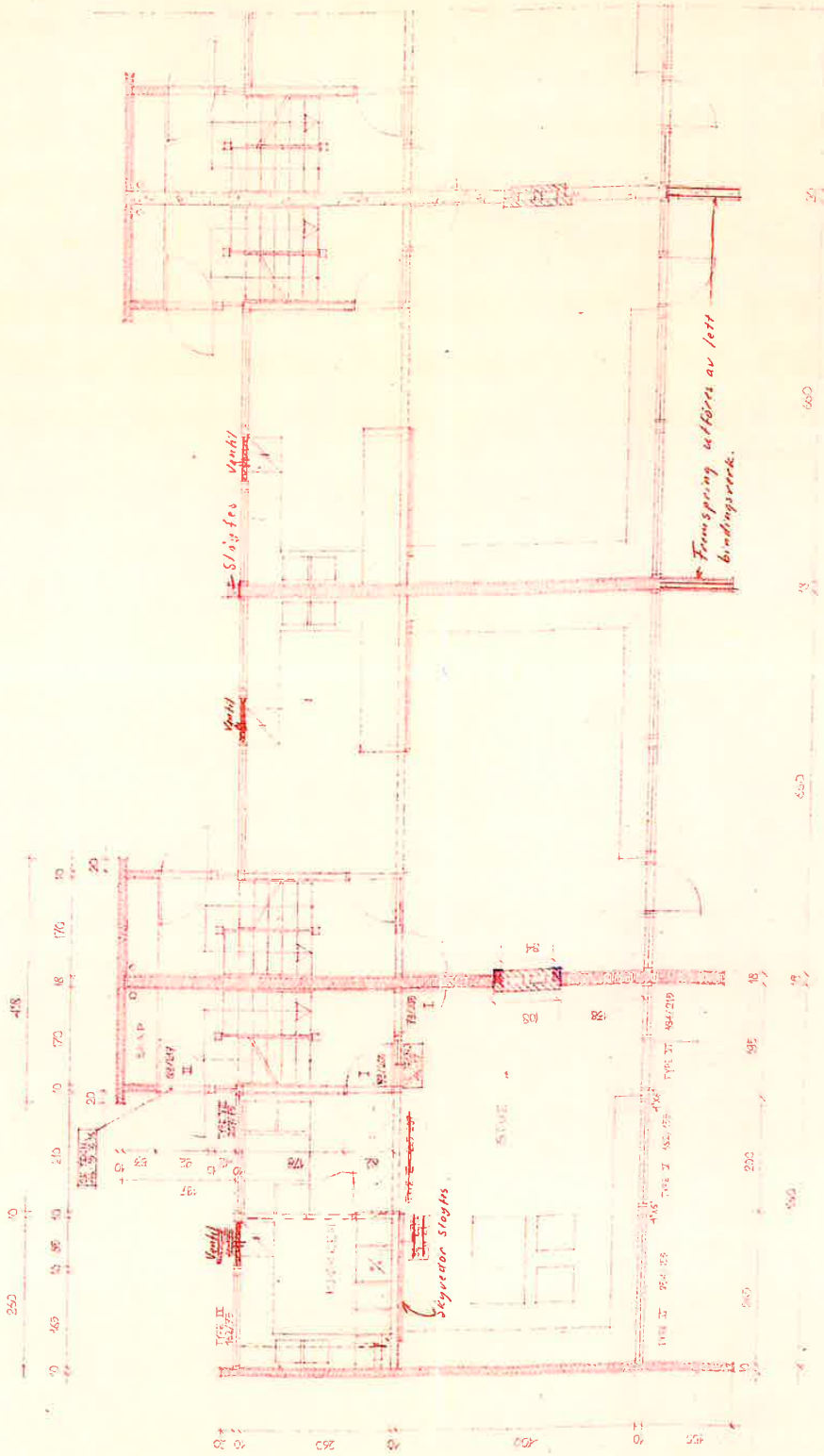
Arve Kjønnås
Overingeniør



Side 35/62

PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL
BEKKEHUS PÅ NYRUD
OSLO, 17/12-62
MÅL: 1:50
TEGN. NR.: 46-2A

Side 351/162



PAUL CAPPÉLEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL	
BEKKEHUS NÅ 1920	OSLO, 19/2 1921
PLAN 1. ETASJE	MÅL 1:50
	TEGN. NR. 46-2 B

Vedtekter

for **Borettslaget Nyrud I** org nr 950 592 176

tilknyttet
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.11.1962, endret den 13.05.1996. Sist vedtatt i generalforsamling den 27.04.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 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, varmtvannsbereider 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, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Agnete Jacobsen

Boligen

Vefsnvegen 20
8661 MOSJØEN

1824-103/5/3/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1969
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Vann kommet opp av sluk, overvann

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet gulv, listing, skifting av dør platlegging av vegg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av kjellerrom

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

JJ/HMO

Mosjøen den 28. november 1963.

