

Velkommen til

# Skavlanvegen 1, 8657 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Skavlanvegen 1
# 8657 Mosjøen

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 2 490 000,- | **BRA/BRA-i** | 75 / 67 m² |
| **Omkostninger** | kr | 1 090,- | **Soverom** | 2 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 2 491 090,- | **Boligtype** | Leilighet |
| **Andel fellesgjeld** | kr | 181 963,- | **Eierform** | Andel |
| **Totalt inkl. omk. og fellesgj.** | kr | 2 673 053,- | **Byggeår** | 1959 |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 6 665,- | **Etasje** | 3 |

**Energimerke** E

Velkommen til en moderne og innbydende andelsleilighet med flott beliggenhet på byflata - kun en kort spasertur fra sentrum! Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og byr på en gjennomført og delikat stil, med nydelige fargevalg og gode planløsninger.

Her får du:
- To soverom i fine størrelser
- Stilrent kjøkken fra 2022
- Lekkert bad pusset opp i 2018
- Romslig og solrik balkong med flott utsikt
- Sentrumsnær og attraktiv beliggenhet

En perfekt leilighet for deg som ønsker noe innflyttingsklart med det lille ekstra - her er det bare å flytte rett inn!

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Martine Storsve Pettersen**
Eiendomsmegler

+47 481 82 944
martine.storsve.pettersen@em1nn.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Skavlanvegen 1, 8657 Mosjøen

**Registerbetegnelse**
Andelsnr. 6 i SKAVLANVEGEN BORETTSLAG, org.nr. 950553685, VEFSN kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld | kr | 2 671 963,- |
| Prisantydning | kr | 2 490 000,- |
| Andel fellesgjeld | kr | 181 963,- |
| Omkostninger | kr | 1 090,- |
| Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld | kr | 2 673 053,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 2 686 053,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss  til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Faste løpende kostnader**
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, ekstra tele/data, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 6 665,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

**Borettslagets fellesgjeld**
Borettslagets fellesgjeld er på kr 3 277 905,- pr 16.05.2025

**Renter og avdrag**
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12128414787, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 16.05.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 20
Saldo per 16.05.2025: 1 719 761
Andel av saldo: 95 467
Neste termin/avdrag: 30.06.2025 ( siste termin 31.12.2034 )

Lånenummer: 12137652224, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 16.05.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 16.05.2025: 1 558 144
Andel av saldo: 86 496
Neste termin/avdrag: 30.06.2025 ( siste termin 31.12.2048 )

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr 344 082,-
Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr 180 259,-

**IN-Ordning**
Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling).

**Sikringsordning**
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

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.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

**Forretningsfører**
Helgeland Boligbyggelag, org.nr. 948205149
Postboks 1013, 8602 MoIRana
post@helgelandbbl.no tlf. 75137000

Styreleder er Steinar Granmo, tlf: 90104459.
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

**Areal**
BRA - i: 67 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 75 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven. Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

**Eierform**
Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

**Boligtype**
Leilighet

**Etasje**
3.

**Parkering**
Kjøper overtar en garasjeplass i rekke. Garasjeeierne spleiser i fellesskap på eventuelle kostnader og vedlikehold.

Lading av el-bil/hybrid:
Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av el-biler og hybrider i borettslaget. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

**Borettslagets eiendom**
Gnr. 103, Bnr. 1093, VEFSN kommune.

Tomtestørrelse 2 626 m² iht. vedlagt matrikkelbrev. Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Flatt tomteareal opparbeidet med plener, innkjørsel/parkering pålagt asfalt og beplantet med busker og trær.

**Byggeår**
Boligblokk: 1959 ifølge byggetillatelse.
Garasjerekke: 2001 i følge ferdigattest.

**Innhold**
3.etasje
BRA-i 67 m²: Gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

Loft
BRA-e 5 m²: Bod.

Kjeller
BRA-e 3 m²: Bod.

Garasje
BRA-e 21 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

**Lovlighet**
Plantegningene stemmer ikke med dagens bruk. Bad et utvidet på deler av entré. Kjøkken er flyttet hvor det var soverom. Tiltaket er ikke søknadspliktig hos kommunen, men kan være meldepliktig til borettslaget. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Tegninger for garasje er datert 2001 og stemmer overens med dagens bruk.

**Standard**
Boligen fremstår som svært innbydende og gjennomført. Boligen er pusset opp i flere omganger, sist i 2022 med nytt kjøkken og en del nye overflater. Her får du to soverom, delikat bad og en moderne stue. Balkongen er romslig og delvis innglasset. Du har fantastisk utsikt og gode solforhold, i et rolig borettslag.

Kjøkken: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet ble denmontert høst 2022 ifm. vannskade fra leilighet over. Kjøkkenet ble remontert i begynnelsen av 2023 av Recover. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad: Veggene har fliser. Taket har MDF panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7mm 80cm ut fra sluk, topp slukrist til topp flis ved dør er 23mm. Hele dusjnisje er nedsenket, men ikke med 10mm. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Sjekkliste fra Mosjøen Malerservice. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk tilkoblet kanal. Pusset opp i 2018.
Innvendige overflater: Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og MDF-plater.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, skyvedør til bad/vaskerom og et soverom.

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i rørskap. Åpne rør og rør som ikke går i bærevegger er andelseiers ansvar og vedlikeholde. Skjulte vannrør i bærende konstruksjoner ligger vedlikeholdsplikten på borettslaget.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern og plast. Stakepunkt i felles kjeller. Avløpsrør som ikke går i bærevegger er andelseiers ansvar og vedlikeholde. Ved innbygde avløpsrør i bærende konstruksjoner ligger vedlikeholdsplikten på borettslaget.

Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon. Normal utførelse iht. byggeår.

Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 75 liter. Montert i kjøkkeninnredning. Tilkoblet strøm via bryter.

Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget består av automatsikringer plassert i trapperom. Linea har utført el-kontroll av boligen den 02.06.2021. 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. Haaland har utført el-kontroll av anlegget 26.06.2025, ingen feil funnet.

Branntekniske forhold: Leiligheten er utstyrt med slokke apparater (pulver/skum/Co2) samt røykvarsler.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

**TG2 - Utvendig:**
- Balkong: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**TG2 - Innvendig:**
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Brann- og lydklassifisert entrédør har skade i dørblad og låskasse er defekt, "låsefalle" går ikke helt ut.
- 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 vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er ikke laget fall i vindusforing med fliser, slik at vann renner vekk fra vinduet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning. Fuktskade på innredning.
- Det er påvist at overflater har noe skader. Det er påvist fuktskjolder i overflater.
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk: Haaland har utført elkontroll av anlegget 26.06.2025, ingen feil funnet. TG 2 er satt grunnet manglende samsvarserklæring på bad/vaskerom.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

**Utdrag fra selgers egenerklæring**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.  Brødrene Skjervøy og Mosjøen malerservice i 2018. Totalrenovering.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, nytt.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. 2023 av Sinus. Strøm kjøkken og stue.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja.

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1985/86. Andelseier har vedlikeholdsplikt på vinduer (maling, smøring, foring etc.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av vinduer. Isolerglassruter fra 1970 - 1990 inneholde klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av vinduer.

Dører: Leiligheten har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør. Andelseier har vedlikeholdsplikt på dører (maling, smøring, foring etc.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av dører. Isolerglassruter fra 1970 - 1990 inneholder klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av dør.

Balkonger/terrasser: Balkong på ca. 13m² med adkomst fra stue. Balkongen er tekket og pålagt tremmegulv. Høyde på rekkverk er 95cm. Andelseier har vedlikeholdsplikt på balkongen (maling, smøring.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av bærende konstruksjoner.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er av betongdekke med oppforing av treverk. Det ble ved hjelp av en punktlaser, foretatt kontroll på planhetsavvik. Stue er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 16mm og ca. 14mm lokalt i en diameter på 2m. Soverom vest er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 18mm og ca. 15mm lokalt i en diameter på 2m.
Garasje: Garasjene er fundamenter som plate på mark, med overliggende ringmur av betong. Yttervegger av uisolert bindingsverk med

stående kledning. Takkonstruksjon med prefabrikkerte w-takstoler med osb-plater som undertak og taktekking med papp. Takrenner og nedløp av metall. Garasjen har leddport i tre. Skillevegger i treverk. Innlagt strøm til lys og stikk.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

**Beliggenhet**
Velkommen til sentrum og byflata!

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

Bylivet
Som beboer i sentrum nyter man godt av alle servicefunksjoner og korte avstander til det man trenger daglig. Enten man ønsker de mer tradisjonelle nisjebutikkene eller kjøpesenter ligger alt godt til rette for at man finner det man trenger. Det er godt med parkeringsplasser i byen uten parkeringsavgift. Sentrum kan by på flere koselige restauranter og møteplasser, kjøpesenter med dagligvarebutikk og handelspark. Rett og slett en enkel og lettvint hverdag. Det skal også nevnes at det er kort vei til Mosjøen Togstasjon.

Skole og barnehager
Sentrum og byflata sokner i all hovedsak til Mosjøen Skole. Skolen er en barneskole med klassetrinn fra 1. til 7. og her er det også SFO. Uteområdet til skolen består av bl.a. lekestativer, sandkasse, basketbane og fotballbane. Skolen tilbyr også gymsal og svømmebasseng for sine elever. De nærmeste barnehagene til bykjernen er lokalisert på Nyrud ved sykehuset og Dolstad.

**Adkomst**
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

**Hvitevarer og tilbehør**
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1958, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger derimot byggetegninger og byggetillatelse fra 1958/1959, disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ferdigattest på utvidelse av balkonger og garasjerekke. Kopi av disse følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Oppvarming**
Leiligheta har varme i gulvet på kjøkken, stue og gang. På bad er det støpte elektriske varmekabler.

Boligblokken har mursteinspipe, piperenovert med nytt røykrør i 2019. Pipe er kledd på stue men åpen på soverom. Ingen ildsted er montert.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.  Varmekilder er ikke funksjonstestet.

**Internett- og tv-leverandør**
Fiber fra Telenor. Coax inn til leiligheta. Inngår i felleskostnader.

**Adgang til utleie**
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år (se vedtekter § 4-2). Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker.

Fra 1. januar 2020 er det lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret jfr. § 5-4 i burettslagslova. Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager.

**Radon**
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

**Regulering**
Reguleringsbestemmelser for MOSJØEN SENTRUM KV. 65, 67, 73, 75, 76 OG 77.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

**Skattemessig formuesverdi**
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 529 059,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 116 235,-.

**Andel felles formue**
kr 27 310,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2023

# Andre opplysninger

**Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel**
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

**Budgivning**
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

**Personvern**
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt. Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.

Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

**Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

**Overtakelse**
Overtakelse kan ikke finne sted før vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart, samt at borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

**Forkjøpsrett/godkjenning**
Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet. 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 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.  Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

Andelseier(e) kan kun eie en andel.  Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

**Eier**
Trine Alette Hauan

**Heftelser og servitutter**
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Andre relevante opplysninger**
Iht vedtekter/husordningsregler er det lov/forbud om dyrehold.  Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere, jmf, borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 1,6 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Øyfjell kr 14 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

**Andre rettigheter og forpliktelser**
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

**Tilstandsrapport/takst**
Utført av Kim Storeng i Takst1 Helgeland AS den 30-06-2025.

**Boligselgerforsikring**
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

**Boligkjøperforsikring**
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

**Avtalebetingelser**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som
forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

**Vedlegg**
Tilstandsrapport, datert 30.06.2025
Energiattest, datert 19.06.2025
Selgers egenerklæring, datert 11.06.2025
Vedtekter, datert 19.01.2004
Husordensregler, datert 05.05.2009
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 2024

Bygningstegninger boligblokk, datert 11.05.1954
Byggetillatelse boligblokk, datert 24.07.1959
Tegninger og tillatelse for fasadeendring, datert 1985
Tegninger, tillatelse og ferdigattest utvidelse balkong, datert 2005-2006
Tegninger, tillatelse og ferdigattest garasjer, datert 2001
Matrikkelrapport, datert 16.05.2025
Grunnkart, datert 28.09.2009
Reguleringsplan, datert 28.09.2009
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**
If Skadeforsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Oppdragsansvarlig**
Martine Storsve Pettersen
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 481 82 944
E-post: martine.storsve.pettersen@em1nn.no

Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 907 11 659
Epost: jan.westby@em1nn.no

**Foretakets adresse og organisasjonsnummer**
EiendomsMegler 1 Mosjøen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø























# Plantegning




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

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# SKAVLANVEGEN 1

## Nabolaget Mosjøen sentrum - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Rådhuset** | Totalt 7 ulike linjer | 4 min / 0.3 km |
| **Mosjøen stasjon** | Linje F7 | 10 min / 0.8 km |
| **Mosjøen lufthavn Kjærstad** | | 8 min |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Mosjøen skole (1-7 kl.)** | 300 elever, 23 klasser | 5 min / 0.5 km |
| **Olderskog skole (1-7 kl.)** | 310 elever, 23 klasser | 6 min / 2.5 km |
| **Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)** | 423 elever, 32 klasser | 4 min / 2 km |
| **Mosjøen videregående skole** | 900 elever | 7 min / 0.6 km |
| **Mosjøen vgs. Kippermoen** | 350 elever | 20 min / 1.7 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Circle K Mosjøen** | 4 min |
| **Sjøsiden Senter, Mosjøen** | 7 min |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

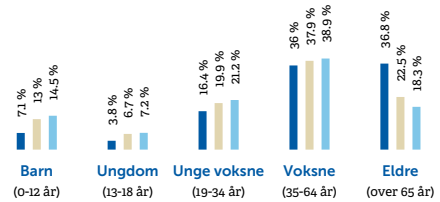
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

## ALDERSFORDELING




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

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Dolstad barnehage (0-5 år)** | 43 barn | 10 min / 0.9 km |
| **Nyrud barnehage (0-5 år)** | 27 barn | 15 min / 1.3 km |
| **Kippermoen friluftsbarnehage (1-5 år)** | 40 barn | 16 min / 1.3 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Bunnpris & Gourmet Mosjøen** | PostNord, søndagsåpent | 7 min / 0.6 km |
| **Coop Extra Mosjøen** | Post i butikk, søndagsåpent | 11 min / 0.9 km |

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

## GATEPARKERING

Lett 83/100

## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

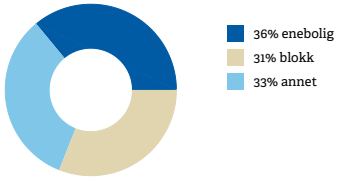
## STØYNIVÅET

Lite støynivå 75/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Mosjøen skole** | Aktivitetshall, ballspill, basket | 6 min / 0.5 km |
| **Søråkeren nærmiljøanlegg** | Ballspill | 19 min / 1.6 km |
| **Helsehuset Treningssenter** | | 8 min |
| **Vefsn skole og treningssenter** | | 9 min |

## BOLIGMASSE

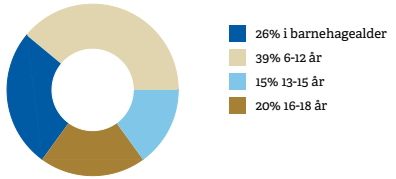



> «Sentralt, stille gate, lite gjennomgangstrafikk, nært skoler og butikker»
>
> Sitat fra en lokalkjent

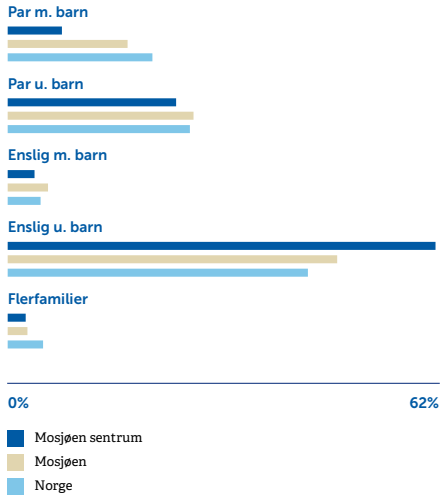
## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Sjøsiden Senter** | 7 min |
| **Apotek 1 Sjøsiden** | 8 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING



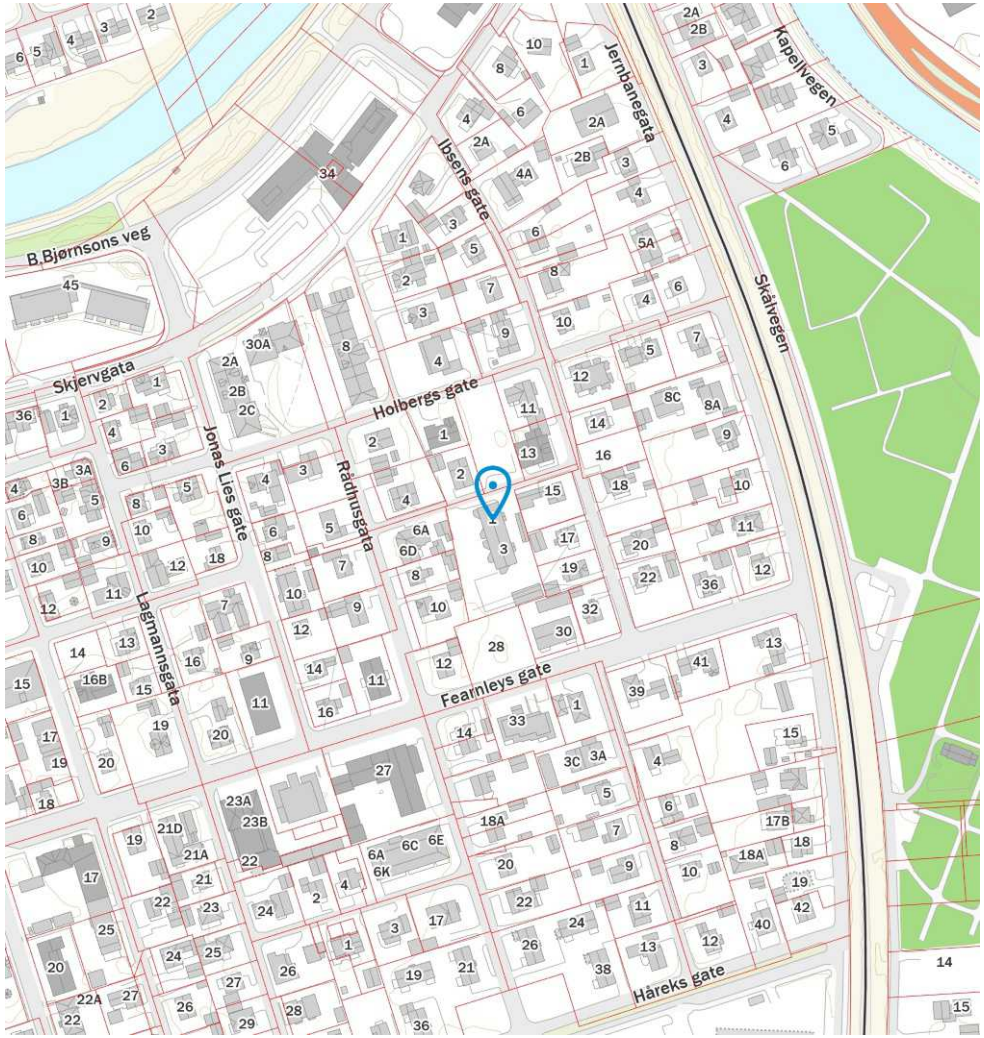

## SIVILSTAND

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

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

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






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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Skavlanvegen 1, 8657 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 103, bnr. 1093
Andelsnummer 6

## Markedsverdi

**2 550 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 67 m²**



**Befaringsdato:** 12.06.2025 **Rapportdato:** 30.06.2025 **Oppdragsnr.:** 14188-1382 **Referansenummer:** NI1646

**Autorisert foretak:** Takst1 Helgeland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Storeng **Vår ref:**

ENERGIMERKE

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.

## Takst1 Helgeland

Takst1 Helgeland AS med hovedkontor i Mosjøen. Selskapet ble etablert i januar 2017. Vi står klar til å hjelpe deg med alle typer taksttjenester innenfor bolig. Med fokus på kvalitet og nøyaktighet kan du være sikker på at taksten du får er til å stole på. Vi tar oppdrag på hele Helgeland. Ta kontakt for pris og tilgjengelighet. Ingen oppdrag er for små og ingen for store! Selskapet er sertifisert av Norsk Takst og som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer, forsikringsordninger og er underlagt NTF's etiske lover og regler.

Vi setter pris på dine verdier!

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved kjøp og salg av fast eiendom.

**Rapportansvarlig**

Kim Storeng

post@takst1-helgeland.no
467 91 000

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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





Skavlanvegen 1, 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1093
1824 VEFSN

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

**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.

TG 1

**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.

TG 2

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

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

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

TG 3

**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.

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet i 3 etasje med garasje.

### Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 96 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 75 m² |
| Totalpris | 2 700 000 |

### Arealer

Gå til side

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

### Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

### Lovlighet

Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Byggemeldte tegninger fra1954.
Plantegningene stemmer de ikke med dagens bruk. Bad et utvidet på deler av entré. Kjøkken er flyttet hvor det var soverom ved siden av stue. Soverom nr.2. er bygd hvor tidligere kjøkken var.

Anbefalning:
Takst1 Helgeland anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan -/bruksendringer. Dette med mål om å få godkjent nye bygningstegninger. Kostnader ifm. søknader til kommunen i vil tilkomme.
NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesakene, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

**Garasje i rekke**

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

Tegninger datert 2001.

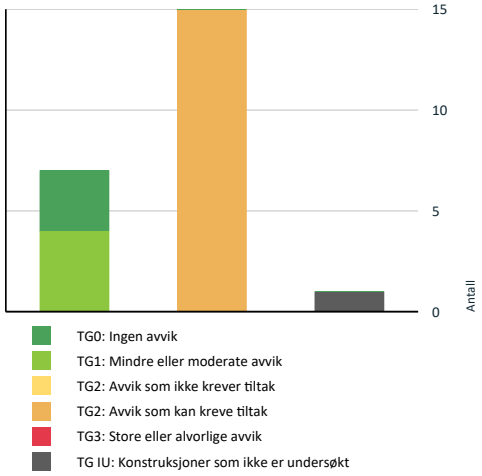


Skavlanvegen 1, 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1093
1824 VEFSN

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

# Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 3.5 NS 3600. «Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumentert faglige løsninger, standarder normer, monteringsanvisninger eller god håndverksmessig utførelse». Ytterlige undersøkelser anbefales.
I eldre bygninger kan det være brukt forskjellige miljøfarlige stoffer i bygningsmaterialer. Disse kan være skjult i konstruksjoner, dette oppdages ikke ved visuell befaring.

### Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |

Skavlanvegen 1, 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1093
1824 VEFSN

# Boligens energimerking




### Beskrivelse

Energimerkingen er basert på enkel beregning.

### Energimerke




**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

**Energikarakteren A–G:**




Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

**Oppvarmingskarakter:**

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

### Energirapporter vedlagt

- Energirapport





Skavlanvegen 1, 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1093
1824 VEFSN

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1959

**Kommentar**
Byggesøknad. Det foreligger ingen ferdigattest på blokken, kun på balkonger som er datert 29.11.2006

**Anvendelse**
Andelsleilighet til boligformål

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

**Vedlikehold**
Normalt vedlikeholdt, men det bør påregnes ytterligere vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider på bygningen.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2016 | Modernisering | Renovert bad/vaskerom og nytt kjøkken |
| 2019 | Modernisering | Piper er rehabilitert med nytt røykrør og yttertak er byttet i regi av borettslaget. |
| 2022 | Modernisering | 2022-2023 Stue og kjøkken renovert ettet vannlekkasje. |

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1985/86. Andelseier har vedlikeholdsplikt på vinduer (maling, smøring, foring etc.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av vinduer. Isolerglassruter fra 1970 - 1990 inneholde klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av vinduer.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas lokal utbedring.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Overflatebehandling er påkrevd.

# Tilstandsrapport







## TG 2 Dører

Leiligheten har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør. Andelseier har vedlikeholdsplikt på dører (maling, smøring, foring etc.).
Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av dører.
Isolerglassruter fra 1970 - 1990 inneholder klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av dør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Brann- og lydklassifisert entrédør har skade i dørblad og låskasse er defekt, "låsefalle" går ikke helt ut.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Alle dører mellom fellesarealer og leiligheter skal tilfredsstille klasse EI30S.
Døren må byttes for å tilfredstille forskriftskrav.

Konsekvens: Fare for liv og helse ved brann.



Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Skavlanvegen 1, 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1093
1824 VEFSN

# Tilstandsrapport





Skade i dørblad.



Låskasse er defekt, "låsefalle" går ikke helt ut.



Balkongdør

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 13m² med adkomst fra stue. Balkongen er tekket og pålagt tremmegulv. Høyde på rekkverk er 95cm. Andelseier har vedlikeholdsplikt på balkongen (maling, smøring.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av bærende konstruksjoner

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 meter.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

# Tilstandsrapport







Høyde på rekkverk er 95cm.

### TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke mottatt vedlikeholdsplan fra borettslaget og det sannsynlig at borettslaget ikke innehar en slik plan. Vedlikeholdsplan skal hjelper styret med vedlikeholdsplikten på fellesarealer som er regulert i borettsloven, planen gir en oversikt over fremtidige vedlikehold og kostnadsestimat. Vedlikeholdsplanen er ikke fremlagt for takstingeniør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Konsekvens/tiltak**
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og MDF-plater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke med oppforing av treverk. Det ble ved hjelp av en punktlaser, foretatt kontroll på planhetsavvik.
Stue er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 16mm og ca. 14mm lokalt i en diameter på 2m. Soverom vest er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 18mm og ca. 15mm lokalt i en diameter på 2m.

**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.



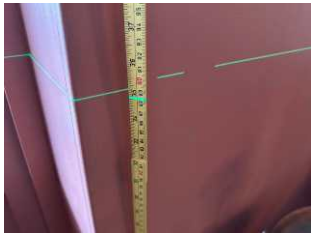
Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Skavlanvegen 1, 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1093
1824 VEFSN

# Tilstandsrapport



Stue/kjøkken 90cm.



Stue/kjøkken 88,6cm, avvik på 14mm målt i en diameter på 2m.



Stue 89,4cm, totalt avvik på 16mm.

### TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG IU Pipe og ildsted

Boligblokken har mursteinspipe, piperenovert med nytt røykrør i 2019. Pipe er kledd på stue men åpen på soverom. Ingen ildsted er montert.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, skyvedør til bad/vaskerom og et soverom.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier





## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

**Generell**

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og sjekkliste.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier



## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har MDF panel.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

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

Det er ikke laget fall i vindusforing med fliser, slik at vann renner vekk fra vinduet.

**Konsekvens/tiltak**

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7mm 80cm ut fra sluk, topp slukrist til topp flis ved dør er 23mm. Hele dusjnisje er nedsenket, men ikke med 10mm.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.



Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Skavlanvegen 1, 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1093
1824 VEFSN

# Tilstandsrapport

TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

**Konsekvens/tiltak**

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Topp slukrist 85,9cm.



80cm ut fra suk 85,2cm.



Topp flis ved dør 83,6cm.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Sjekkliste fra Mosjøen Malerservice.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport





Mansjett er synlig

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 2 Sanitærutstyr og innredning**

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på innredning.

Fuktskade på innredning.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Innredning er montert helit til dusj, det bør monteres glassvegg mellom innredning og dusj for å hindre vannsprut.





Fuktskade på innredning.





3. ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 2 Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk tilkoblet kanal.

**Årstall:** 2018

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Skavlanvegen 1, 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1093
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

Nesten ingen spalte under dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Montere ventil i dørblad.





Nesten ikke tilluft under dør.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

**TG 2 Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet ble denmontert høst 2022 ifm. vannskade fra leilighet over. Kjøkkenet ble remontert i begynnelsen av 2023 av Recover.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at overflater har noe skader.
• Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Benkeplate har fuktskade i bakkant. Benkeplate er ikke fuget i overgang plate/vegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.

Selve skaden i benkeplaten er kosmetisk, men det må legges silikon i overgang plate/vegg for ikke å videreutvikle skaden.







Fuktskade i benkeplate.

### 3. ETASJE > KJØKKEN

**TG 2 Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Utkast til ventilator bør føres ut av leiligheten med egen kanal.





## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 2 Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i rørskap. Åpne rør og rør som ikke går i bærevegger er andelseiers ansvar og vedlikeholde. Skjulte vannrør i bærende konstruksjoner ligger vedlikeholdsplikten på borettslaget.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:



Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Skavlanvegen 1, 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1093
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørskap er ikke tett

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tettemuffer i skap må monteres



Mangler merking av kurser.



Rørskap er ikke tett.

**TG 2 Avløpsrør**

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Stakepunkt i felles kjeller. Avløpsrør som ikke går i bærevegger er andelseiers ansvar og vedlikeholde. Ved innbygde avløpsrør i bærende konstruksjoner ligger vedlikeholdsplikten på borettslaget.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør av støpejern er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt i hovedsak gjelder dette avløpsrør som er underlagt borettslaget vedlikeholdsplikt.

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

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

**TG 1 Ventilasjon**

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Normal utførelse iht. byggeår.

**TG 2 Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca. 75 liter. Montert i kjøkkeninnredning. Tilkoblet strøm via bryter.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget består av automatsikringer plassert i trapperom. Linea har utført el-kontroll av boligen den 02.06.2021. 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.

Haaland har utført elkontroll av anlegget 26.06.2025, ingen feil funnet.

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)?
   **Ja**

**Spørsmål til eier**

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Det foreligger ikke samsvarserklæring på bad/vaskerom.**

**Inntak og sikringsskap**

3. 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?
   **Nei**

**Generell kommentar**

Haaland har utført elkontroll av anlegget 26.06.2025, ingen feil funnet.
TG 2 er satt grunnet manglende samsvarserklæring på bad/vaskerom.





Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Skavlanvegen 1, 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1093
1824 VEFSN

# Tilstandsrapport

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med slokke apparater (pulver/skum/Co2) samt røykvarsler.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke kjent at en slik dokumentasjon er utarbeidet for borettslaget.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

75 m²/67 m²

*Boligbygg med flere boenheter :* 2 Bod, Entré, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Bad/vaskerom

*Andre bygg:* Garasje i rekke
*Bruksareal andre bygg:* 21 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 2 550 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi andelsbolig**

Kr 2 750 000

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** | | **2 700 000** |
| Tillegg for andel fellesformue | + | 27 310 |
| Fradrag for andel felles gjeld | - | 181 963 |
| **Konklusjon markedsverdi** | | **2 550 000** |

**Markedsvurdering**

Markedsverdi: Refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenhet - der utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. Den tekniske tilstanden, godkjente bygninger, planløsninger, antall soverom m.m er med på vurderingskriteriene. Basert på den visuelle befaringen, størrelse, standard og beliggenhet til eiendommen.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Skavlanvegen 3 ,8657 MOSJØEN<br>50 m² | 1959 | 1 sov | 11-03-2025 | 1 990 000 | **1 990 000** | 151 012 | 2 141 012 | **42 820** |
| 2 | Rådhusgata 19 ,8657 MOSJØEN<br>68 m² | 1950 | 2 sov | 12-03-2025 | 2 400 000 | **2 250 000** | 389 587 | 2 639 587 | **38 817** |
| 3 | Skavlanvegen 1 ,8657 MOSJØEN<br>68 m² | 1959 | 2 sov | 13-05-2024 | 2 050 000 | **2 400 000** | 189 058 | 2 589 058 | **38 074** |
| 4 | Rådhusgata 23 ,8657 MOSJØEN<br>61 m² | 1952 | 1 sov | 11-03-2025 | 1 700 000 | **1 650 000** | 621 567 | 2 271 567 | **37 239** |
| 5 | Rådhusgata 27 ,8657 MOSJØEN<br>68 m² | 1957 | 2 sov | 30-01-2025 | 2 050 000 | **2 050 000** | 371 474 | 2 421 474 | **35 610** |
| 6 | Rådhusgata 27 ,8657 MOSJØEN<br>67 m² | 1957 | 2 sov | 06-12-2023 | 2 000 000 | **1 900 000** | 377 001 | 2 277 001 | **33 985** |
| 7 | Skavlanvegen 1 ,8657 MOSJØEN<br>78 m² | 1959 | 2 sov | | 2 290 000 | **2 200 000** | 252 812 | 2 452 812 | **31 446** |
| 8 | Skavlanvegen 1 ,8657 MOSJØEN<br>78 m² | 1959 | 2 sov | 08-01-2024 | 2 050 000 | **2 100 000** | 234 698 | 2 334 698 | **29 932** |





Skavlanvegen 1, 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1093
1824 VEFSN

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

**Om sammenlignbare salg**

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader (kr 6665 pr.mnd) | Kr. | 79 980 |
| Vedlikeholdskostnader er satt til kr. 70,- pr. kvm. BRA (avrundet) | Kr. | 5 000 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | **85 000** |

## Teknisk verdi bygninger

| **Boligbygg med flere boenheter** | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 3 550 000 |
| Tillegg for balkong/terrasse (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 90 000 |
| Tillegg boder (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 30 000 |
| Tillegg for ekstra standard på kjøkken og bad/vaskerom (utregnet som for ny) | Kr. | | 50 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 1 420 000 |
| **Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter** | Kr. | | **2 300 000** |
| **Garasje i rekke** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 190 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 40 000 |
| **Sum teknisk verdi - Garasje i rekke** | Kr. | | **150 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **2 450 000** |

## Tomteverdi

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

| | | |
|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | 300 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **300 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **2 750 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

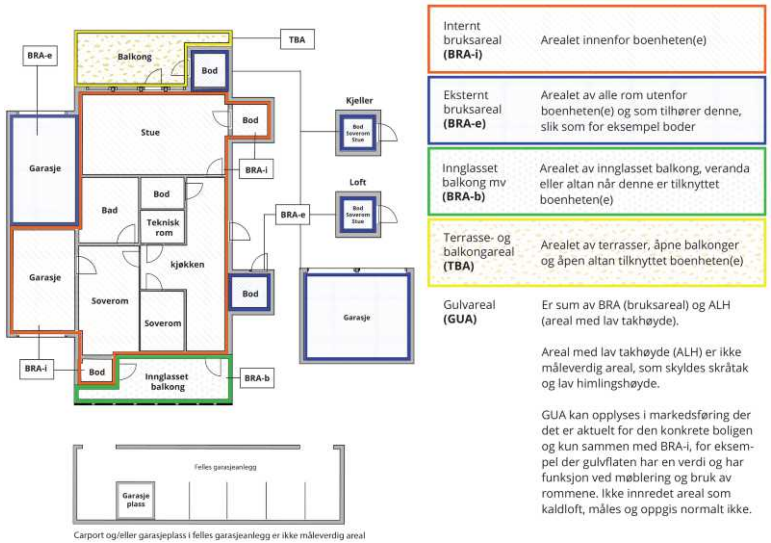
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer





Skavlanvegen 1, 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1093
1824 VEFSN

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Loft | | 5 | | 5 | |
| 3. Etasje | 67 | | | 67 | |
| Kjeller | | 3 | | 3 | |
| **SUM** | **67** | **8** | | | |
| **SUM BRA** | **75** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Loft | | Bod | |
| 3. Etasje | Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger fra1954.
Plantegningene stemmer de ikke med dagens bruk. Bad et utvidet på deler av entré. Kjøkken er flyttet hvor det var soverom ved siden av stue. Soverom nr.2. er bygd hvor tidligere kjøkken var.

Anbefalning:
Takst1 Helgeland anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål om å få godkjent nye bygningstegninger. Kostnader ifm. søknader til kommunen i vil tilkomme.
NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesakene, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Recover har renovert stue pg kjøkken etter vannskaden. Ingen dokumentasjon på dette.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Forskriftskrav "Er det over 5 meter fra underkant av vindu/balkong til bakkeplan, er det krav om brannstige med ryggbøyle eller godkjent utvendig trapp". Det er målt over 7m fra underkant vindu/balkong til bakkeplan, brannstige som er montert innehar ikke godkjent ryggbøyle.

## Garasje i rekke

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 21 | | 21 | |

| | | |
|---|---|---|
| **SUM** | | **21** |
| **SUM BRA** | **21** | |

Romfordeling

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

**Lovlighet**

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Tegninger datert 2001.

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 65 | 2 |
| **Garasje i rekke** | 0 | 21 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 12.6.2025 | Kim Storeng | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1824 VEFSN | 103 | 1093 | | 0 | 2626.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Skavlanvegen 1

**Hjemmelshaver**
Skavlanvegen Borettslag

**Kommentar**
Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig, uten at det påvirker verdifastsettelsen.

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0301/SKAVLANVEGEN BORETTSLAG | 950553685 | H0301 | Helgeland BBL | Hauan Trine Alette |





## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | 25 | 8 835 | 27 310 | *31.12.2024* | 181 963 | *16.05.2025* |

**Kommentar**
Informasjon hentet fra boligopplysninger datert 16.95.2025.

## Årsregnskap

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Regnskapsår | 2024 | | Samlet aksjekapital: | | 500 |
| Omløpsmidler: | | 584 012 | Samlet innskuddskapital: | | 164 900 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - | 92 032 | Langsiktig gjeld (+): | + | 3 277 905 |
| Disponible midler: | | 491 980 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | | 3 442 805 |

**Kommentar**
Tall er hentet fra resultat og balanse med noter for Skavlanvegen Borettslag, dokumentet er signert elektronisk 25.02.2025

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Skavlanvegen borettslag ligger attraktivt til på byflata ca. 600 m øst for Mosjøen sentrum. I nærområdet er det barnefamilier og barneskole. Her har man kort veg og gåavstand til de fleste fasiliteter Mosjøen har å by på.

**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.

**Regulering**

Reguleringsbestemmelser for MOSJØEN SENTRUM KV. 65, 67, 73, 75, 76 OG 77.

**Om tomten**

Flatt tomteareal opparbeidet med plener, innkjørsel/parkering pålagt asfalt og beplantet med busker og trær.

**Tinglyste/andre forhold**

I følge ubekreftet utskrift av grunnboken ajour 12.06.2025 er det ikke registrert noen servitutter på andels nr. 6.

**Forkjøpsrett**

Intern forkjøpsrett for andelshavere i Skavlanvegen borettslag, og medlemmer av Helgeland BBL.

## Skattetakst og formuesverdi

| Formuesverdi | År | Kommentar |
|---|---|---|
| 529 059 | 2023 | Skatteetaten |

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 0 | 1958 |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF skadeforsikring | SP0000568635 | Fullverdi | | |

**Kommentar**
Inkludert i felleskostnadene.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje i rekke



**Anvendelse**
Parkering/lagring

**Byggeår**
2001

**Kommentar**
Ferdigattest fra kommunen

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**
Normalt vedlikeholdt, men det bør påregnes ytterligere vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider på bygningen.

**Beskrivelse**
Garasjene er fundamenter som plate på mark, med overliggende ringmur av betong. Yttervegger av uisolert bindingsverk med stående kledning. Takkonstruksjon med prefabrikkerte w-takstoler med osb-plater som undertak og taktekking med papp. Takrenner og nedløp av metall. Garasjen har leddport i tre. Skillevegger i treverk. Innlagt strøm til lys og stikk.

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







# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 19.06.2025 | | Gjennomgått | 6 | Ja |
| Ordrebekreftelse | 20.05.2025 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 11.06.2025 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Fra Infoland | 12.06.2025 | Boligopplysninger/meglerpakke mottatt fra Eiendomsmegler 1, pakken inneholder regulering, brukstillatelse, ferdig attester, matrikkel, avgifter, regnskap, vedtekter, m.m. | Gjennomgått | 77 | Nei |
| Grunnbokutskrift | 12.06.2025 | Ubekreftet utskrift av grunnboken | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Samsvarserklæring | 14.12.2022 | I boligmappa.no ligger 5stk samsvarserklæringer, utbedring av påbud 2021 og 4stk fra renovering stue/kjøkken 2022/23. | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Sjekkliste Mosjøen Malerservice | 13.06.2025 | Sjekkliste er datert 13.06.2025 | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko Haaland | 26.06.2025 | Ref. rapport. Elkontroll av bolig, ingen feil funnet. Montering av jordskinne i sikringsskap, bryter på vifte i baderom. | Gjennomgått | 3 | Ja |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 30.06.2025 | Kunde har godkjent rapport pr. mail 30.06.2025. |

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 de 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.

Skadegjørere: 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.

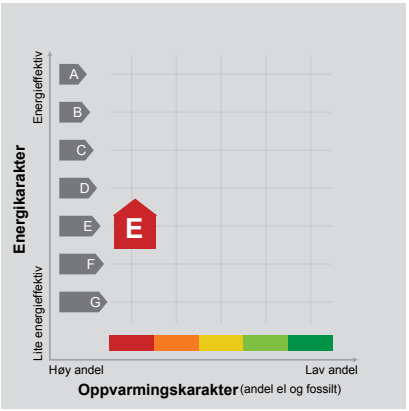




enova

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Skavlanvegen 1 |
| Postnummer | 8657 |
| Sted | MOSJØEN |
| Kommunenavn | Vefsn |
| Gårdsnummer | 103 |
| Bruksnummer | 1093 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 187942349 |
| Bruksenhetsnummer | H0301 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-137242 |
| Dato | 19.06.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
**- Termografering og tetthetsprøving**
**- Tetting av luftlekkasjer**
**- Montere urbryter på motorvarmer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1959 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 67 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-nett).*

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftttetthet 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 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 11: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 13: 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 14: 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 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.

### Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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. Montér 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 20: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



# Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko

HAALAND

## Kunde

| Firma/Navn | Adresse | Postnummer og sted | Ordrenummer |
|---|---|---|---|
| Super Eiendom AS, Mosjøen | Lagmannsgata 3 | 8656 MOSJØEN | 2006444 |
| **Kontaktperson** | **Telefon** | **E-post** | |
| | | post@supereiendom.no | |

## Anlegg

Arbeidsbeskrivelse

El. kontroll + div., Skavlandsvegen 1

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging / rehabilitering

☑ Vedlikehold

| Anleggsadresse | Postnummer og sted | Matrikkel | Boligmappanummer |
|---|---|---|---|
| Skavlanvegen 1 | 8657 MOSJØEN | | |
| **Påbegynt installasjon** | **Ferdigstilt installasjon** | **Overlevert** | **Målernummer** |
| 26.06.2025 | 26.06.2025 | 26.06.2025 | |
| **Utført iht. følgende forskrift** | **Utført iht. følgende standard(er)** | | **Type bolig** |
| FEL | NEK 400:2022 | | Leilighet |

☑ Prosjektering ☑ Utførelse

## Utarbeidet av

| Firmanavn | Adresse | Postnummer og sted | Org.nr. |
|---|---|---|---|
| Haaland AS | Søderlundmyra 18 | 8622 Mo i Rana | 920520146 |
| **Elvirksomhets-ID** | **Kontaktperson** | **Telefon** | **E-post** |
| | Trond Granmo | | therese@haaland.no |

Rapportens omfang:

Elkontroll av bolig, ingen feil funnet. Montering av jordskinne i sikringsskap, bryter på vifte i baderom.

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i tabellen under: «Forutsetninger lav risiko», er arbeidet å anse som «mindre oppdrag med lav risiko» og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett NHO Elektrodokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

## Forutsetninger lav risiko

| | |
|---|---|
| 1.1 Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk? | ☑ |
| Kommentar | |
| 1.2 Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A? | ☑ |
| Kommentar | |
| 1.3 Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene og sikkerhetstiltakene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg? | ☑ |
| Kommentar | |
| 1.4 Er det slik at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon? | ☑ |
| Kommentar | |
| 1.5 Er det slik at endringer og utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK400? | ☑ |
| Kommentar | |
| 1.6 Er utstyr i eksisterende installasjon valgt med tanke på bruk og temperatur? | ☑ |
| Kommentar | |

## Sluttkontroll ved lav risiko

| | |
|---|---|
| 2.1 Er kontinuitet i alle beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden? | ☑ |
| Verdi | |
| Kommentar | |
| 2.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden? | ☑ |
| Verdi | |
| Kommentar | |
| 2.3 Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? | ☑ |
| Kommentar | |





| | |
|---|---|
| 2.4 Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden? | ☑ |
| Kommentar | |
| 2.5 Er det benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og bruk? | ☑ |
| Kommentar | |
| 2.6 Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisninger? | ☑ |
| Kommentar | |
| 2.7 Er utstyret funksjonstestet og funnet i orden? | ☑ |
| Kommentar | |
| 2.8 Er nødvendig merking av utstyr utført? | ☑ |
| Kommentar | |
| 2.9 Foreligger brukerveiledning av utstyret? | ☑ |
| Kommentar | |
| 2.10 Er eller blir dokumentasjon overført til Boligmappa? | ☑ |
| Kommentar | |

Kommentar

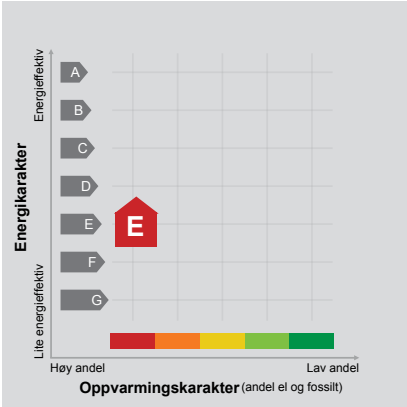
Beskrivelse

| Montør | |
|---|---|
| Navn | Lars Petter Fidje |
| Dato | 26.06.2025 |
| Signatur |  |

| Kontrollert av (Bruk Kundesignatur) | |
|---|---|
| Navn | Lars Petter Fidje |
| Dato | |
| Signatur | |

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Skavlanvegen 1 |
| Postnummer | 8657 |
| Sted | MOSJØEN |
| Kommunenavn | Vefsn |
| Gårdsnummer | 103 |
| Bruksnummer | 1093 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 187942349 |
| Bruksenhetsnummer | H0301 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-137242 |
| Dato | 19.06.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
**- Termografering og tetthetsprøving**
**- Tetting av luftlekkasjer**
**- Montere urbryter på motorvarmer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1959 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 67 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/lister-til-energimerking).*

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

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 3: 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 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 11: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 13: 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 14: 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 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.

### Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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. Montér 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 20: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

bankID SIGNERT 11.06.2025
Hauan, Trine Alette

# 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

Trine Alette Hauan

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skavlanvegen 1
8657 MOSJØEN

1824-103/1093/0/0



## 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?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   **Firmanavn:** Brødrene Skjervøya og Mosjøen malerservice
   **Beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovering

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt

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, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   **Firmanavn:** Sinus
   **Beskrivelse av arbeidet:** Strøm kjøkken & stue

# 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 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 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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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. 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 feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.



Mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004

# Vedtekter

for **Skavlanvegen Borettslag** org nr 950 553 685

tilknyttet
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 07.11.1959 og sist endret 22.06.1996. Sist vedtatt i generalforsamlingen den 27.04.2004. Nye vedtekter trådte i kraft 15.08.2005.

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
**Skavlanvegen Borettslag** er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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 inntil ……..av 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. Borett og bruksoverlating

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

(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 besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer og fem 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 framtredende 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.