F e r d i g a t t e s t

Det bekreftes med dette at Mosjøen og Omegn Boligbyggelags
Rækkehus på Nyrud er ferdig og er ført opp i samsvar med
byggforskriftene, men mangler overflatebehandling på iso-
lasjonsplater i kjeller.


Wogn Henriksen


J. Johnsen

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Simonsen

Dato utkjørt: 13.04.26 Side 1 av 2

Borettslaget Nyrud I	Vår ref.: 310/12	Fødselsdato eier: 09.10.1940
Vefsnvegen 20	Type: Borettslag tilknyttet	
8661 MOSJØEN	Eiere: Judith Annie Jacobsen	
Organisasjonsnr: 950 592 176	Andelsnr: 12	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 9 573

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter lån 2	3 807
	Fellesutgifter	4 519
	Avdrag lån 2	598
Tilleggsytelser:	Kabel-tv-lisens	649

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	854 377	Gjeld siste årsoppg.:	865 303
Klient ajourf. lån:	17 087 556	Klient gj. s. årsoppg.:	17 306 076

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 44487157810, Grong Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.04.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 136.8

Saldo per 13.04.2026: 17 087 556

Andel av saldo: 854 378

Første termin: 30.06.2025 Første avdrag: 30.04.2025 (siste termin 31.05.2060)

Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Skjalg Henry Lien

Adresse: Vefsnvegen 14

Postnr/-sted: 8661 MOSJØEN

Telefon: Mob.: 95252864

E-post: bri.nyrud1@helbo.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	27 604	Gjeld:	865 303	Andre inntekter:	1 259
		Utgifter:	47 551		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	20 980
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	12

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1963

Gårds/bruksnr: 103/5/3

Bygningstype: Enebolig i rekke

Feste/eiet tomt: Festet

Tomteareal: 7343

Årlig festeavgift: 16 994,04

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000568638
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	28.11.1963	Første innflytting:	28.11.1963
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Simonsen

Dato utkjørt: 13.04.26 Side 2 av 2

Borettslaget Nyrud I

Vår ref.: 310/12

Fødselsdato eier: 09.10.1940

Vefsnvegen 20

Type: Borettslag tilknyttet

8661 MOSJØEN

Eiere: Judith Annie Jacobsen

Organisasjonsnr: 950 592 176

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-roms
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i Helgeland BBL		

Fasiliteter:

Til eierne i
Borettslaget Nyrud I



Innkalling til Generalforsamling

Tirsdag 10.03.2026 Kl. 18:00

Møtested:
Fru Haugans hotel



Innkalling til generalforsamling i Borettslaget Nyrud I

Det innkalles til ordinær generalforsamling tirsdag 10.03.2026 18:00 i Fru Haugans hotel

Til behandling foreligger følgende saker

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av en person til å underskrive protokollen sammen med møteleder
 - 1.4 Registrering av stemmeberettigede
 - 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Informasjon fra styret / årsrapport
- 3 Årsregnskap 2025 med revisors beretning
- 4 Innkomne saker
- 5 Valg i henhold til vedtekter
 - 5.1 Styreleder for 2 år
 - 5.2 Styremedlem for 2 år
 - 5.3 Varamedlem for 1 år
 - 5.4 Valgkomite for 1 år
 - 5.5 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)
- 6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

25.02.2026

Borettslaget Nyrud I

Per Tore Eriksen

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges ...

1.2 Valg av sekretær

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

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

På valg er:

- Per Tore Eriksen

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:

- Cicilie Pedersen

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

- Stig Lundestad
- Atle Edvardsen

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg er:

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

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

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 11.03.2025 til tirsdag 10.03.2026.