***HUSORDENSREGLER FOR SKAVLANVEGEN BORETTSLAG, VEDTATT I GENERALFORSAMLING 5. MAI 2009.***

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensregler blir fulgt. Husordensregler er til for å sikre alle borettshaverne orden, ro og trivsel.

**ALMINNELIGE ORDENSREGLER.**

- Det må ikke parkeres kjøretøyer, sykler, sparker og lignende, på en slik måte at det er til hinder for de andre beboerne. Beboerne skal i fellesskap holde orden på gårdsplass og hageanlegg. Husk at busker og trær trenger vann og stell.
- Det må ikke benyttes kullgrill eller lignende på balkonger. Kun elektrisk- eller gassgrill er tillatt. Banking og risting av matter og lignende er ikke tillatt fra balkongene i 2., 3. og 4. etasje. Heller ikke i trapperom er dette tillatt.
- Markiser, skilt, antenner og lignende må ikke settes opp uten godkjennelse fra styret. Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller andre husdyr, uten etter innvilget søknad til styret. Det er ikke tillatt å mate fugler på balkongene.
- Styret tildeler årlig parkeringsplass med motorvarmerkontakt etter søknad.
- Dør i kjeller og på loft skal holdes låst. Dør i trappeoppgang låses opp automatisk ved brannalarm. Kjeller og trappegang skal luftes i den varme årstiden. Åpne vinduer i fellesarealer, i kjeller og loft, skal være låst i lufteposisjon. Takvinduet skal aldri stå åpent.
- Åpning av ytterdør for ukjente eller selgere er ikke tillatt.
- Styret tar ikke i mot muntlige klager. De skal framsettes skriftlig, være begrunnet og underskrevet.

**REGLER OM RO I LEILIGHETENE.**

- Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23:00 til kl. 07:00. Ferdsel i trapperom og på uteområdet i dette tidsrommet må også vises omtanke.
- Stereoanlegg og musikkinstrumenter skal benyttes hensynsfullt og med tanke for naboen. Vær oppmerksom på åpne vinduer om sommeren.

**SØPPEL OG RENHOLD.**

- **All søppel pakkes etter veileder fra SHMIL før det kastes i søppelcontainere.** Poser til kildesortering finnes i låst utebod. Nøkkel til ytterdør passer til hengelås.
- Vanlig papir, blad, aviser og reklame kastes i egen papircontainer. **Papp og annet søppel må ikke kastes i papircontaineren.**
- Søppelcontaineren skal spyles med jevne mellomrom.
- Vasking av trapper og fellesrom foretas av innleid rengjøringsbyrå. Hvis beboere i forbindelse med oppussing eller flytting skitner til vegger eller tak i trapperom, plikter vedkommende å rengjøre etter seg.
- Nødvendig snømåking og strøing foran trapper, sykkelskur og søppelcontainere, skal utføres av lagets beboere. Sand oppbevares i låst utebod. Arbeidstimer føres på timeliste som er oppslått i hver trappeoppgang. Godtgjørelse per time vedtas på hver generalforsamling. Hovedrydding av snø og strøing utføres av innleid firma.



# Innkalling til generalforsamling i Skavlanvegen Borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling mandag 10.03.2025 20:00 i Helgeland Boligbyggelag

## Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

4 Innkomne saker

5 Valg i henhold til vedtekter

- 5.1 Styremedlem for 2 år
- 5.2 Styremedlem for 2 år
- 5.3 Varamedlem for 1 år
- 5.4 Varamedlem for 1 år
- 5.5 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)
- 5.6 Valg av revisor

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

27.02.2025

Skavlanvegen Borettslag

Steinar Granmo

Styreleder

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Som møteleder velges ...

### 1.2 Valg av sekretær

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

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

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

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

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

## 3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

## 5. Valg i henhold til vedtekter

### 5.1 Styremedlem for 2 år

På valg er: Bergitte Høynes

### 5.2 Styremedlem for 2 år

På valg er: Aud Pedersen

### 5.3 Varamedlem for 1 år



På valg er: Solveig Bjørnø Bekkvik

### 5.4 Varamedlem for 1 år

På valg er: Kjell Ivar Olsen

### 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.

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

### 5.6 Valg av revisor

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

## 6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

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

Det ble i 2024 utbetalt følgende:

- Styreleder kr 20 000
- Sekretær/nestleder kr 6000
- Alle styrets medlemmer kr 1000 pr møte

**Forslag til vedtak:**

- Styreleder kr 20 000
- Sekretær/nestleder kr 6000
- Alle styrets medlemmer kr 1000 pr møte

# Årsrapport Skavlanvegen Borettslag 2024

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Steinar Granmo
Styremedlem, Aud Vigdis Pedersen
Styremedlem, Bergitte Marie Høynes
Styremedlem, Trine Hauan
Varamedlem, Kjell Ivar Olsen
Varamedlem, Solveig Bjørnø Bekkvik

Som det vises av oversikten består styret av 1 mann og 3 kvinner.

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 vanlige styreoppgaver i perioden

## Lagets drift og økonomi

Skavlanvegen Borettslag består av 20 leiligheter og ligger i Vefsn kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0000568635.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 27.02.2025

For Styret i Skavlanvegen Borettslag

Steinar Granmo

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.



## Resultatregnskap 2024 Skavlanvegen Borettslag

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKTER** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 1 414 643 | 1 297 502 | 1 420 000 | 1 460 000 |
| Leieinntekt garasjer/parkering | | 0 | 2 500 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | | 190 | -35 | 0 | 0 |
| **Sum inntekter** | | **1 414 833** | **1 299 967** | **1 420 000** | **1 460 000** |
| **KOSTNADER** | | | | | |
| Lønn vaktmester | 1 | 0 | 0 | 10 000 | 0 |
| Personalkostnader | 1 | 1 785 | 2 142 | 2 244 | 4 040 |
| Styrehonorar | 2 | 35 000 | 42 000 | 44 000 | 40 000 |
| Revisjonshonorar | 3 | 5 568 | 5 303 | 5 568 | 5 568 |
| Forretningsførerhonorar | | 68 278 | 73 024 | 76 276 | 76 676 |
| Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester | | 0 | 32 330 | 0 | 0 |
| Kontingent boligbyggelag | | 8 000 | 0 | 0 | 0 |
| Drift/vedlikehold | 4 | 119 554 | 85 612 | 264 000 | 270 000 |
| Kabel-tv/internett | | 105 560 | 101 881 | 119 760 | 119 760 |
| Forsikringer | 5 | 69 790 | 61 583 | 69 793 | 76 772 |
| Kommunale avgifter | | 366 738 | 318 118 | 341 042 | 391 759 |
| Fellesstrøm | | 39 891 | 33 189 | 37 000 | 40 000 |
| Renhold, fellesareal | | 46 261 | 47 908 | 35 000 | 44 000 |
| Kontorrekvisita, trykksaker | | 675 | 0 | 0 | 0 |
| Telefon og porto | | 50 | 0 | 0 | 0 |
| Andre driftskostnader | 6 | 22 309 | 25 437 | 40 000 | 31 000 |
| **Sum kostnader** | | **889 458** | **828 527** | **1 044 683** | **1 099 575** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **525 375** | **471 440** | **375 317** | **360 425** |
| **FINANSINNTEKT. OG -KOST** | | | | | |
| Renteinntekter | | 14 723 | 6 418 | 5 000 | 6 000 |
| Rentekostnader | | 196 016 | 170 373 | 199 874 | 186 166 |
| **RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.** | | **-181 293** | **-163 955** | **-194 874** | **-180 166** |
| **RESULTAT** | | **344 082** | **307 484** | **180 443** | **180 259** |
| Overført til egenkapital | | 344 082 | 307 484 | 0 | 0 |

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Tomt | | 1 250 000 | 0 |
| Bygninger | | 2 737 575 | 3 987 575 |
| Andre anleggsmidler | | 104 568 | 104 568 |
| **Sum varige driftsmidler** | 7 | **4 092 143** | **4 092 143** |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **4 092 143** | **4 092 143** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Periodisering kostnader | | 184 290 | 175 350 |
| **Bankinnskudd** | | | |
| Bankinnskudd | 8 | 399 722 | 203 894 |
| **Sum omløpsmidler** | | **584 012** | **379 244** |
| **SUM EIENDELER** | | **4 676 155** | **4 471 387** |





| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Andelskapital | | 500 | 500 |
| Opptjent egenkapital | | 1 140 818 | 796 736 |
| **Sum egenkapital** | 9 | **1 141 318** | **797 236** |
| **GJELD** | | | |
| **Avsetninger for forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantelån | 10 | 3 277 905 | 3 432 774 |
| Borettsinnskudd | 11 | 164 900 | 164 900 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **3 442 805** | **3 597 674** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 4 000 | -5 437 |
| Leverandørgjeld | | 86 993 | 71 803 |
| Skyldig trekk og avgifter | | 0 | 2 |
| Påløpte renter | | 1 039 | 10 110 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **92 032** | **76 478** |
| **Sum gjeld** | | **3 534 837** | **3 674 151** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **4 676 155** | **4 471 387** |
| **Pantstillelser** | 12 | **3 442 805** | **3 597 674** |

Skavlanvegen Borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Steinar Granmo
Styreleder

Trine Hauan
Styremedlem

Aud Vigdis Pedersen
Styremedlem

Bergitte Marie Høynes
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.

Anleggsmidler
Varige driftsmidler er balanseført og avskrives over driftsmiddelets forventede levetid, og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

Eiendommer
Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for påkostninger.

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

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

## Note 1 - Personalkostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 1 785 | 2 142 |
| **Sum** | **1 785** | **2 142** |

## Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.





## Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 35 000,-, herav til styrets leder kr 24 000,-

## Note 3 - Revisjon

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6700 Revisjon | 5 568 | 5 303 |
| **Sum** | **5 568** | **5 303** |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

## Note 4 - Drift/vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom | 0 | 21 151 |
| 6601 Drift/vedlikehold bygg | 56 521 | 20 079 |
| 6602 Drift/vedlikehold VVS | 7 995 | 0 |
| 6603 Drift/vedlikehold elektro | 13 249 | 0 |
| 6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg | 41 788 | 44 383 |
| **Sum** | **119 554** | **85 612** |

## Drift/vedlikehold

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

## Note 5 - Forsikringer

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7500 Forsikringspremier | 69 790 | 61 583 |
| **Sum** | **69 790** | **61 583** |

## Borettslagenes Sikringsordning

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

## Note 6 - Andre driftskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6490 Containerleie/tømming | 3 500 | 3 500 |
| 7430 Gaver ikke fradragsberettiget | 2 360 | 0 |
| 7720 Generalforsamling | 10 029 | 5 183 |
| 7740 Kurs for tillitsvalgte i brl | 0 | 11 666 |
| 7770 Bankgebyr, betalingsgebyr | 6 599 | 4 773 |
| 7790 Andre kostnader/øreavrundinger | -179 | 315 |
| **Sum** | **22 309** | **25 437** |

## Note 7 - Varige driftsmidler

| Navn | Ansk. kost | Regnsk.verdi 01.01. | Korr. mellom konti | Årets avskrivning | Regnsk.verdi 31.12. | Ansk.år |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bygninger | 2 737 575 | 3 987 575 | -1 250 000 | | 2 737 575 | 1959 |
| Tomt | 1 250 000 | 0 | 1 250 000 | | 1 250 000 | 1959 |
| Kabeltv/parabolanlegg | 104 568 | 104 568 | | | 104 568 | |
| **Sum varige driftsmidler** | **4 092 143** | **4 092 143** | | | **4 092 143** | |

## Bygninger, avskrivning

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

## Note 8 - Bankinnskudd

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 1920 Driftskonto 1503 41 37738 | 399 722 | 203 894 |
| **Sum** | **399 722** | **203 894** |

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

## Note 9 - Egenkapital

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Andelskapital | 500 | 500 |
| Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01. | 796 736 | 489 252 |
| Årets resultat | 344 082 | 307 484 |
| **Sum egenkapital pr. 31.12.** | **1 141 318** | **797 236** |

## Andeler

Antall andeler i borettslaget er 20.





Noter Skavlanvegen Borettslag orgnr: 950 553 685

## Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

| | | |
|---|---|---|
| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** | **DNB Bank ASA** |
| **Lånenummer:** | **12137652224** | **12128414787** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2019 | 2014 |
| Rentesats: | 5.80 % | 5.80 % |
| Betingelser: | Flytende rente | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.12.2048 | 31.12.2034 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 1 800 000 | 3 015 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 1 590 956 | 1 841 640 |
| Avdrag i perioden: | 32 812 | 121 879 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **1 558 144** | **1 719 761** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 1 383 859 | 982 820 |

## Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128414787 | 4 | 116 366 | 465 464 |
| | 4 | 95 467 | 381 868 |
| | 4 | 85 091 | 340 364 |
| | 4 | 79 229 | 316 916 |
| | 4 | 53 787 | 215 148 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137652224 | 4 | 105 431 | 421 724 |
| | 4 | 86 496 | 345 984 |
| | 4 | 77 095 | 308 380 |
| | 4 | 71 783 | 287 132 |
| | 4 | 48 732 | 194 928 |

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

## Note 11 - Borettsinnskudd

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 2250 Borettsinnskudd | 164 900 | 164 900 |
| **Sum** | **164 900** | **164 900** |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 3 987 575,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 3 442 805,- pr. 31.12.





## Disponible midler

| | Regnskap 2024-12 | Regnskap 2023-12 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr. 01.01.** | **302 767** | **152 630** |
| **B. Endringer i disponible midler:** | | |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | 344 082 | 307 484 |
| Avdrag langsiktige lån | -154 868 | -157 348 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **189 214** | **150 137** |
| **C. Disponible midler** | **491 980** | **302 767** |
| | | |
| **Kontrolloppstilling** | | |
| Omløpsmidler | 584 012 | 379 244 |
| Kortsiktig gjeld | -92 032 | -76 478 |
| | | |
| **Disponible midler** | **491 980** | **302 767** |

Resultat og balanse med noter for Skavlanvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Skavlanvegen Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Steinar Granmo (sign.) | 25.02.2025 |
| Styremedlem | Bergitte Marie Høynes (sign.) | 25.02.2025 |
| Styremedlem | Trine Hauan (sign.) | 24.02.2025 |
| Styremedlem | Aud Vigdis Pedersen (sign.) | 24.02.2025 |





Til generalforsamlingen i Skavlanvegen borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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

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

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Mo i Rana, 26. februar 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Mads Bjørkly
Statsautorisert revisor







# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skavlanvegen Borettslag mandag 10.03.2025 kl. 20:00 - Helgeland Boligbyggelag.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder velges Tone Lise Brubakk

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører.