Følgende ble utbetalt i 2025:

- Styreleder kr 50 000
- Styremedlem kr 5000
- Varamedlem kr 0

I tillegg til begge rettsakene som borettslaget har vært gjennom i siste periode ble det vedtatt at styreleder skulle få utbetalt kr 50 000 i tillegg.

Årsrapport Borettslaget Nyrud I 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Per Tore Eriksen
Styremedlem, Cicilie May-Kristin Diane Pedersen
Styremedlem, Skjalg Henry Lien
Varamedlem, Stig Andre Lundestad
Varamedlem, Atle Edvardsen

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Styret har utført ordinært styrearbeid i perioden.

Lagets drift og økonomi

Borettslaget Nyrud I består av 20 leiligheter og ligger i Vefsn kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0000568638.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 25.02.2026

For Styret i Borettslaget Nyrud I

Per Tore Eriksen

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Nyrud I

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 279 560	2 156 820	1 240 401	1 240 354
IN andel renter og avdrag		0	0	1 024 260	1 071 484
Andre inntekter		0	4 886	0	0
Sum inntekter		2 279 560	2 161 706	2 264 661	2 311 838
KOSTNADER					
Andre lønnskostnader	1	60 610	27 770	0	0
Personalkostnader	1	8 879	4 680	3 264	3 060
Styrehonorar	2	113 500	64 000	64 000	60 000
Revisjonshonorar	3	6 963	5 568	5 846	6 100
Forretningsførerhonorar		70 392	68 278	70 400	72 154
HMS-lisens		15 360	0	0	8 000
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		140 209	402 513	17 850	6 500
Drift/vedlikehold	4	138 482	919 416	155 000	150 000
Kabel-tv/internett		149 760	143 760	155 760	155 760
Forsikringer	5	161 818	146 040	161 813	177 998
Kommunale avgifter		502 755	469 882	519 450	533 208
Festeavgift		16 994	14 865	17 000	17 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		399	6 897	0	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		880	795	0	0
Telefon og porto		0	75	0	0
Drift maskiner		1 586	0	0	1 500
Kontingenter		11 961	8 290	8 000	9 161
Andre driftskostnader	6	603 164	412 631	15 000	9 000
Sum kostnader		2 003 712	2 695 461	1 193 383	1 214 441
DRIFTSRESULTAT		275 848	-533 755	1 071 278	1 097 397
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		25 186	20 439	10 000	10 300
Rentekostnader		951 014	1 072 429	927 223	887 470
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-925 828	-1 051 990	-917 223	-877 170
RESULTAT		-649 980	-1 585 745	154 055	220 227
Overført fra egenkapital		-649 980	-1 585 745	0	0

Balanse 2025 Borettslaget Nyrud I orgnr: 950 592 176

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger		1 201 351	1 201 351
Sum varige driftsmidler	7	1 201 351	1 201 351
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 201 351	1 201 351
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		31 663	18 248
Periodisering kostnader		194 339	186 233
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	556 736	545 946
Sum omløpsmidler		782 737	750 427
SUM EIENDELER		1 984 088	1 951 778

Balanse 2025 Borettslaget Nyrud I orgnr: 950 592 176

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		-15 804 299	-15 154 318
Sum egenkapital	9	-15 802 299	-15 152 318
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	17 136 136	16 465 175
Borettsinnskudd	11	419 600	419 600
Sum langsiktig gjeld		17 555 736	16 884 775
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	9 124
Leverandørgjeld		219 919	202 413
Skyldig trekk og avgifter		286	131
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 610	2 570
Påløpte renter		4 836	5 083
Sum kortsiktig gjeld		230 651	219 321
Sum gjeld		17 786 387	17 104 096
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 984 088	1 951 778
Pantstillelser	12	17 555 736	16 884 775

Borettslaget Nyrud I

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Per Tore Eriksen
Styreleder

Skjalg Henry Lien
Styremedlem

Cicilie May-Kristin Diane Pedersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Eiendommer

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

Fordringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
5120 Ekstrahjelp	55 000	25 200
5150 Opptjente feriepenger	5 610	2 570
5400 Arbeidsgiveravgift	8 593	4 549
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	286	131
Sum	69 489	32 450

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte. Det er utbetalt kr 55 000,- til styreleder vedr. to rettssaker der styreleder har brukt av egen ferie og avspasering for å jobbe med rettssakene.