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

**Vedtak:**
Til å signere protokollen velges: ...

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

**Vedtak:**
Av lagets andelseiere møtte 7. personer, av disse 7. med stemmerett. Det forelå 0. fullmakter.

Til sammen 7. stemmer.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**
Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

**Vedtak:**
Styrets informasjon tas til orientering.

## 3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

**Vedtak:**
Innkomne saker

## 5. Valg i henhold til vedtekter

### 5.1 Styremedlem for 2 år

På valg er: Bergitte Høynes

**Vedtak:**
Valgt Dan-Mikael Søraa Gotaas

### 5.2 Styremedlem for 2 år

På valg er: Aud Pedersen

**Vedtak:**
Valgt Aud Pedersen for 1 år

### 5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er: Solveig Bjørnø Bekkvik

**Vedtak:**
Valgt Solveig Bjørnø Bekkvik

### 5.4 Varamedlem for 1 år

På valg er: Kjell Ivar Olsen

**Vedtak:**
Valgt May Synnøve Moldrem

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

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

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

- Styreleder Steinar Granmo
- Vara Trine Hauan

### 5.6 Valg av revisor

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

**Vedtak:**



Små prisforskjeller, generalforsamlingen velger å beholde dagens revisor PWC

## 6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

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

Det ble i 2024 utbetalt følgende:

- Styreleder kr 20 000
- Sekretær/nestleder kr 6000
- Alle styrets medlemmer kr 1000 pr møte

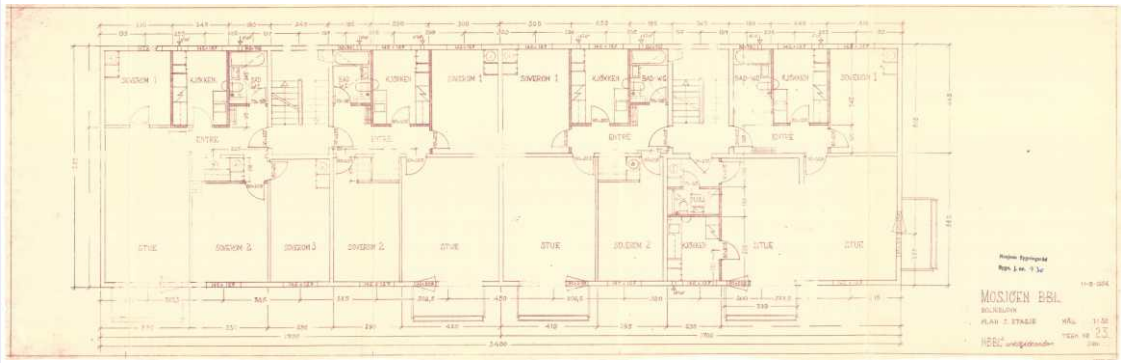
**Vedtak:**

- Styreleder kr 20 000
- Sekretær/nestleder kr 6000
- Alle styrets medlemmer kr 1000 pr møte

## Protokoll for Skavlanvegen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Tone Lise Brubakk (sign.) | 10.03.2025 |
| Sekretær | Tone Lise Brubakk (sign.) | 10.03.2025 |
| Protokollvitne | Dan-Mikael Søraa Gotaas (sign.) | 11.03.2025 |



Attest nr. 538

**Mosjøen Bygningsvesen.**

Byg.jnr. 9.30

# Byggetillatelseskort.

(må sammen med anmeldelsen og de godkjendte tegninger til enhver tid oppbevares på byggeplassen).

Herr Mosjøen Boligbyggelag

Under henvisning til bygningslov, gjeldende vedtekter og forskrifter, og overensstemmende med bygningsrådets beslutning av 4 oktober 1968

meddeles herved byggetillatelse for det på nr. 3-5 Skarlandvegen gate anmeldte byggearbeide: oppførelse av boligblokk

som ansvarshavende er godtatt herr Ing. Ronning

Ifølge bygningslovens §§ 131, 134 og 136 har den byggende under straffansvar etter samme lovs § 153 skriftlig til bygningsrådet *minst* 2 dager forut å meddele:

a. Når utstikking av tomten ønskes foretatt.
b. Når gravningsarbeidet ådes påbegynt.
c. Når fundamenteringsarbeidet skal påbegynnes.
d. Hver gang et bjelkelag skal legges.
e. Når utvendig panel skal påsettes.
f. Når gulvplanker skal legges over stubbloftsfyllen.
g. Når tekning av tak ska. påbegynnes.
h. Når dyning av dører og vinduer er foretatt.
i. Når oppførelse av større tilsteder skal påbegynnes.
j. Når puss- og innredningsarbeidet skal påbegynnes.
k. Før huset tas i bruk.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet, hvis arbeidet ikke er påbegynt innen ett år efter tillatelsens utstedelse. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 6 måneder. Innstilles arbeidet i lengere tid enn 2 måneder må det ikke gjenopptas før bygningsvesenet er underrettet derom skriftlig.

Ingen tilsteder må benyttes før de er godkjendt.

Alle meldinger må innsendes gjennom den ansvarshavende.

Mosjøen bygningsråd, 24/7-69

Byggesjef.

**Byggetillatelsen skal oppbevares på byggeplassen.**

Den skal innleveres til bygningssjefen før ferdigattest blir utstedt.

| Kontrollert datum | Kontrollert av | Anmerkning |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

Mosjöen bygningsråds 23. okt. 58

5 6

96/58

Mosjöen Boligbyggelag, v/ Odd Skjölberg oversendes ved brev av 2o/1o-58 avskrift av brev av 15/1o-58 avskrift av brev fra Norske Boligbyggelagers Landsforbunds Arkitektkontor, vedr. boligblokk i Skavlandsvegen.

Vedtak.

Bygningsrådet fastholder sitt vedtak fra möte den 4/1o-58 om störrelsen av kjökken i de store leilighetene.

Mosjöen byingeniörkontor, den 27. oktober 1958

Oversendes Mosjöen Boligbyggelag idet en viser til ovenstående vedtak i Mosjöen bygningsråd.

Mosjöen byingeniörkontor, den 27. oktober 1958

Mosjöen bygningsråds 4. okt. 58

5 6

82/58

Bygn.j.nr. 93o.

Byggeanmeldelse av 5/9-58 fra Odd Skjölberg p.v.a. Mosjöen Boligbyggelag på oppförelse av boligblokk à 4 etasjer på Skavlandsvegen 1-3 etter tegninger utarbeidet ved N.B.B.L.' arkitektkontor, Oslo datert 11/5-54.

Vedtak.

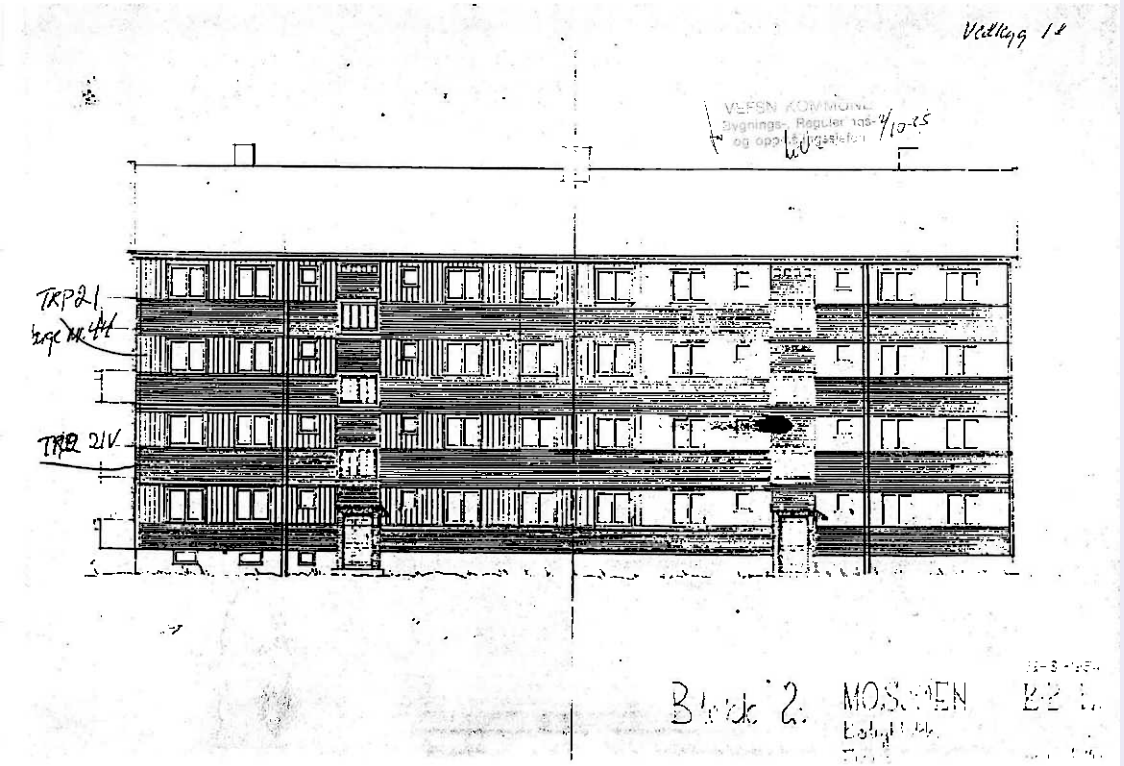
Byggeanmeldelse og tegninger godkjennes under följgende forbehold:

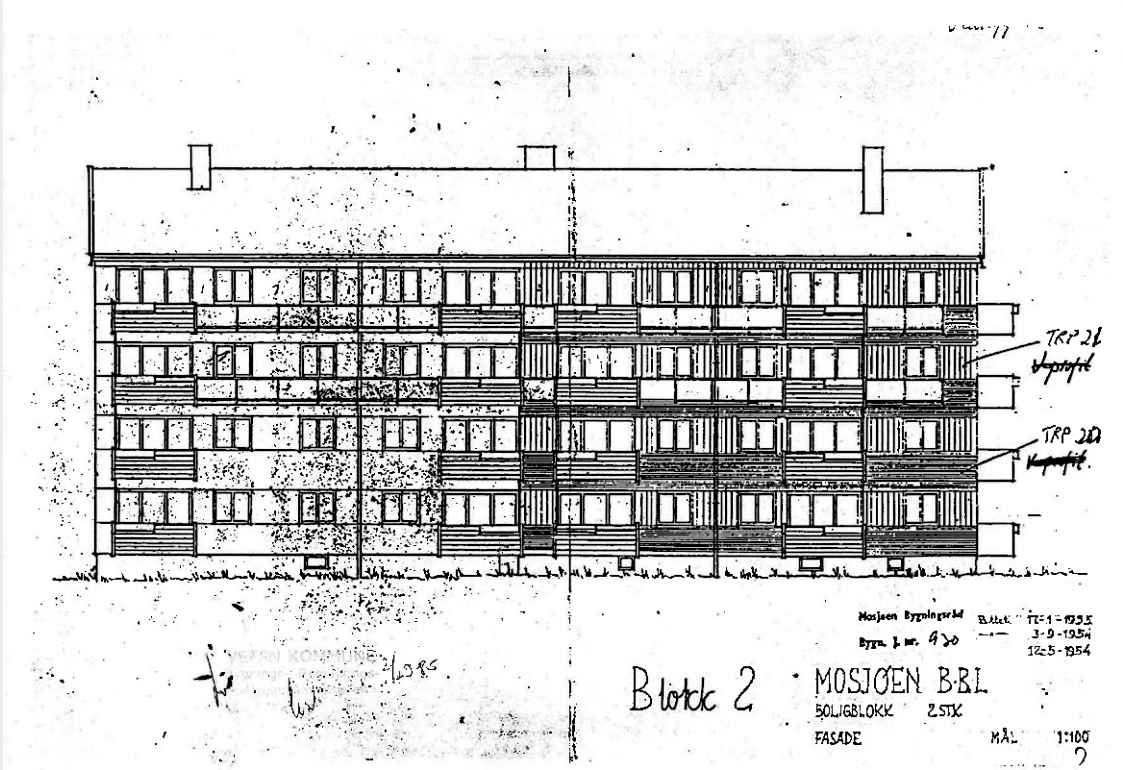
1. Dörene i matbuavdelinga flyttes inn i kjellerkorridoren forbi söppelrommet, som vist rödt inntegnet på kjellerplanen.
2. Söppelrommene må utstyres med silo av samme type som skissert i bygningsloven.
3. Samtlige rum må ventileres, enten ved ventilasjonskanaler i tilslutning til rökpiper eller ved andre kanaler som föres over tak. Eventuelt ved veggventiler. Ved A og matboder i kjelleren må også ventileres på en tilfredsstillende måte etter amråd med byingeniören, eller etter dennes anvisning.
4. Planlösningen bör endres slik at kjökkener i familieleiligheter som er större en 2 rum og kjökken får et gulvareal på ca 9 $m^2$.
5. Byggetillatelsen er avhengig av at söknaden om dispensasjon fra bygningslovens § 89 blir approbert av departementet.
6. Ansvarshavende byggmester eller enterprenör må godkjennes av bygningsrådet.

Mosjöen byingeniörkontor, den 6. oktober 1958

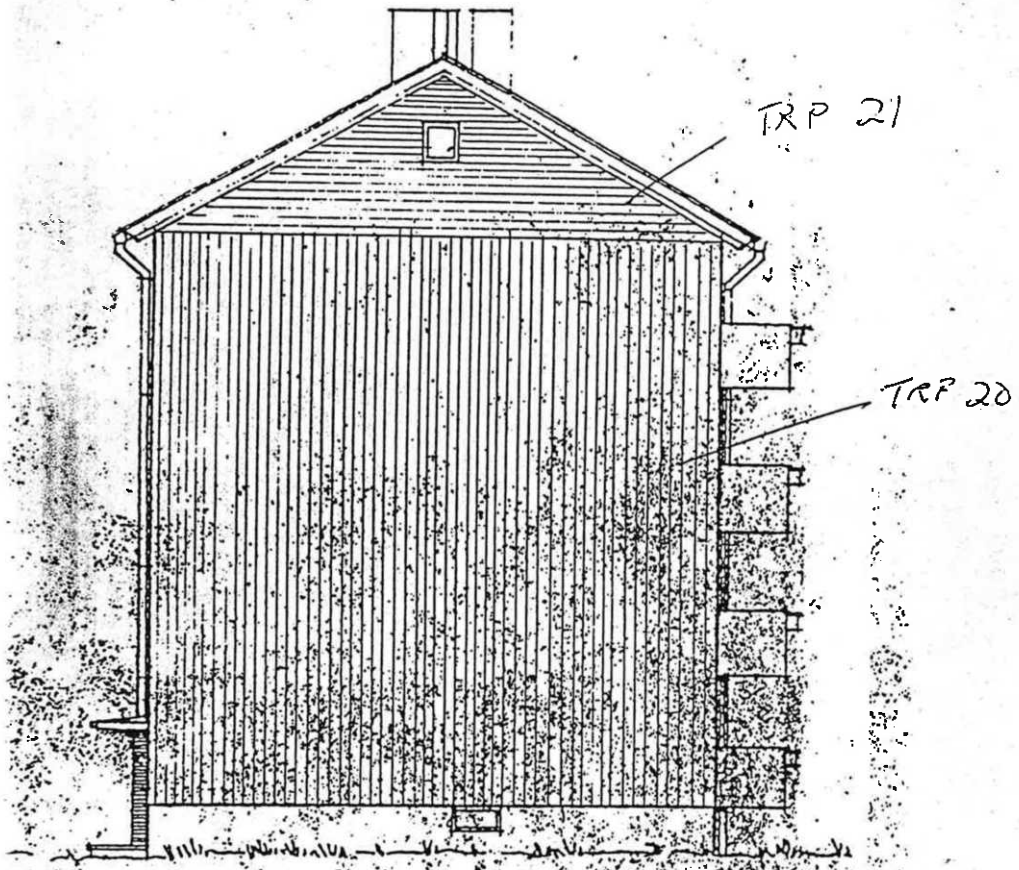
Oversendes Mosjöen boligbyggelag idet en viser til ovenstående vedtak i Mosjöen bygningsråd.

Mosjöen byingeniörkontor, den 6. oktober 1958


Vedlegg 12
TRP 21
TRP 21V
Blokk 2. MOSJØEN

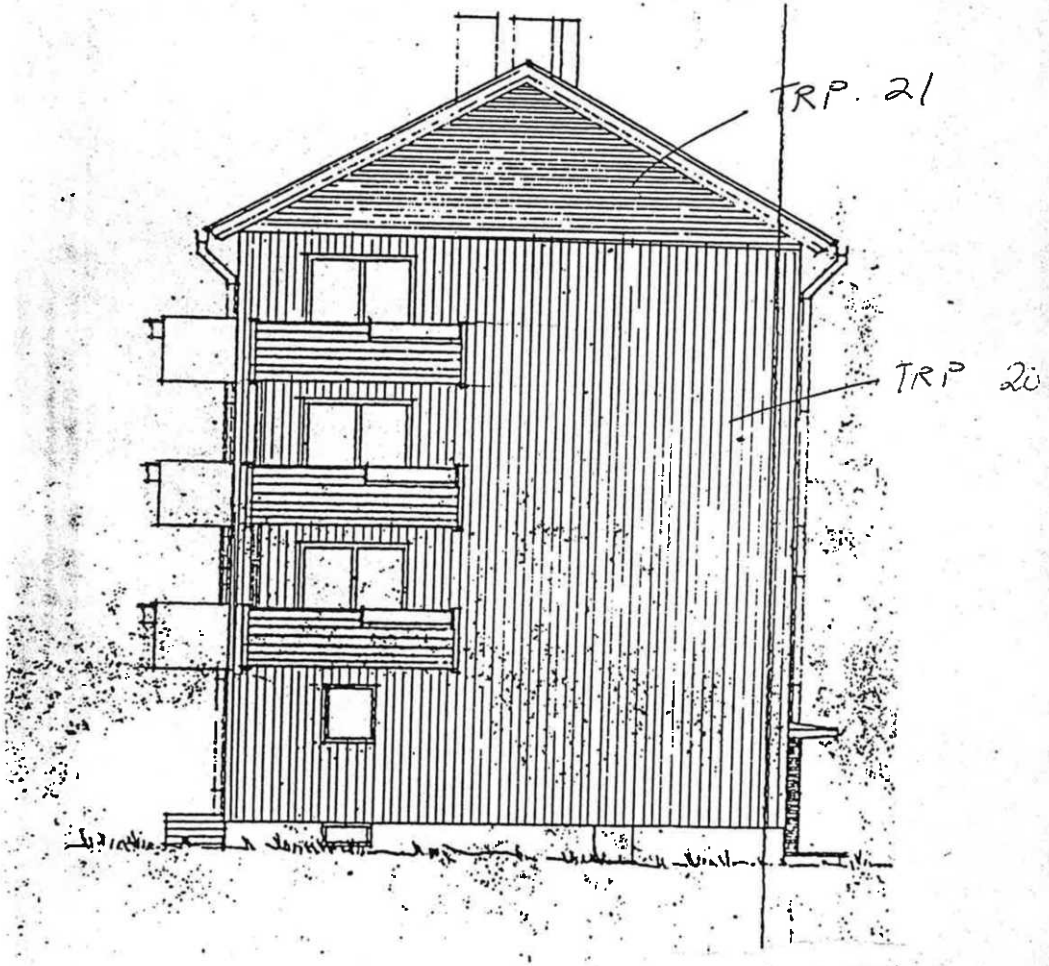

TRP 21
TRP 21
Blokk 2 · MOSJØEN B·BL
BOLIGBLOKK 2 STK
FASADE
MÅL 1:100

Vedlegg 1a




VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, Reguleringa
og oppmålingssjefen
2/10-85

Vedlegg 1b




VEFSN KOMMUNE
2/10-85

VEFSN KOMMUNE

BYGGETILLATELSE GITT VED DELEGERT MYNDIGHET

| | |
|---|---|
| Bygningsrådssak 119/85 | Jnr 3876 / 85 |
| Saksbehandler: Gunnar Valla | Vår ref. GV/AH |

Søknad mottatt 27.08.1985 om byggetillatelse for skifting av vinduer, taktekking, ytterkledning og etterisolering.

Byggeplass Skavlandsvn. 1 - 3- Gnr. ..... bnr. .....

Byggherre A/L Skavlandsvn. Borettslag Adr. Boks 329, 8651 Mosjøen

Ansvarshavende Se baksidens pkt. B.

Dispensasjon fra .....

gitt ..... 19..... av .....

Bygningsvesenets avgjørelse

**Søknaden er godkjent under forutsetning av at gjeldende lover og forskrifter følges. Videre skal følgende betingelser etterkommes (se baksiden):**

Pkt. B, C og D.

Forslag til fasadefarger må forelegges før byggestart.

Utbedringsarbeidene skifting av vinduer-etterisolering - og ny ytterkledning samt taktekking ~~skiftet~~ som omsøkt og er i.o.

for Bygnings- og reguleringssjefen Mosjøen 26.9.1988.
B. Fosmo.

VEFSN KOMMUNE

Vedlegg

Følgende dokumenter vedlegges:

- [X] søknad om byggetillatelse
- [X] plan-/snitt-/fasadetegninger
- [ ] situasjonsplan
- [ ] statiske beregninger
- [X] regning for byggekontroll
- [ ] regning for tilknytting av vann og kloakk
- [ ] Melding om klageadgang
- [ ]

Mosjøen, den 3. okt. 1985

Svein Davidsen
bygnings- og reguleringssjef

Atle Lien

VEND:

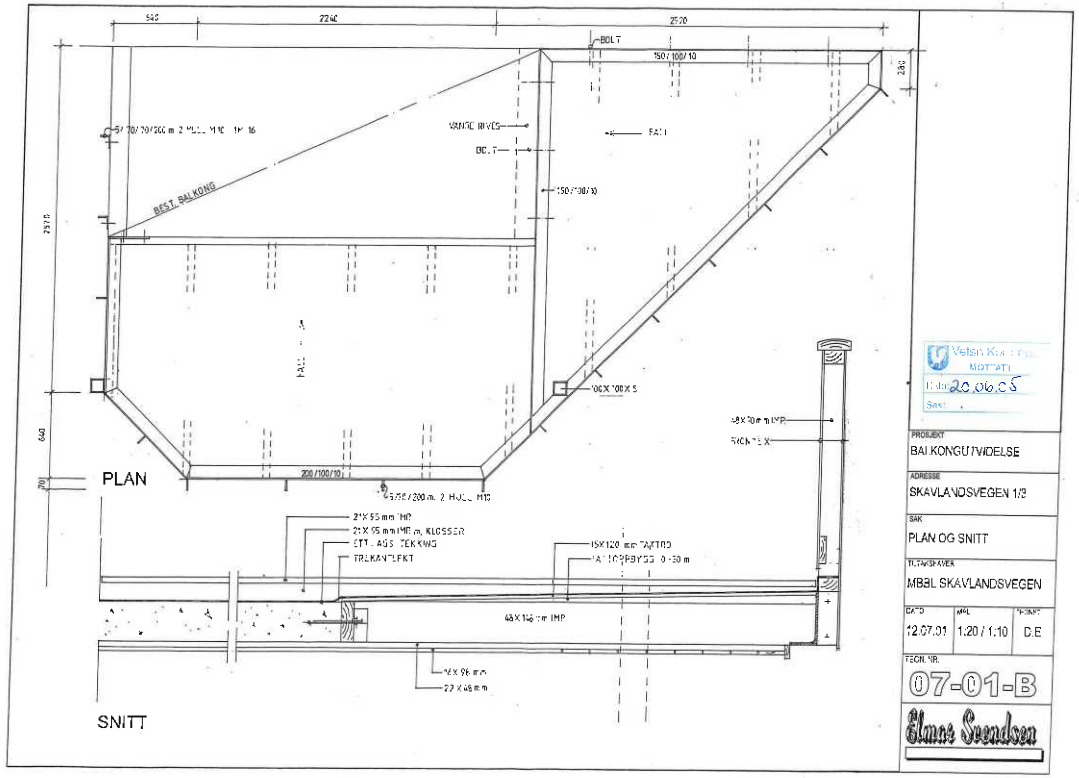
Nr. 1 JAN 82

BETINGELSER FOR GODKJENNING AV BYGGESAK

- [ ] A. Bygget skal utsettes i merke av oppmålingsmyndigheten.
- [X] B. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.
- [X] C. Ett sett godkjente og stemplede tegninger, samt byggemelding og byggetillatelsen skal oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for kontroll.
- [X] D. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at bygningskontrollen skal varsles før noen del av byggearbeidet igangsettes.
- [ ] E. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før statiske beregninger og tegninger for bygningsmessige konstruksjoner er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.
- [ ] F. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før tilknytningsavgift for vann og kloakk er innbetalt.
- [ ] G. Sanitæranlegg som tilknyttes kommunalt anlegg skal utføres i overensstemmelse med de til en hver tid gjeldende tekniske bestemmelser i "normalreglement for sanitæranlegg" utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund. Spesielt presiseres at maksimalt tillatt trykk i husvannledninger er 60 meter. Der statisk trykk i hovedledningsnett overstiger dette, må det settes inn reduksjonsventil etter husets innvendige hovedstengeventil.
- [ ] H. Separate avløpsanlegg uten tilknytning til kommunalt kloakknett skal utføres i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utforming av tekniske avløpsanlegg og i h.h.t. betingelser i utslippstillatelse som er gitt med hjemmel i Forurensningsloven.
- [ ] I. Rørlegger som er godkjent av Vefsn formannskap kan utføre rørleggerarbeidet på privat ledningsnett som skal tilknyttes kommunalt vann- og kloakknett. Innen gamle Mosjøen kommune må slikt arbeid bare utføres av rørleggermester med bevilling.
- [ ] J. Avkjørsel fra kommunal gate eller veg skal opparbeides etter følgende retningslinjer:
  1. Avkjørselen skal om mulig ha jevnt fall på minst 5 cm på de første to meter fra vegkant. Den må bygges slik at den ikke leder vann eller søle inn på kommunal gate eller veg.
  2. Avkjørselen skal såvidt mulig legges vinkelrett på den kommunale gate/veg. Innretninger eller vekster som hindrer sikten i vegkrysset må fjernes.
  3. Under avkjørsel som går over veggrøft skal legges kjøresterke rør med 250 mm innvendig i diameter. Rørene skal ligge i samme dybde som veggrøften, og endene skal være synlige etter at avkjørselen er bygget.
  4. Avkjørsel og adkomstveg på tomta bør opparbeides før byggearbeidet igangsettes.
  5. Avkjørsel med tilhørende rør skal holdes vedlike av grunneier.
- [ ] K. Eventuelle skader og ulemper som byggherren måtte ha forvoldt på kommunalt ledningsnett eller kommunal gate/veg med grøfter under byggeperioden, skal han utbedre så snart som mulig.
- [ ] L. Bruk av åpen ild i forbindelse med taktekkingsarbeider må ikke foregå uten brannvesenets tillatelse.



Nr. 1 JAN 82. (Rev. mars 84.)

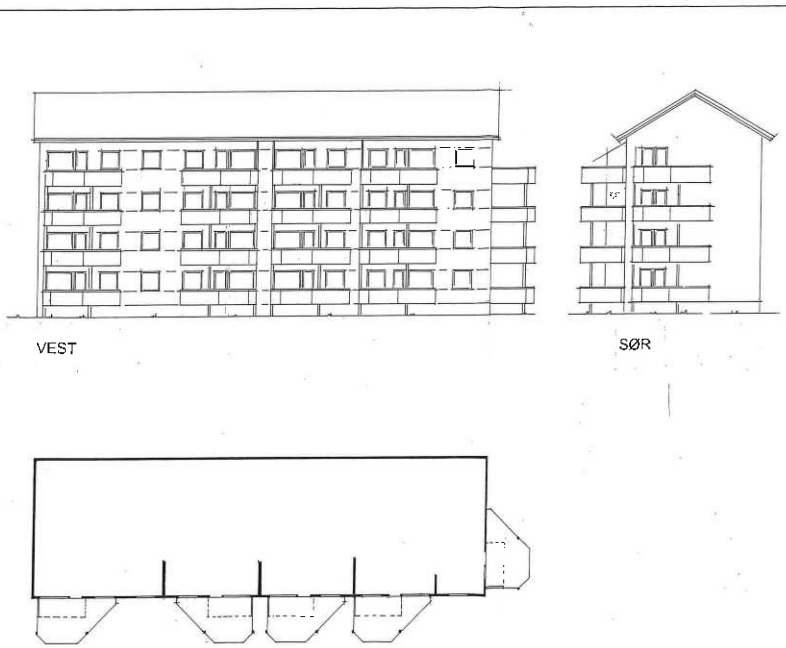



Vedtatt Kart- og plan
MOTTATT
Dato 20.06.05
Sak:

| | | |
|---|---|---|
| PROSJEKT | BALKONGUTVIDELSE | |
| ADRESSE | SKAVLANDSVEGEN 1/3 | |
| SAK | PLAN OG SNITT | |
| TILTAKSHAVER | MBBL SKAVLANDSVEGEN | |
| DATO | MÅL | TEGNET |
| 12.07.01 | 1:20 / 1:10 | D.E |

TEGN. NR.
07-01-B

Elmar Svendsen




Vedtatt Kart- og plan
MOTTATT
Dato 20.06.05
Sak:

| | | |
|---|---|---|
| PROSJEKT | BALKONGUTVIDELSE | |
| ADRESSE | SKAVLANDSVEGEN 1/3 | |
| SAK | FASADER | |
| TILTAKSHAVER | MBBL SKAVLANDSVEGEN | |
| DATO | MÅL | TEGNET |
| 12.07.01 | 1:200 | D.E |

TEGN. NR.
07-01-A

Elmar Svendsen

**VEFSN KOMMUNE**

Areal og byggesak

| Vår dato: | Vår referanse: | Arkivkode: |
|---|---|---|
| 22.06.2005 | 05/01440-002 | GNR 103/1093 |
| **Deres dato:** | **Deres referanse:** | |
| 15.06.2005 | | |

**Saksbehandler**: Bjørn Sundsfjord, Tlf. 75 10 18 12
**Epost**: vkop@vefsn.kommune.no

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Elmar Svendsen AS
Postboks 81

8651 MOSJØEN

**TILLATELSE TIL TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 93 OG 95.**
**ADMINISTRATIVT VEDTAK NR.: 0131/05.**

| | |
|---|---|
| **Gjelder** | **: §93b. Fasadeendr., Altan/Boligblokk på 4 etasjer** |
| **Byggested** | **: Skavlandsvegen 1, Gnr.: 103/1093** |
| **Tiltakshaver** | **: MBBL Skavlandsvegen** |
| **Ansvarlig søker** | **: Elmar Svendsen AS** |
| **Søknad mottatt** | **: 20.06.2005** |
| **Komplett søknad registrert** | **: 22.06.2005** |

Saken er behandlet administrativt 22.06.2005 i henhold til delegert myndighet tillagt bygningssjefen, og det er fattet følgende

**vedtak:**

**Det gis med dette tillatelse til tiltak for §93b. Fasadeendr., Altan/Boligblokk på 4 etasjer i samsvar med innsendt søknad datert 15.06.2005.**

**Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett:**
Elmar Svendsen AS,

**Kontrollplan og kontrollform for prosjektering og utførelse må foreligge før arbeidet starter opp.**

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

**Kontroll av prosjektering og utførelse.**
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

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





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

**Generelle opplysninger:**

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

**Regning for behandling av søknaden og tilsyn, blir ettersendt.**

---

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

**Søknaden.**
Søknaden omfatter §93b. Fasadeendr., Altan/Boligblokk på 4 etasjer

**Gjeldende plangrunnlag.**
Gjeldende reguleringsplan for området er Kvartalene 65, 67, 73, 75, 76, og 77. Tiltaket er i tråd med reguleringsformålet i planen og bryter ikke med hverken plassering, byggevolum eller utnyttingsgraden på tomta.

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

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

---

Med hilsen
Areal og byggesak

Åsmund Pedersen
Fung. bygningssjef

Bjørn Sundsfjord

Mottatte vedlegg beholdes i kommunen.

Gjenpart:
MBBL Skavlandsvegen , v/Lisbeth Frantzen Skavlandsvegen 1, 8657 MOSJØEN

**VEFSN KOMMUNE**
Areal og byggesak

| Vår dato: | Vår referanse: | Arkivkode: |
|---|---|---|
| 29.11.2006 | 05/1440-5 | GNR 103/1093 |
| Deres dato: | Deres referanse: | |
| 14.03.2006 | | |

Saksbehandler: Bjørn Sundsfjord, Tlf. 75 10 18 12
Epost: vkop@vefsn.kommune.no

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

MBBL Skavlandsvegen
v/Lisbeth Frantzen
Skavlandsvegen 1
8657 MOSJØEN

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

Tillatelse til tiltak er gitt 22.06.2005.

| | |
|---|---|
| **Gjelder** | **: §93b. Fasadeendr/ Altan** |
| **Byggested** | **: Skavlandsvegen 1, Gnr.: 103/1093** |
| **Tiltakshaver** | **: MBBL Skavlandsvegen** |
| **Ansvarlig søker** | **: Elmar Svendsen AS** |

***Ansvarsforhold:***
Elmar Svendsen AS,

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 14.03.06.

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

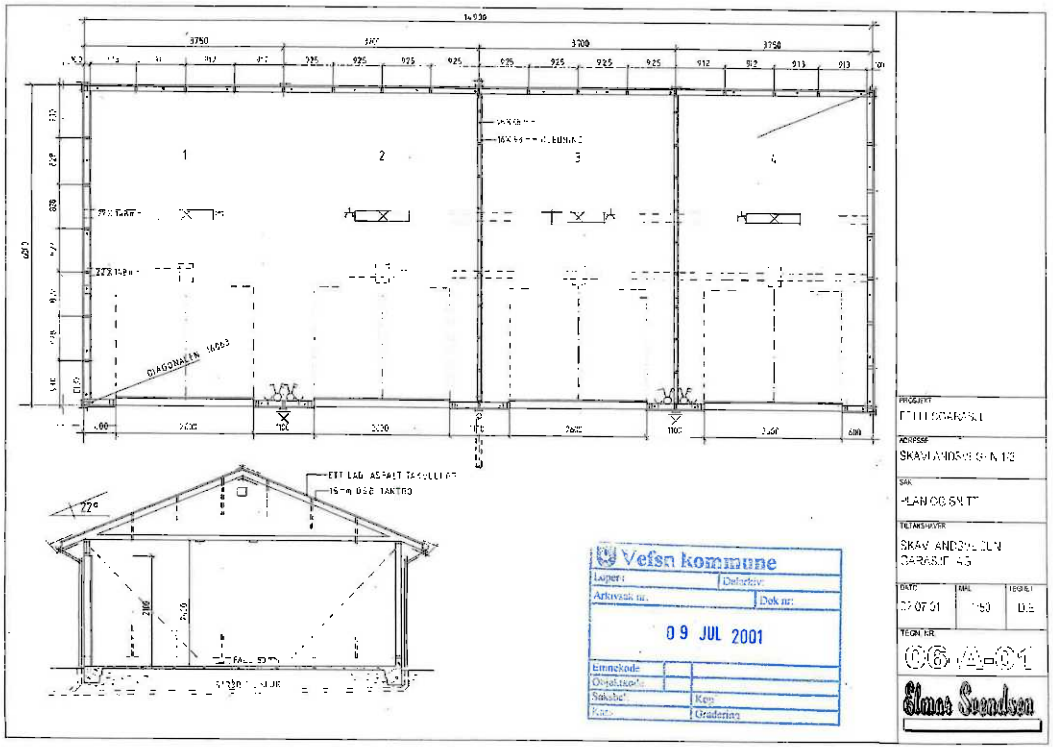
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

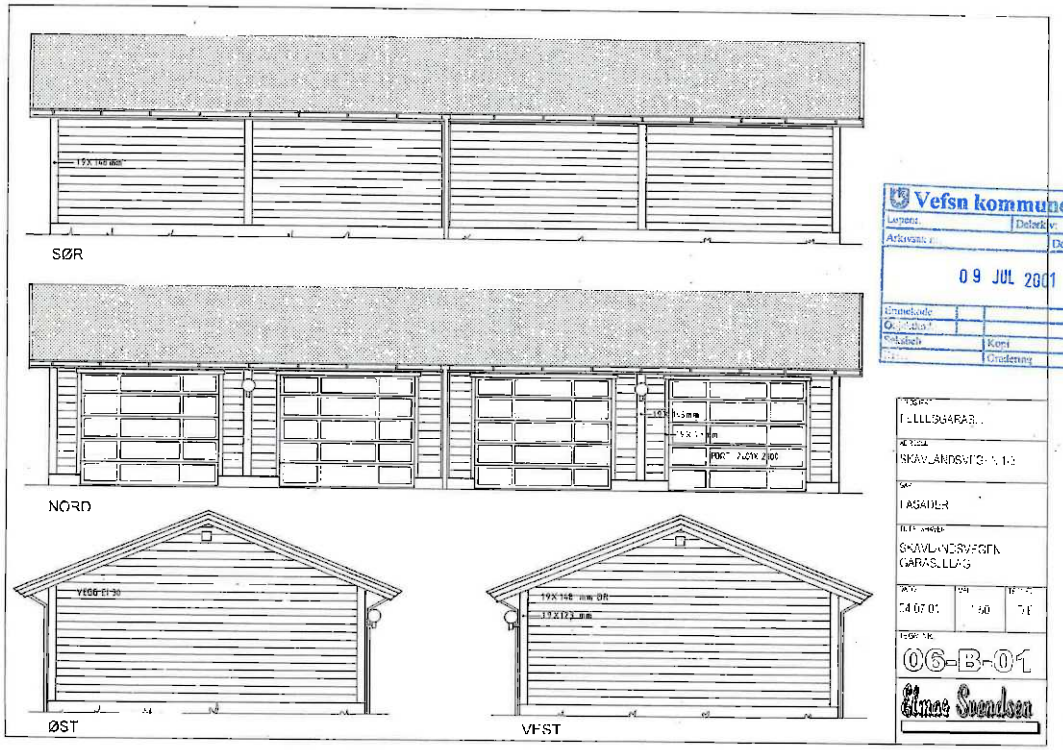
Med hilsen
Areal og byggesak

Bjørn Sundsfjord (e.f)

Telefon: 75 10 10 00 Telefaks: 75 10 18 01
Postadr: . Postboks 560, 8651 MOSJØEN
Besøksadr: Rådhuset
Kommunenr: 1824
Org.nr: 844824122
Bankgiro: 4530 05 00963
Webadr:
www.vefsn.kommune.no
www.mosjoenby.com

MOSJØEN
Byen midt i Norge
www.mosjoenby.com


14 930
3750
3700
3750
1
2
3
4
DIAGONALEN
ETT LAG ASFALT TAKSTEIN
15 m OSB TAKTRO
22°
Vefsn kommune
09 JUL 2001
06-A-01
Elmar Svendsen


SØR
NORD
ØST
VEST
Vefsn kommune
09 JUL 2001
06-B-01
Elmar Svendsen

**VEFSN KOMMUNE**
Bygg og regulering

| Vår dato: | Vår referanse: | Arkivkode: |
|---|---|---|
| 12.07.01 | 01/01977-002 | BYGG 103/1093 |
| Deres dato: | Deres referanse: | |
| 12.07.01 | | |

Saksbehandler: Bjørn Sundsfjord, Tlf. 75 11 02 28
Epost: bjorn.sundsfjord@vefsn.kommune.no

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Elmar Svendsen AS
Postboks 80

8651 MOSJØEN

**TILLATELSE TIL TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 93 OG 95.**
**ADMINISTRATIVT VEDTAK NR.: 0196/01.**

| | |
|---|---|
| **Gjelder** | **: Nybygg/Garasje** |
| **Byggested** | **: Skavlanvegen 1-3, Gnr.: 103/1093** |
| **Tiltakshaver** | **: Skavlanvegen Garasjelag** |
| **Ansvarlig søker** | **: Elmar Svendsen AS** |
| **Søknad mottatt** | **: 09.07.01** |

Saken er behandlet administrativt 12.07.01 i henhold til delegert myndighet tillagt bygningssjefen, og det er fattet følgende

**vedtak:**

**Det gis med dette tillatelse til tiltak for Nybygg/ Garasje i samsvar med innsendt søknad datert 12.07.01. Det foreligger samtykke fra naboene i Fearnleys gt. 28 og 30 og i Ibsens gt. 19. I samtykket fra eier av Fearnleys gt. 30 er det forutsatt montert snøfangere på taket og at vann fra taknedløp ikke ledes inn på naboeindommen. Utbygger påtar seg brannsikring mot nevnte naboeiendommer.**

**Søknader om ansvarsrett og lokal godkjenning, godkjennes som følger:**
Elmar Svendsen AS, SØK/SAM/PRO/KPR 040.1-UTF/KUT 040.2

**Vedlagte ansvarsoppgaver og kontrollplaner godkjennes med følgende merknader**
Ingen.
**Ut fra vedlagte ansvarsoppgaver er tiltaket plassert i tiltaksklasse 1.**

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

**Kontroll av prosjektering og utførelse.**
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Adresse: Rådhuset 8654 Mosjøen
Telefon: 75 11 01 00
Telefaks: 75 17 55 00
E-post: vkop@vefsn.kommune.no
Postgiro: 0809 5962204
Bankgiro: 4530 05 00963
Org.nr: 844 824122

MOSJØEN Byen midt i Norge
www.mosjoenby.com



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

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

**Generelle opplysninger:**

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

**Regning for behandling av søknaden og tilsyn, blir ettersendt.**

---

**Fakta/vurderinger.**

**Søknaden.**
Søknaden omfatter Nybygg/ Garasje med et bruksareal på 83,5 m2.

**Gjeldende plangrunnlag.**
Tiltaket er i tråd med reguleringsformålet i planen og bryter ikke med hverken plassering, byggevolum eller utnyttingsgraden på tomta.

**Beliggenhet og høydeplassering.**

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

**Tekniske krav.**
Det vises til innlevert og godkjent ansvarsoppgave for prosjektering og utførelse med kontrollplaner.

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

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

---

Med hilsen
Byggesaksavdelingen

Svein Davidsen
bygningssjef

Gunnar Valla

Mottatte vedlegg beholdes i kommunen.

Gjenpart:
Skavlanvegen Garasjelag, Skavlanvegen 1-3, 8656 MOSJØEN

**VEFSN KOMMUNE**
Bygg og regulering

**Vår dato:** 09.10.01
**Deres dato:** 03.10.01
**Vår referanse:** 01/01977-006
**Deres referanse:**
**Arkivkode:** BYGG 103/1093

**Saksbehandler**: Bjørn Sundsfjord, Tlf. 75 11 02 28
**Epost:** bjorn.sundsfjord@vefsn.kommune.no

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Skavlanvegen Garasjelag
Skavlandsvegen 1-3

8656 MOSJØEN

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

Tillatelse til tiltak er gitt 12.07.01.

| | |
|---|---|
| **Gjelder** | **: Nybygg/Garasje** |
| **Byggested** | **: Skavlanvegen 1-3, Gnr.: 103/1093** |
| **Tiltakshaver** | **: Skavlanvegen Garasjelag** |
| **Ansvarlig søker** | **: Elmar Svendsen AS** |

***Ansvarsforhold:***
Elmar Svendsen AS, SØK/SAM/PRO/KPR 040.1-UTF/KUT 040.2

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 09.10.01.

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

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

Med hilsen
Byggesaksavdelingen

Vefsn kommune
Byggesaksavdelingen
Bjørn Sundsfjord

Kopi: Elmar Svendsen pb 80 8651 MOSJØEN

Adresse: Rådhuset 8654 Mosjøen
Telefon: 75 11 01 00
Telefaks: 75 17 55 00
E-post: vkop@vefsn.kommune.no
Postgiro: 0809 5962204
Bankgiro: 4530 05 00963
Org.nr: 844 824122

MOSJØEN
Byen midt i Norge
www.mosjoenby.com

# Matrikkelkart

| Kommune | KNR | | GNR | | BNR | | FNR | | SNR |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vefsn | 1824 | - | 103 | / | 1093 | / | 0 | / | 0 |

## Oversiktskart




**Nøyaktighet (standardavvik)**
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

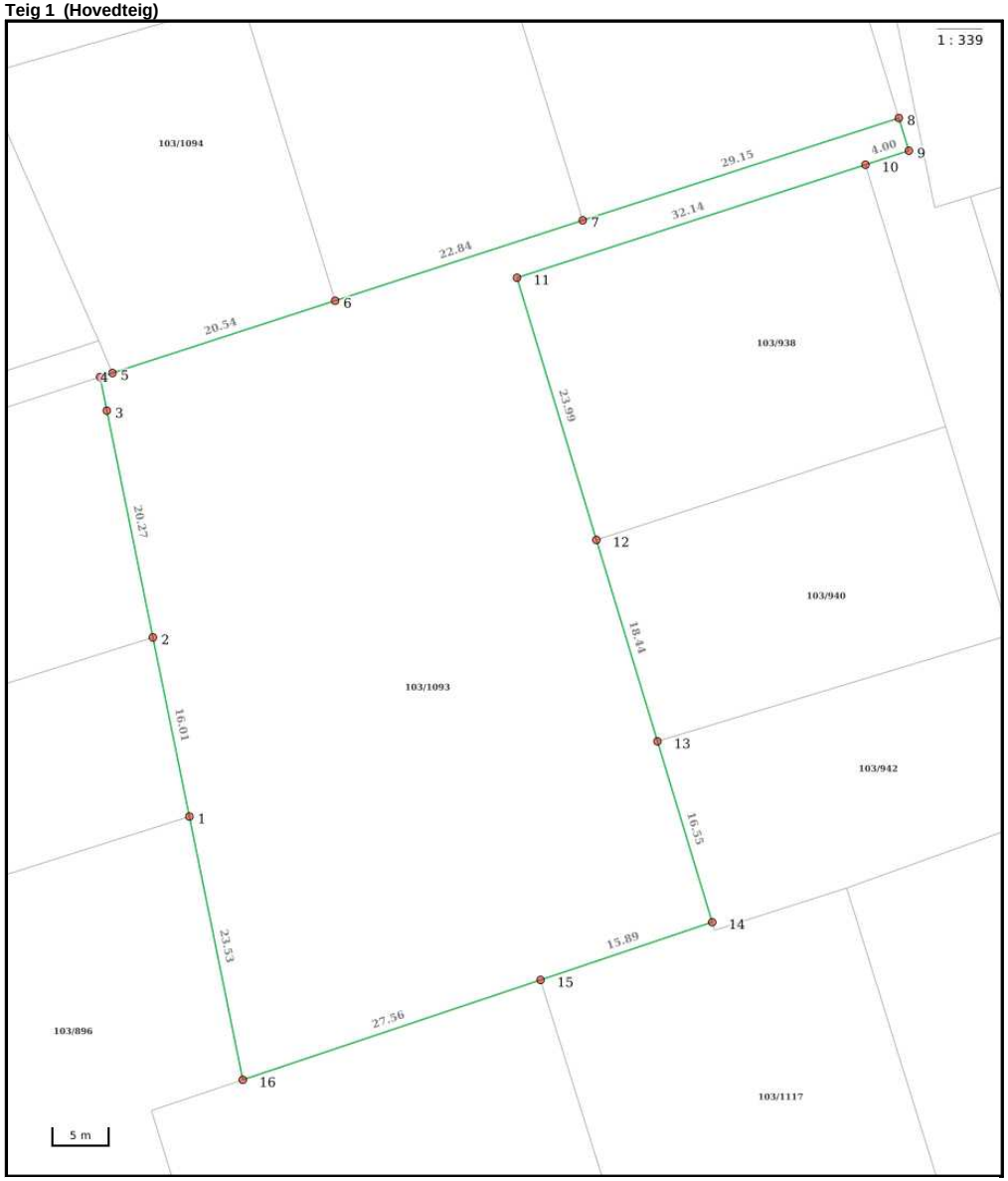
**Hjelpelinjer**
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring





**Teig 1 (Hovedteig)**




**Nøyaktighet (standardavvik)**
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 2 626,50m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 33