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 113 500,- herav til styrets leder kr 100 000,-, der kr 50 000,- av dette er for ekstraarbeid i fritiden i forbindelse med rettsaker borettslaget har vært gjennom.

Note 3 - Revisjon

	2025	2024
6700 Revisjon	6 963	5 568
Sum	6 963	5 568

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	84 234	882 020
6602 Drift/vedlikehold VVS	6 500	0
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	47 747	37 396
Sum	138 482	919 416

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	161 818	146 040
Sum	161 818	146 040

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

	2025	2024
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	577	0
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	2 778	14 294
7781 Verktøy, redskaper og maskiner	11 499	0
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	588 310	398 338
Sum	603 164	412 631

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk. kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Bygninger	1 201 351	1 201 351			1 201 351	1963
Sum varige driftsmidler	1 201 351	1 201 351			1 201 351	

Bygninger, avskrivning

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

Note 8 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 1503 41 36685	556 736	545 946
Sum	556 736	545 946

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

Renteinntekter bankinnskudd

Rentesatsen på driftskontoen er pr. 31.12. på 3,89 %. Boligselskapet har fått en renteinntekt på kr 23 953,67 i 2025.

Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	2 000	2 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-15 154 318	-13 568 573
Årets resultat	-649 980	-1 585 745
Sum egenkapital pr. 31.12.	-15 802 299	-15 152 318

Negativ egenkapital - verdi bygninger

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

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 20.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	Grong Sparebank	Grong Sparebank
Formål:	Refinansiering og likviditet	Refinansiering av byggelån
Lånenummer:	44487157810	44487135248
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024
Rentesats:	5.15 %	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente	p.t
Beregnet innfridd:	30.06.2060	12.04.2025
Opprinnelig lånebeløp:	20 000 000	16 512 556
Lånesaldo 01.01:	0	16 465 175
Avdrag i perioden:	120 218	16 465 175
Opptak i perioden:	17 256 354	0
Lånesaldo 31.12:	17 136 136	0
Saldo 5 år frem i tid:	16 101 490	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 44487157810	20	856 807	17 136 140

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	419 600	419 600
Sum	419 600	419 600

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 1 201 351,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 17 555 736,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	531 106	1 041 467
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-649 980	-1 585 745
Avdrag langsiktige lån	-16 585 393	-15 437 172
Opptak av langsiktig gjeld	17 256 354	16 512 556
B. Årets endring disponible midler	20 981	-510 361
C. Disponible midler	552 086	531 106
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	782 737	750 427
Kortsiktig gjeld	-230 651	-219 321
Disponible midler	552 086	531 106

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Nyrud I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Nyrud I

Styreleder	Per Tore Eriksen (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Cicilie May-Kristin Diane Pedersen (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Skjalg Henry Lien (sign.)	19.02.2026

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nyrud I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nyrud I som viser et underskudd på NOK 649 980. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 2025, og av dets resultater 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

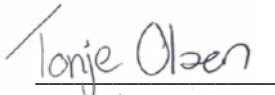
Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Mo i Rana, 24.02.2026

Helgeland Revisjon AS



Tonje Olsen

Statsautorisert revisor




BOLIGSERVICE HELGELAND


TOTALLEVERANDØR FOR DITT BORETTSLAG!


Vaktmester & Byggdrift

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

Brannsikkerhet & Salg

 **Godkjent kontroll av** brannslukkere og brannslanger

 Salg av brannslukkere, røykvarslere og brannutststyr

 **Varmepumper**

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

VI GJØR HVERDAGEN ENKLERE FOR
BORETTSLAG PÅ HELE HELGELAND



Erfaring og profesjonelle fagfolk



Pålitelig service og raskt oppfølging



Kvalitet, trygghet og lokalkunnskap

✉ post@boligservicehelgeland.no | ☎ Telefon: 751 55 557

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Nyrud I tirsdag 10.03.2026 kl. 18:00 - Fru Haugans hotel.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Per Tore Eriksen

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: Veronica Myrnes Joldersma

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:

Av lagets andelseiere møtte 15. personer, av disse 12. med stemmerett. Det forelå 0. fullmakter.