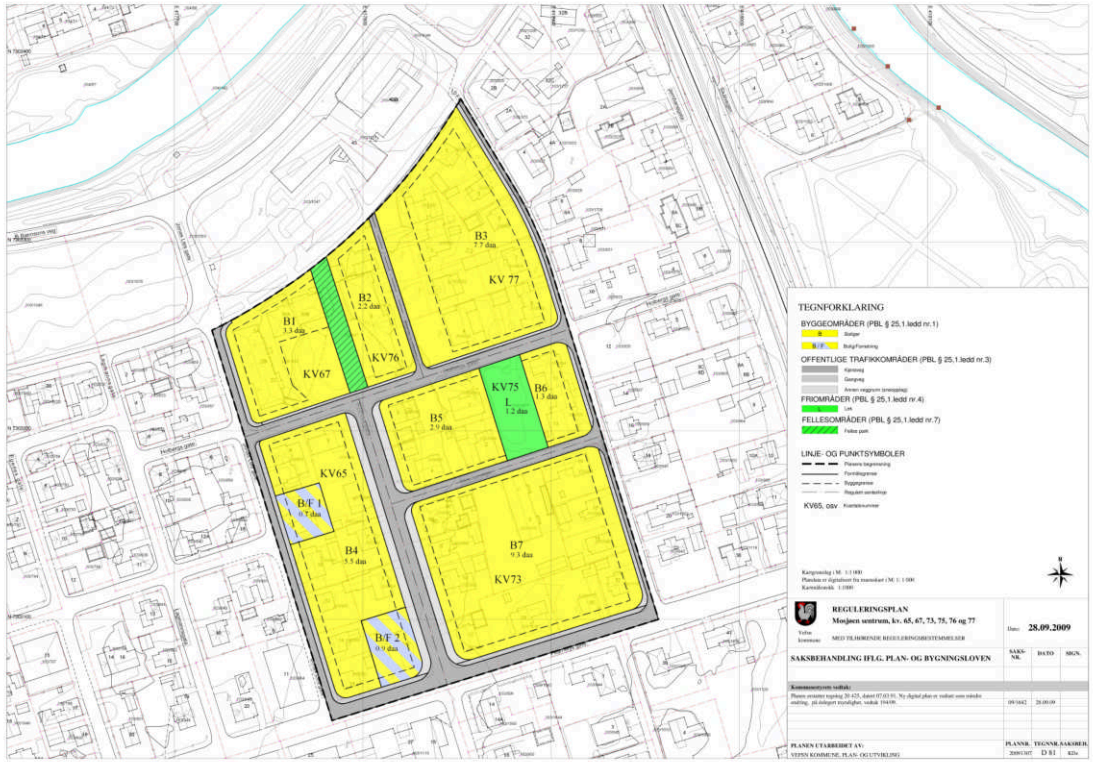
### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7 303 136,19 | 417 864,81 | 16,01m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 2 | 7 303 151,88 | 417 861,61 | 20,27m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 3 | 7 303 171,74 | 417 857,57 | 3,01m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 4 | 7 303 174,69 | 417 856,98 | 1,14m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 5 | 7 303 175,04 | 417 858,06 | 20,54m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 6 | 7 303 181,37 | 417 877,60 | 22,84m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 7 | 7 303 188,41 | 417 899,33 | 29,15m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 8 | 7 303 197,37 | 417 927,07 | 2,99m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 9 | 7 303 194,51 | 417 927,95 | 4,00m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 10 | 7 303 193,28 | 417 924,14 | 32,14m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 11 | 7 303 183,38 | 417 893,56 | 23,99m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 12 | 7 303 160,42 | 417 900,53 | 18,44m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 13 | 7 303 142,78 | 417 905,89 | 16,55m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 14 | 7 303 126,94 | 417 910,69 | 15,89m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 15 | 7 303 121,88 | 417 895,63 | 27,56m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 16 | 7 303 113,13 | 417 869,50 | 23,53m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



**Reguleringsbestemmelser for**

# MOSJØEN SENTRUM KV. 65, 67, 73, 75, 76 OG 77

## § 1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på tegning nr. D81, datert 28.09.2009.

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområder, boliger (B) og bolig/forretning (B/F)
- Offentlige trafikkområder, kjøreveg, gangveg, og annen veggrunn (snøopplag)
- Friområder, lek (L)
- Fellesområde, felles park

## § 2 - Fellesbestemmelser

a) Byggeprosjekter skal drøftes med bygningsmyndighetene på et tidlig stadium, før prosjektets endelige utforming er fastlagt.

b) I forbindelse med byggemelding skal det lages et situasjonskart som viser tenkt maksimal utbygging av tomta, med eventuelle senere byggetrinn. Kartet skal også vise hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes, med bl.a. forstøtningsmurer, trafikkareal med avkjørsel og nødvendig plass for oppstilling/av- og pålessing, lagerareal, terrengbehandling og beplantning, jfr. kommunens vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3.

c) Med byggemelding skal følge tegning som viser gatefasade sammen med nabohus, for bedømming av prosjektets virkning i gatebildet.

d) Nybygg/tilbygg skal oppføres i byggelinje mot gate. Baldakin o.l. kan tillates utenfor byggegrense.

e) Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt dette er praktisk mulig. Dersom eksisterende trær må fjernes, bør de erstattes med nyplanting.

## § 3 - Byggeområder

a) Områder merket B skal nyttes til boligformål. Bygningsmyndighetene kan godkjenne at deler av den enkelte bygning nyttes til servicevirksomhet.

b) Områder merket B/F skal nyttes til boliger og/eller kontor-/ forretningsbebyggelse.

c) Inntil 50% av netto tomteareal kan bebygges.

d) Bebyggelsen skal ha gesimshøyde på maksimum 7 m, og takvinkel på 30 - 45 grader.



Unntak kan gjøres for å tilpasse tilbygg til eksisterende bygg på eiendommen.

## § 4 - Offentlige trafikkområder

Det skal plantes trerekke på begge sider av Rådhusgata i snøopplagsfeltet.

## § 5 - Friområde

a) Friområdet L skal opparbeides og utstyres med apparater og innretninger for variert lek og opphold for alle aldersgrupper. Eksisterende bygning fjernes.

b) Lekeplassen skal opparbeides snarest etter byggestart på den gamle rådhustomta, og senest når denne er ferdig utbygd.

c) Utbygging av et større lekeområde på Mosjøen skole skal gjennomføres samtidig med opparbeidelse av lekeplass i Holbergs gate 3.

## § 6 - Fellesområde

"Frisone" på Rådhustomta i forlengelsen av Rådhusgata reguleres til felles friareal for borettslagene Hagen I og II, med fri adgang for allmennheten. Selve "frisonen" avgrenses i øst av eksisterende tomt for Hagen I og i vest av byggegrense trukket 1 m mot øst.

Godkjent av Vefsn kommunestyre den 19.06.91.

Sist revidert ved digitalisering av plan den 28.09.2009, arkivsaknr. 09/1642, vedtak 194/09.

# SKAVLANVEGEN 1

## Nabolaget Mosjøen sentrum - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Rådhuset** | Totalt 7 ulike linjer | 4 min / 0.3 km |
| **Mosjøen stasjon** | Linje F7 | 10 min / 0.8 km |
| **Mosjøen lufthavn Kjærstad** | | 8 min |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Mosjøen skole (1-7 kl.)** | 300 elever, 23 klasser | 5 min / 0.5 km |
| **Olderskog skole (1-7 kl.)** | 310 elever, 23 klasser | 6 min / 2.5 km |
| **Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)** | 423 elever, 32 klasser | 4 min / 2 km |
| **Mosjøen videregående skole** | 900 elever | 7 min / 0.6 km |
| **Mosjøen vgs. Kippermoen** | 350 elever | 20 min / 1.7 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Circle K Mosjøen** | 4 min |
| **Sjøsiden Senter, Mosjøen** | 7 min |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

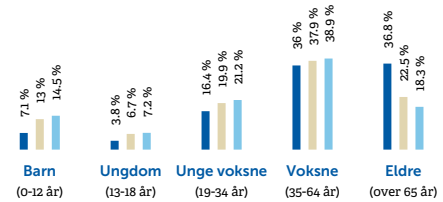
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

## ALDERSFORDELING




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

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Dolstad barnehage (0-5 år)** | 43 barn | 10 min / 0.9 km |
| **Nyrud barnehage (0-5 år)** | 27 barn | 15 min / 1.3 km |
| **Kippermoen friluftsbarnehage (1-5 år)** | 40 barn | 16 min / 1.3 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Bunnpris & Gourmet Mosjøen** | PostNord, søndagsåpent | 7 min / 0.6 km |
| **Coop Extra Mosjøen** | Post i butikk, søndagsåpent | 11 min / 0.9 km |

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



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

## GATEPARKERING

Lett 83/100

## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

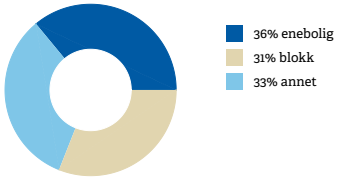
## STØYNIVÅET

Lite støynivå 75/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Mosjøen skole** | Aktivitetshall, ballspill, basket | 6 min / 0.5 km |
| **Søråkeren nærmiljøanlegg** | Ballspill | 19 min / 1.6 km |
| **Helsehuset Treningssenter** | | 8 min |
| **Vefsn skole og treningssenter** | | 9 min |

## BOLIGMASSE



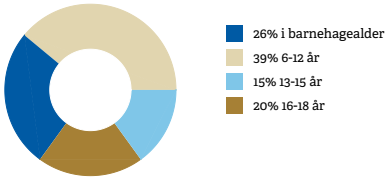

«Sentralt, stille gate, lite gjennomgangstrafikk, nært skoler og butikker»

Sitat fra en lokalkjent

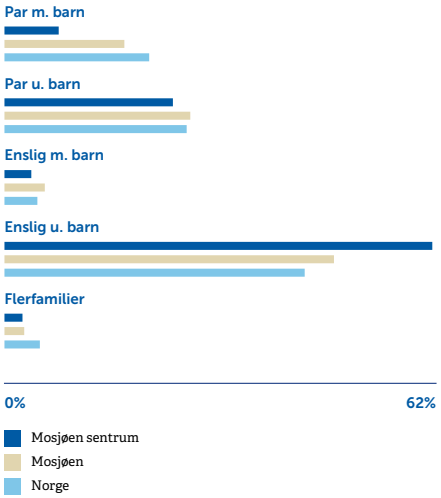
## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Sjøsiden Senter** | 7 min |
| **Apotek 1 Sjøsiden** | 8 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING

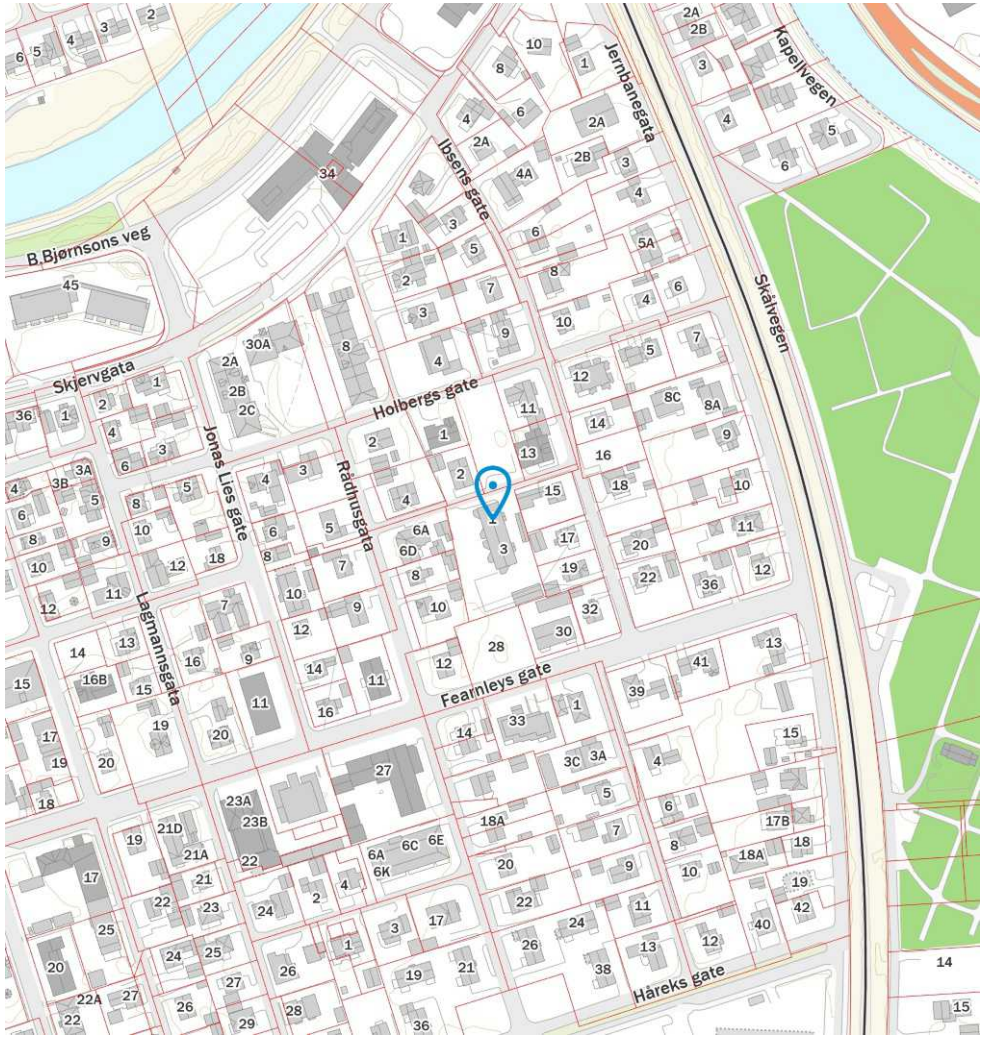



## SIVILSTAND

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

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






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

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen**
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

## Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

## Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Boligkjøperforsikring

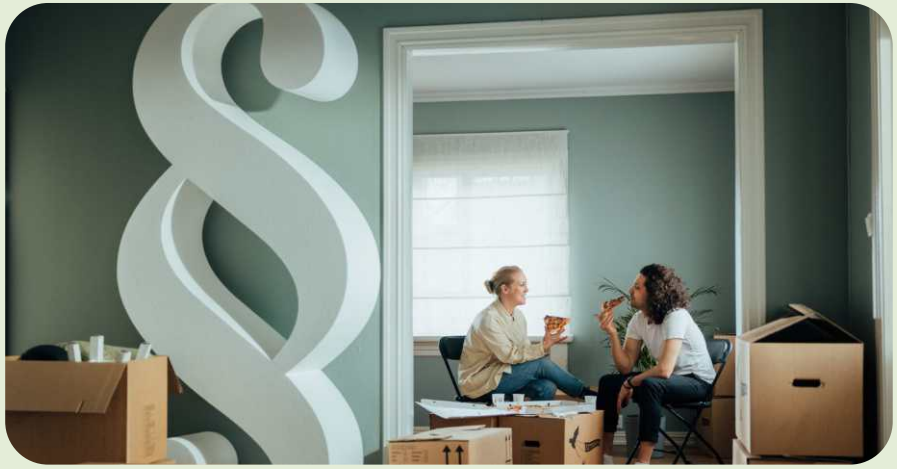
| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | **Kr 6 500** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | **Kr 9 900** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | **Kr 14 400** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

# Notater

# 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.



FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15250058 / Martine Storsve Pettersen, tlf. 481 82 944
Skavlanvegen 1, 8657 Mosjøen.
Andelsnr. 6 i SKAVLANVEGEN BORETTSLAG, org.nr. 950553685, VEFSN kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 15250058
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.10.2025

EiendomsMegler 1

Martine Storsve Pettersen
Eiendomsmeglerfullmektig

481 82 944
martine.storsve.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no