Til sammen 12. stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Vedtak:

Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

Vedtak:

Ingen innkomne saker

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

På valg er:

- Per Tore Eriksen

Vedtak:

Valgt: Skjalg Henry Lien

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:

- Cicilie Pedersen

Vedtak:

Valgt:

- Stig Lundestad
- Monica Lynghaug (for 1 år siden Skjalg Lien overtar som styreleder)

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

- Atle Edvardsen
- Stig Lundestad

Vedtak:

Valgt:

- Edd Rune Olsen
- Lars Tore Johnsen

5.4 Valgkomite for 1 år

Borettslaget har ingen valgkomite.

Vedtak:

Borettslaget har ingen valgkomite.

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

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

Vedtak:

Valgt:

- Skjalg Henry Lien
- Vara Stig Lundestad

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 11.03.2025 til tirsdag 10.03.2026.

Følgende ble utbetalt i 2025:

- Styreleder kr 50 000
- Styremedlem kr 5000
- Varamedlem kr 0

I tillegg til begge rettsakene som borettslaget har vært gjennom i siste periode ble det vedtatt at styreleder skulle få utbetalt kr 50 000 i tillegg.

Vedtak:

- Styreleder kr 50 000
- Styremedlem kr 5000
- Varamedlem kr 0

Protokoll for Borettslaget Nyrud I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per Tore Eriksen (sign.)	10.03.2026
Protokollvitne	Veronica Myrnes Joldersma (sign.)	12.03.2026

Nabolagsprofil

Vefsnvegen 20 - Nabolaget Nyrud/Mo - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Helgelandssykehuset Mosjøen	1 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.1 km	
Mosjøen stasjon	6 min
Linje F7	
2.9 km	
Mosjøen lufthavn Kjærstad	7 min

Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.)	11 min
281 elever, 23 klasser	
1 km	
Olderskog skole (1-7 kl.)	12 min
321 elever, 24 klasser	
1 km	
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
416 elever, 32 klasser	
1.3 km	
Mosjøen vgs. Kippermoen	7 min
350 elever	
0.6 km	
Mosjøen videregående skole	14 min
900 elever	
1.2 km	

Ladepunkt for el-bil

LAD OPP - Helgeland Kraft Hovedkon...	5 min
Uno-X Nyrud	8 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

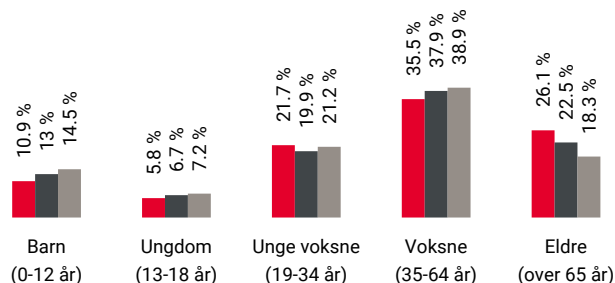
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nyrud barnehage (1-5 år)	2 min
26 barn	
0.2 km	
Tjøringen barnehage (1-5 år)	2 min
26 barn	
0.2 km	
Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år)	11 min
40 barn	
0.9 km	

Dagligvare

Coop Extra Mosjøen	6 min
Søndagsåpent	
0.5 km	
Kiwi Nyrud	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



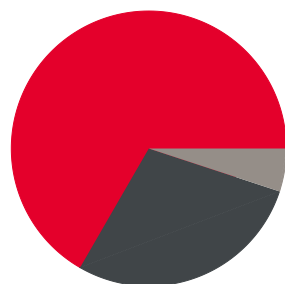
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

	Kippermoen stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	11 min	0.9 km
	Mosjøen skole Aktivitetshall, ballspill, basket	11 min	0.9 km
	Feel24 Mosjøen	6 min	
	Vefsn skole og treningssenter	9 min	

Boligmasse

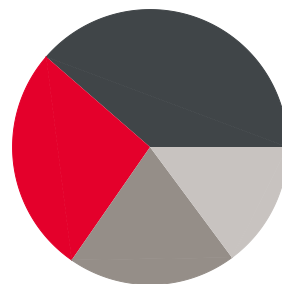


- 66% enebolig
- 28% blokk
- 5% annet

Varer/Tjenester

	Sjøsidan Senter	17 min
	Apotek 1 Mosjøen	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 59%

- Nyrud/Mo
- Mosjøen
- Norge

Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vefsnvegen 20
8661 MOSJØENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita AanesTelefon: 977 57 155
E-post: rita.aanes@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre