

Velkommen til

O H Øksendals veg 4D, 8660 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

O H Øksendals veg 4D
8660 Mosjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 650 000,-	**BRA/BRA-i**	106 / 106 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 651 090,-	**Boligtype**	Rekkehus
Andel fellesgjeld	kr	367 674,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 018 764,-	**Byggeår**	1961
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 608,-		

Energimerke E

EiendomsMegler 1 v/ Sander Meisfjord har gleden av å presentere O H Øksendals veg 4 D - en tiltalende rekkehusleilighet over tre plan på Olderskog.

Leiligheten inneholder to soverom, en åpen stue- og kjøkkenløsning, to bad og rikelig med bodplass. Utvendig finner du en terrasse ved inngangspartiet i front, samt en terrasse på baksiden med utgang fra det ene soverommet.

Dersom du er på utkikk etter en pen og praktisk leilighet i et attraktivt boligområde på Olderskog - med gangavstand til barneskole, dagligvarebutikk og flotte turområder - er dette absolutt en bolig verdt å se nærmere på.

Interessert? Last ned salgsoppgaven og møt godt forberedt til visning.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

+47 900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
O H Øksendals veg 4D, 8660 Mosjøen

Registerbetegnelse
Andelsnr. 22 i GILDE BORETTSLAG A/L, org.nr. 951894230, VEFSN kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 017 674,-
Prisantydning	kr	2 650 000,-
Andel fellesgjeld	kr	367 674,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 018 764,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 025 264,-

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,-

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, felles bygningsforsikring, utvidelse av internett- og TV-pakke, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 608,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Husleie kr 5 008,-
TV og bredbånd kr 600,-

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, TV/internett via Signal, 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 10 957 370,- pr 30-04-2025

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Bank: SpareBank 1 Helgeland
Lånenummer: 4516 81 56603
Rentesats: 6,07% (Effektiv)
Type lån (annuitets-/serielån): Annuitetslån
Antall terminer til innfrielse: 281
Første termin: 20.05.25
Siste termin: 20.09.48
Første avdrag:18 893.-
Første renteavdrag 53 201.-

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 195 057,-
Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr 229 319,-.

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

Sikringsordning
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Forretningsfører
SpareBank 1 Regnskapshuset
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/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: 106 m²
BRA totalt: 106 m²
TBA: 27 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
Rekkehus

Parkering
Parkering utenfor inngangen til leiligheten og ellers i gaten etter gjeldende bestemmelser.

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

Borettslagets eiendom
Gnr. 103, Bnr. 275, VEFSN kommune.
Tomtestørrelse 9 789 m². Tomten er felles for hele borettslaget. Bebyggelsen i Gilde Borettslag AL består av fem rekkehus med til sammen 30 leiligheter oppført i 1961, to og to rekkehus og fellesboder på tomten. I tillegg er det garasjerekker som er bekostet av eiere.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Tomtearealet er flatt, opparbeidet med plener og beplantet med busker og trær. Innkjørsel til rekkehuset er pålagt belegningsstein. Parkeringsplass i gavlvegg pålagt grus.

Byggeår
1961 ifølge opplysninger fra kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 34 m²: Trapperom, Bad/vaskerom, Bod, Bod 2, Walk-in closet.

1. etasje
BRA-i 36 m²: Vindfang, Gang, Bad, Soverom, Soverom.
2

2. etasje
BRA-i 36 m²: Trapperom, Stue, Kjøkken.

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.

Byggegodkjente tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Det er opprinnelig tegnet inn 3 soverom og ett bad i 2. etasje, i dag

består etasjen av en åpen stue/kjøkken løsning. I 1. etasje er det tegnet inn stue og kjøkken, i dag er det 2 soverom og ett bad. Disse tiltakene går ikke under det som er søknadspliktig (P-rom til P-rom).

I kjelleretasjen er det tegnet inn boder og disponibelt areal. I dag er disponibelt rom og en av bodene (S-rom) ombygd til kjellerstue og bad (P-rom). Ingen av rommene oppfyller dagens krav til rømningsvei for oppholdsrom. Nevnte tiltak er søknadspliktig, kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette.

Utenfor rekkehuset er det felles bodplass for lagring til beboerne.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og har en attraktiv standard.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i koketopp.

Bad:
Aktuell byggeforskrift 2010. Ingen dokumentasjon. Rommet fremstår med flis på gulv med elektriske varmekabler.
Malt/ubehandlet panel på vegger og tak. Ingen ventilasjon uten om åpning av vindu. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom, ingen utslag på fukt.

Bad/vaskerom kjelleretasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra. Ingen dokumentasjon. Rommet fremstår med flis på gulv med varme, panel på vegger, panel i tak. Badekar,
utslagsvask i stål, veggmontert toalett og røropplegg for vaskemaskin. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang, ingen utslag på fukt.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

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

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer.

Andre VVS-installasjoner:
Varmepumpe luft-luft plassert i gang. Service på varmepumpe 2022.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i kjeller under trapp.Takstingeniør har registrert at varmtvannsbereder i ditt anlegg er tilkoblet ved hjelp av skjøteledning i stikkontakt. Dette har vist seg å være en dårlig sikkerhetsmessig løsning og er veldig utsatt for varmgang. Støpsel tåler ikke langvarig høy belastning. DLE anbefaler at du får en installatør til å koble strømledning til en egnet bryter.

Elektrisk anlegg:
Elektriskanlegg består i hovedsak av skjult installasjon med automatsikringer i skap plassert i garderobeskap i gangen.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med slokke apparater (pulver/skum/Co2) og røykvarsler i hver etasje.

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

TG2 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takkonstruksjon/Loft: Det mangler isolasjon mot stue.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Borettslaget bør få utarbeidet vedlikeholdsplan.

TG2 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er betydelig knirk i trapp. Skjevhet i trappetrinn.
- Innvendige trapper - kjeller: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Skjevhet i trapp.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør er klemt mellom trapp og vegg, feil fall på avløp.
- Ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Byggetegning fra byggeår viser vegg ventiler, disse er nå gjennkledd.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Tilkoblet strømnett via skjøteledning.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder er utført via skjøteledning, det anbefales en kontroll av anlegget. Det anbefales utfra registrerte feil/mangler en el-tilstandsrapport NEK 405.2.3, eventuelle utbedringskostnader må fagperson

kostnadsberegne.
- Kjøkken, etasje 2, kjøkken, avtrekk: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

TG3 - Utvendig:
- Utvendige trapper: Utvendige trapper som har en høyde over 0,5m må sikres med rekkverk.
- Våtrom, etasje, bad, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulv og vegger har ikke tettesjikt bak fliser (membran etc). Gulvet er flatt uten fall til sluk. Eldre jernsluk.
- Våtrom, kjeller, bad/vaskerom, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Uegnet materialer i våt sone. Bom i flis. Ingen avtrekk fra rommet, kun åpning av vindu. Ingen spalte under toalett for synliggjøring av lekkasjevann. Sluk forhøyer er ikke tett mot sluken. Feil fall på gulv iht gjeldene forskrift på byggetidspunkt.

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:
Våtrom, tak og fasade:
Pkt. 2: Arbeid på bad eller våtrom.
Faglært arbeid:
- 2010 av Bravida Mosjøen: Gulvvarme på bad/ vaskerom i kjeller (medfølger samsvarserklæring).
Ufaglært arbeid:
- 2010: Iflg.tidl.eier ble det i 2010-2016 laget komb.bad/wc/vaskerom i kjeller, ukjent for meg
av hvem. 2022 ny baderomsinnredning i 1.etg, lys og stikk utført av elektriker, ukjent for meg av hvem.
- 2022: Montert ny avtrekksvifte med bryter på bad 1.etg, jobb utført av pensjonert elektriker.
Pkt. 5: Arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade. Faglært arbeid i 2013: I regi av borettslaget: etterisolering, nye vinduer, ny ytterdør, nytt inngangsparti med trapp og takoverbygg.

Drenering, fukt og lekkasje:
Pkt. 11: arbeid med drenering.
Faglært arbeid i 2018: Iflg tidl eier var det nylig oppgravd og grunnmur dekt til da di flyttet inn, ca 2018, dette i regi av boligbyggerlaget. Hvilke deler av boligen det ble utført på er utkjent for eier.
Pkt. 13: skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen. Iflg tidl eier har det vært noe forekomst av skjeggkre. Faglært tiltak gjort i 2020 av Pelias v/ Bjørn R.Bjerkeset: For meg ukjent type behandling men er ikke forekomst av skjeggkre nå.

Tekniske installasjoner:
Pkt. 14: feil på vann- eller avløpsanlegg. Iflg tidl tilstandsrapport er det lite fall på rør i kjeller , merker ikke plager ved dette.
Pkt. 15: arbeid på vann og avløp. Arbeid på vann og avløp. Faglært arbeid i 2022 av Haaland. Flytting av vask og dertil rør, i forb med ny kjøkkeninnredning. Montert waterguard.
Ufaglært arbeid i 2010: årstall ukjent.. Bad og vaskerom i kjeller, flytting av kjøkken fra 1.til 2.etasje i regi av tidligere eiere, ukjent for meg når og av hvem.
Pkt. 18: Gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner.
Faglært arbeid i 2022 utført av Pgt mosjøen. Service på varmepumpe.
Pkt. 20: Gjort arbeid på ildsted eller pipe. Faglært arbeid:

- 2023: Barth as, Roy Åge Mortensen - Montering av vedovn i stue, 2.etg: nytt hull i pipe og installering av ovn.
- 2022: Malerservice - Tetting av hull i pipe etter tidligere vedovn, gang 1. etg
Pkt. 22: Feil/skader på det elektriske anlegget.
Krav om utbedring etter el- kontroll, dette er utbedret. Spotter i vaskerom i kjeller blinker ved enkelte nivå på dimmebryter - ukjent for meg hvem som har montert
disse. Har hendt at sikring slår ut i kjeller ved bruk av mange elapperater, ikke utbedret.
Det er gjort faglært arbeid til tiltak for utbedring: 2013 - Sinus v / Roy Sund: Utbedret feil i forb ned elkontroll, omfang ukjent for meg.
Pkt. 23: Arbeid på det elektriske anlegget.
Faglært arbeid i 2022 av Haaland: I forb med nytt kjøkken ble nye kurser lagt , nye stikkontakter og det ble montert spotter i kjøkkentak . Gamle spotter i stuetak ble byttet ut med nye.
Ufaglært arbeid i 2022: Ledninger i tak i gang , 1.etg., stikkontakter , taklamper, utekontakt samt nye ledninger på soverom ved inngangsdør.Ny avtrekksvifte med bryter på bad 1.etg. Nye ledninger og stikkontakter stue. Arbeid utført av en pensjonert elektriker.

Eiendommen og omgivelsene
Pkt. 27: Kjelleren eller andre etasje er innredet etter opprinnelig byggeår: Tidligere eiere: Laget nytt bad i kjeller 2010-2016. Vegg i kjeller mot sør lektet ut og lagt panel (Joakim Pedersen 2022) Utført etter kjøp av meg høst 2022: Satt inn større kjellervindu mot sør (Joakim Pedersen 2024) . Montert garderobeskap i en bod i kjeller.
Pkt. 33: Det finnes tilstandsrapport fra tidligere salg utført av Takst 1 Helgeland august 2022.

Generelt
Pkt. 38: Arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene. Faglært arbeid av Malerservice i 2022: Lektet ut del av stuevegg mot nabo i vest , lagt gipsplater, sparklet og pusset. Faglært arbeid av J Eberg hansen i 2023: Montering av solskjerming på stuevinduer.
Ufaglært arbeid i 2022: Nytt vinylgulv i gang 1.etg, revet vegg mellom ytter-og innergang, montert garderobeskap Nytt gulv,kjøkken/stue Nytt gulv soverom ved inngangsparti ,satt plater på 2 vegger ,montert garderobeskap Gelender fra gulv/tak på stue.

Fullstendig utfylt egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Bebyggelsen i Gilde Borettslag består av 5 rekkehus med til sammen 30 leiligheter oppført i 1961, to og to rekkehus med felles boder. I tillegg tre garasjerekker.

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med trobord.

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

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser:
Balkong ved hovedinngang med overbygg ca. 4m². Markterrasse ved mot vest på ca. 22m².

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 Olderskog

Olderskog er en populær bydel sør i Mosjøen. Olderskog er for det meste et boligområde, hvor mange av boligene skriver seg tilbake til byens andre industriperiode. Da flyttet folk i hopetall inn til byen for å ta seg arbeid, blant annet ved «Verket». Nedenfor Olderskog, i åssiden langs Vefsna, ligger området Aspåsen. På bakre side av Olderskog finner man et nyere boligfelt ved navn Osbakken, kjent på folkemunne som området Skog. Her finner man nyere leiligheter, nye og eldre hus i tillegg til velkjente Langøra. Hovedveien på Olderskog (Vefsnvegen), tidligere E6 og enda tidligere RV50, går tvers igjennom området som en hovedpulsåre for bydelen. Olderskog har også en lett tilgjengelig dagligvarebutikk ved skolen.

Tur og rekreasjon
Fra Olderskog er det mange forskjellige turmuligheter. Et populært turområde er Mosåsen og Mostjønna. Fra Litjenget, hvor det er gode parkeringsmuligheter, går det en bred vei opp mot Mostjønna. Flere steder er det satt ut benker hvor man kan slappe av og nyte utsikten ut over Mosjøen. Fra Mostjønna er det flere muligheter for videre destinasjoner. Blant annet Langvatnet, Finnhaugen og Langjordsetra. Områdene egner seg svært godt til fots om sommeren og med ski og akebrett om vinteren. Det er også opparbeidet et flott idrettsanlegg med fotballbane og ballbinger sentralt i området.

Skoler og barnehager
Olderskog er kjent for å være barnevennlig med flere barnehager like i nærheten uansett hvor du måtte ønske å bosette deg. Som en konsekvens av dette gjennomgår Olderskog et generasjonsskifte. Utover flere barnehager, ligger det en relativt ny barneskole her, Olderskog skole. Skolen innehar 1-7 klassetrinn. Når barna blir større er det kort vei ned til Kippermoen Ungdomsskole, hvor Vefsn Kommune også har et ordentlig idrettsanlegg med både fotballhall, svømmebasseng, friidrettsbane, utendørs kunstgressbaner m.m.

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
Bolig:
- Det foreligger ferdigattest for rekkehus datert 25.08.1961.
- Det foreligger ferdigattest for uthus datert 11.03.1983.
At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tilbygg:
- Det foreligger byggetillatelse for tilbygg, datert 16.11.2012.

Kommunen opplyser at det ikke er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygget. For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før eiendommen lovlig kan tas i bruk.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar forbundet med dette. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser tilknyttet ovennevnte.

Oppvarming
Boligen har luft-til-luft varmepumpe som sørger for en balansert temperatur sommer som vinter.
Badene har varmekabler i gulv.

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
Det er installert fiber fra Signal Altibox som er inkludert i de månedlige felleskostnadene som er oppgitt. Dersom kjøper ønsker utvidet kanalpakke eller ytterligere hastighet må dette bestilles og betales i tillegg. Utstyr som følger med tilhører borettslaget/leverandør, herunder dekoder og hjemmesentral. Dette blir satt igjen ved salg.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Utleie i Borettslag kan være noe begrenset.

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. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

Radon
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
Eiendommen er uregulert men ligger i et område avsatt til boligbebyggelse iht. kommuneplan med plan-ID 1824D1017, datert 21.06.2017. Kommuneplanens bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Plankart er vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innholdet.

Iht. kommunale opplysninger pr. 29.04.2025 foreligger det ikke planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen.

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 555 685,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 222 740,-.

Andel felles formue
kr 14 498,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

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
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 eindommen. 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
Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd, og ingen medlemmer meldte interesse. Dersom boligen ikke er solgt innen 3 mnd. regnet fra 15.05.2025 må forkjøpsretten utlyses på nytt.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Frist for å melde forkjøpsretten er 20 dager etter at forretningsfører har fått melding om salget. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

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.

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.

Eier
Lene Hunnålvatn

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
Gilde Borettslag:
- Borettslaget består av 30 andeler.
- Borettslaget er ikke tilknyttet boligbyggerlaget.
- Styreleder er Lena Solhaug Hansen, kontaktinfo: gilde.borettslag@outlook.com

Dyrehold:
Iht. ordensregler for borettslaget er det ikke tillatt å holde husdyr uten skriftlig samtykke fra husets øvrige beboere, samt spesiell tillatelse fra styret. Viser til ordensregler vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse, og bærer selv risiko for om ev. dyrehold godkjennes eller ikke.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,8 % av kjøpesum (inkl. mva). Minimum kr 45 000,-.
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 7 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Litjfjell kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (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.

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 Takst 1 den 28-05-2025.

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 05.06.2025
Selgers egenerklæring, datert 25.05.2025
Energiattest, datert 03.06.2025
Vedtekter, datert 21.03.2006
Husordensregler, datert 16.04.2013
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger
Ferdigattest datert 25.08.1961, 11.03.1983 og 16.11.2012.
Matrikkelrapport, datert 29.04.2025
Grunnkart, datert 29.04.2025
Kommuneplan, datert 19.11.2020
Reguleringsplan, datert 21.06.2017
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
Frende, tlf. 95277493
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
Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 900 76 522
E-post: sander.meisfjord@em1nn.no

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
















D

















Notater

Plantegning







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.

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.

O H ØKSENDALS VEG 4D

Nabolaget Olderskogen - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Moveien Linje 221, 231, 253, 262, 267	**2 min** 0.1 km
Mosjøen stasjon Linje F7	**8 min** 5.6 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	**10 min**

SKOLER

Olderskog skole (1-7 kl.) 310 elever, 23 klasser	**9 min** 0.7 km
Mosjøen skole (1-7 kl.) 300 elever, 23 klasser	**6 min** 2.6 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	**16 min** 1.3 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	**17 min** 1.5 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	**6 min** 2.8 km

> «Stille og fint, nært skole, butikk og turområde. Passer fint for barnefamilier»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

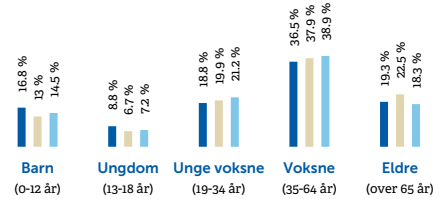
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 79/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Olderskogen	1 810	807
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Fagertun barnehage (0-5 år) 51 barn	**3 min** 0.3 km
Olderskog barnehage (1-5 år) 36 barn	**3 min** 0.3 km
Nyrud barnehage (0-5 år) 27 barn	**18 min** 1.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Olderskog Post i butikk, PostNord	**7 min** 0.6 km
Kiwi Nyrud	**21 min**

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. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

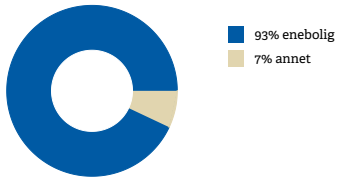
TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

SPORT

Olderskog femmerbane Ballspill, fotball	**4 min** 0.4 km
Olderskog skole Aktivitetshall, ballspill	**8 min** 0.6 km
Feel24 Mosjøen	**22 min**
Vefsn skole og treningssenter	**5 min**

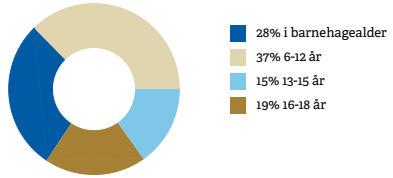
BOLIGMASSE



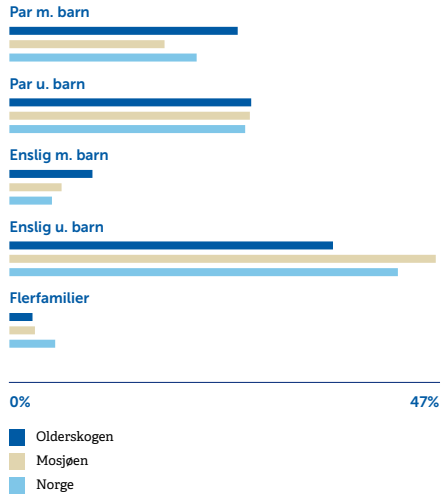
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	**7 min**
Apotek 1 Mosjøen	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



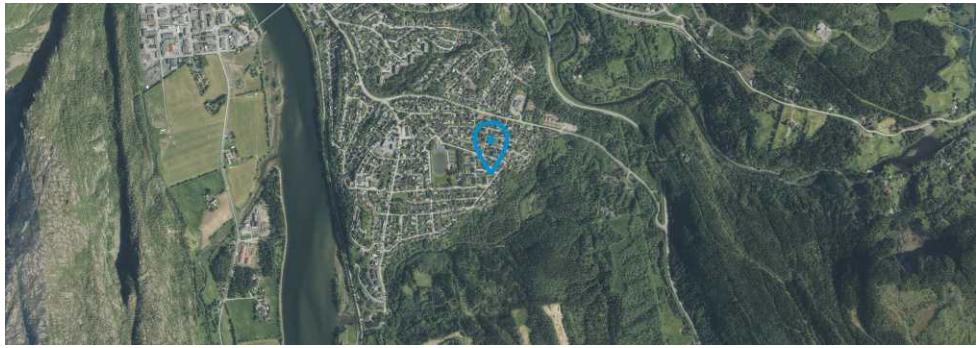
FAMILIESAMMENSETNING

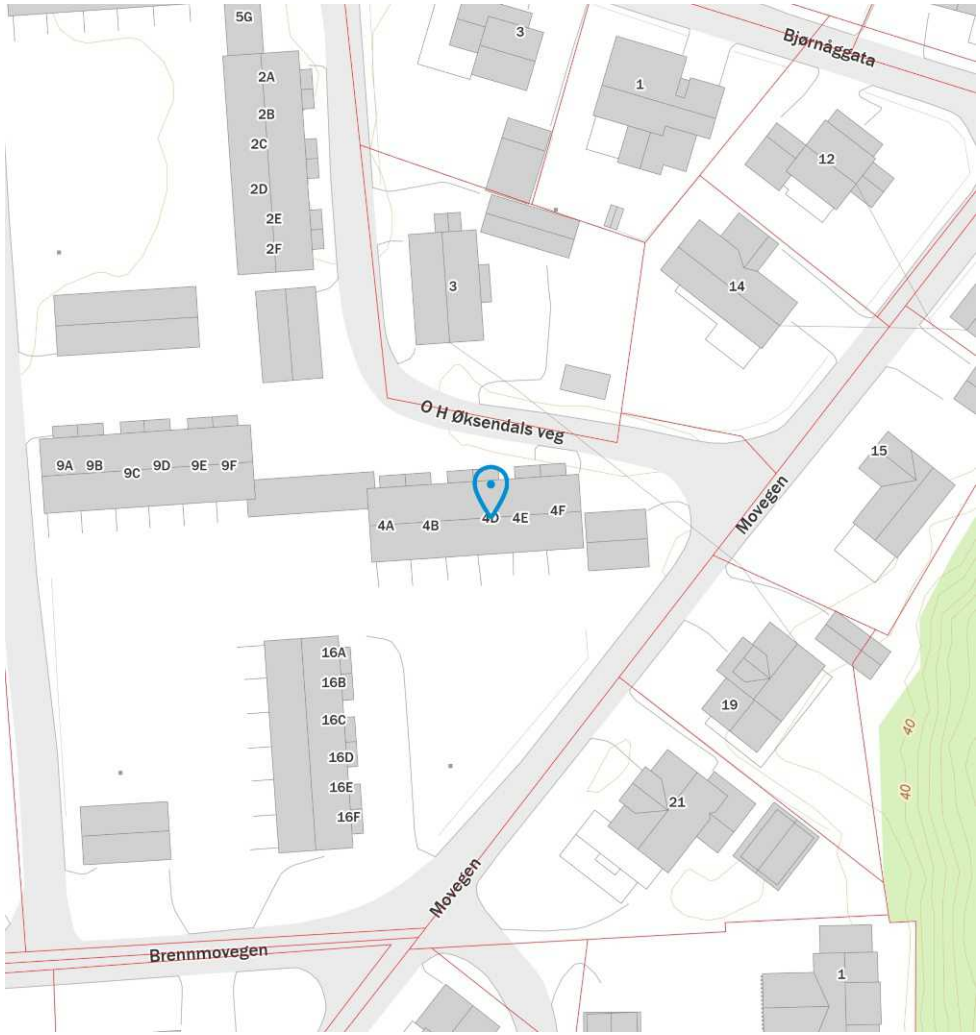


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**27%**	**33%**
Ikke gift	**60%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**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

Tilstandsrapport

Rekkehus
O H Øksendals veg 4D , 8660 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 103, bnr. 275
Andelsnummer 22

Markedsverdi

2 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 28.05.2025 **Rapportdato:** 05.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21059-1301 **Referansenummer:** AI7629

Autorisert foretak: Takst1 Helgeland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Øyås Pedersen **Vår ref:**

TAKST1 Helgeland AS

E
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

Stian Øyås Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
sp@takst1-helgeland.no
400 74 932

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

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

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

O H Øksendals veg 4D , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 275
1824 VEFSN

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet i rekkehus

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	106 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	106 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

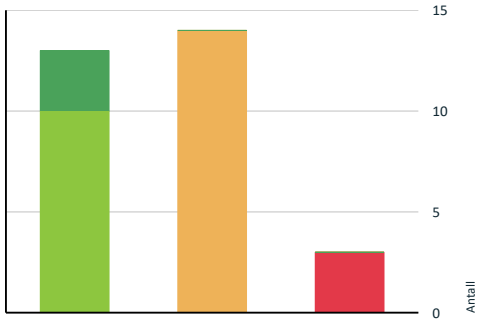
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Leiligheten er ombygget hvor kjøkken er flyttet til 2.etg (tidligere soverom), opprinnelig 1 soverom i 2.etg.

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, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte. Kostnader ifm. søknader til kommunen i vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep i konstruksjoner for at rommene skal bli godkjente.
NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesakene, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

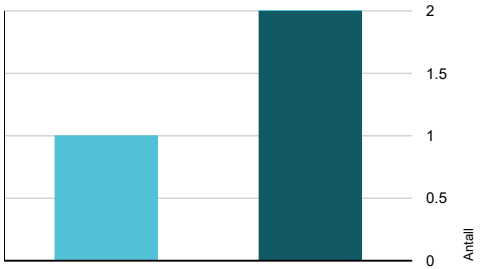
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Grunnet alder kan boligen inneholde miljøfarlige bygningsmaterialer, det er ikke foretatt kontroll av dette. Det er forbudt å omsette, ta i bruk og gjenbruke faste bearbeidede produkter som inneholder miljøgifter. Iht. produktforskriften §2 - 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. Takst objektet er en andel i et borettslag/sameie. Arealer som andelseier ikke har vedlikeholdsansvar for som fellesarealer etc. er ikke vurdert i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	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
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - kjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

O H Øksendals veg 4D , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 275
1824 VEFSN

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



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

O H Øksendals veg 4D , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 275
1824 VEFSN

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1961

Kommentar
Ferdigattest fra kommunen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Tilbygg	Takoverbygg og trapp/platt ved hovedinngang i regi av borettslaget.
2013	Modernisering	Utvendig rehabilitering, etterisolering, nye vinduer dører og taktekking.
2010	Ombygging	2010-2016: Laget bad/vaskerom i kjeller.
2022	Modernisering	Montert baderomsinnredning på bad 1 etasje.
2023	Modernisering	Montert inn vedovn i stue/kjøkken.
2023	Modernisering	Solskjerming stuevinduer.
2022	Modernisering	Nytt vinylgulv i gang 1.etg, revet vegg mellom ytter-og innergang, montert garderobeskap Nytt gulv,kjøkken/stue Nytt gulv soverom ved inngangsparti ,satt plater på 2 vegger ,montert garderobeskap. Gelender fra gulv/tak på stue.
2022	Modernisering	Ny kjøkken innredning
2022	Modernisering	Satt inn større kjellervindu mot sør.
2023	Modernisering	Garderobe kjeller, med lys .

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Borettslaget har vedlikeholdsplikt for taket.

Årstall: 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i foliert stål. Takstige og pipebeslag. Borettslaget har vedlikeholdsplikt for nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

-Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er etablert balkongdør mot vest. Forskriftskrav er: Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med trobord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Det mangler isolasjon mot stue

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Isolering bør utføre for å hindre varmetap.





Mangler isolasjon over spottkasser

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Andelseier har vedlikeholdsplikt på vinduer (maling, smøring, foring etc.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av vinduer.



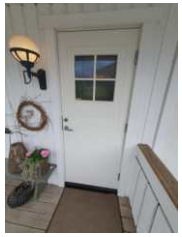
TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Andelseier har vedlikeholdsplikt på dører (maling, smøring, foring etc.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av dører.

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

O H Øksendals veg 4D , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 275
1824 VEFSN

Tilstandsrapport





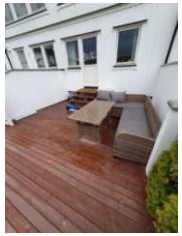
TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ved hovedinngang med overbygg ca. 4m². Markterrasse ved mot vest på ca. 22m². Andelseier har vedlikeholdsplikt på balkong/terrasser (maling, smøring.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av bærende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• 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.







Høyde rekkverk 94cm

TG 3 Utvendige trapper

Trapp av impregnerte materialer og trapp i strekkmetall med vanger av impregnert treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Utvendige trapper som har en høyde over 0,5m må sikres med rekkverk

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke mottatt vedlikeholdsplan fra borettslaget og det antas 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.

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

Borettslaget bør få utarbeidet vedlikeholdsplan.

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.

Styret i borettslaget bør få utarbeidet vedlikeholdsplan.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planavvik er utført med retningslaser på stue/kjøkken. Stue/kjøkken er det målt lokalt avvik på 10mm innenfor 2 meter, og totalt i hele romme er målt til 26mm.

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.

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.

Utbedringskostnad kan varier utfra benyttet metode.

O H Øksendals veg 4D , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 275
1824 VEFSN

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

Tilstandsrapport



96,5cm



97,8cm innenfor 2m



95,2cm

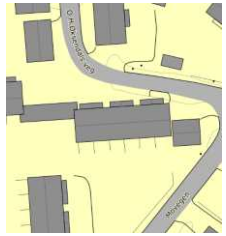
TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iht. aktsomhet kartet for radon ligger eiendommen innen for moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon bør måles i vinterhalvåret, helst mellom oktober og april. Man bør måle radon over et lengre tidsrom, anbefalingen er minimum to måneder. Skal du måle radon i boligen, bør det måles i minst to oppholdsrom, og har boligen flere etasjer bør det måles i et oppholdsrom i hver etasje



Aktsomhetskart



Aktsomhetskart

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Vedovn montert 2023.

Tilstandsrapport





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater, teppe. og flis. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16V%.





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

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med trappetrinnsteppe.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:
- Det er betydelig knirk i trapp.

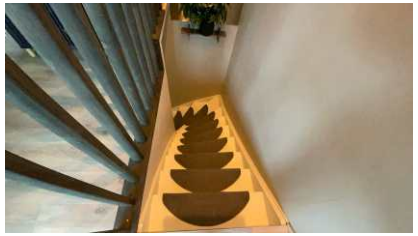
Skjevhet i trappetrinn.

Konsekvens/tiltak
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

O H Øksendals veg 4D , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 275
1824 VEFSN

Tilstandsrapport







Skjevhet i trinn.

TG 2 Innvendige trapper - kjeller

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

-Skjevhet i trapp.

Konsekvens/tiltak
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift 2010 . Ingen dokumentasjon. Rommet fremstår med flis på gulv med elektriske varmekabler.
Malt/ubehandlet panel på vegger og tak. Ingen ventilasjon uten om åpning av vindu.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

-Gulv og vegger har ikke tettesjikt bak fliser (membran etc)
-Gulvet er flatt uten fall til sluk.
- Eldre jernsluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Skal badet brukes før en renovering er utført anbefales det fortsatt bruk av tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom, ingen utslag på fukt.

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

O H Øksendals veg 4D , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 275
1824 VEFSN

Tilstandsrapport





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

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra. Ingen dokumentasjon. Rommet fremstår med flis på gulv med varme, panel på vegger, panel i tak. Badekar, utslagsvask i stål, veggmontert toalett og røropplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

-Uegnet materialer i våt sone.
-Bom i flis
-Ingen avtrekk fra rommet, kun åpning av vindu.
-Ingen spalte under toalett for synliggjøring av lekkasjevann.
-Sluk forhøyer er ikke tett mot sluken.
-Feil fall på gulv iht gjeldene forskrift på byggetidspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang, ingen utslag på fukt.

Tilstandsrapport





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

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i koketopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.





TEKNISKE INSTALLASJONER

O H Øksendals veg 4D , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 275
1824 VEFSN

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

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

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

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør er klemt mellom trapp og vegg, feil fall på avløp.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Avløpet bør sjekkes av rørlegger, tiltak på avløpet kan ikke utelukkes.



Avløpsrør er klemt mellom trapp og vegg.



´Rør i skjøt er deformert, feil fall på avløp

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

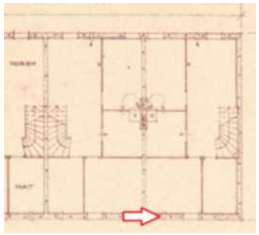
- Byggetegning fra byggeår viser vegg ventiler, disse er nå gjennkledd.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Løsning for bedring av ventilasjon kan gjøres gjennom ventilasjon rett i vegg av type Lunos eller lignende. Som er et enkelt balansert ventilasjonssystem. (priskonsekvens enkel balansert ventilasjon)



Ventiler til soverom er gjennkledd

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft-luft plassert i gang. Service på varmepumpe 2022.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i kjeller under trapp.Takstingeniør har registrert at varmtvannsbereder i ditt anlegg er tilkoblet ved hjelp av skjøteledning i stikkontakt. Dette har vist seg å være en dårlig sikkerhetsmessig løsning og er veldig utsatt for varmgang. Støpsel tåler ikke langvarig høy belastning. DLE anbefaler at du får en installatør til å koble strømledning til en egnet bryter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilkoblet strømnett via skjøteledning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

O H Øksendals veg 4D , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 275
1824 VEFSN

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

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.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010 Ingen informasjon på oppgraderinger av det elektriske anlegget, årstallet er stipulert.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er forespurt deling av boligmappa uten at det har blitt gitt tilgang fra kunden. Det foreligger en samsvarserklæring på deler av anlegget uten at den har blitt gjennomgått av takstingeniør

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Linea har utført el-kontroll av boligen den 24.01.2013. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

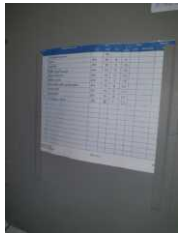
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder er utført via skjøteledning, det anbefales en kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Det anbefales utfra registrerte feil/mangler en el-tilstandsrapport NEK 405.2.3, eventuelle utbedringskostnader må fagperson kostnadsberegne.





Kursoversikt

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.

Boligen er utstyrt med slokke apparater (pulver/skum/Co2 Røykvarsler i hver etasje. 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

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

O H Øksendals veg 4D , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 275
1824 VEFSN

Tilstandsrapport







Slukkeapparat 2025

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

106 m²/106 m²

Rekkehus: 2 Trapperom, Stue, Kjøkken, Vindfang, Gang, Bad, 2 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Bod, Walk-in closet

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**3 000 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	14 498
Fradrag for andel felles gjeld	-	367 674
Konklusjon markedsverdi		**2 650 000**

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 antas eiendommen og kan omsettes for.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Movegen 16D ,8660 MOSJØEN 107 m²	1961	2 sov	19-05-2025	2 600 000	**2 600 000**	367 674	2 967 674	**27 735**
2	Steinvegen 2E ,8660 MOSJØEN 106 m²	1960	3 sov	19-03-2024	2 650 000	**2 600 000**	326 112	2 926 112	**27 605**
3	Steinvegen 2A ,8660 MOSJØEN 109 m²	1960	3 sov	01-03-2023	2 650 000	**2 580 000**	330 397	2 910 397	**26 701**
4	O H Øksendals veg 4F ,8660 MOSJØEN 106 m²	1961	2 sov	07-05-2024	2 200 000	**2 400 000**	374 615	2 774 615	**26 176**
5	Movegen 16C ,8660 MOSJØEN 105 m²	1961	2 sov	09-04-2025	2 100 000	**2 350 000**	374 615	2 724 615	**25 949**
6	Steinvegen 6E ,8660 MOSJØEN 115 m²	1960	3 sov	02-10-2024	2 650 000	**2 650 000**	322 102	2 972 102	**25 844**
7	Steinvegen 6F ,8660 MOSJØEN 113 m²	1960	3 sov	10-06-2024	2 400 000	**2 500 000**	323 319	2 823 319	**24 985**
8	Steinvegen 5C ,8660 MOSJØEN 130 m²	1961	3 sov	12-09-2024	2 400 000	**2 520 000**	374 626	2 894 626	**22 266**

O H Øksendals veg 4D , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 275
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

Husleie med tv og bredbånd for andel 22 (per måned. 5608,-)	Kr.	67 296
Vedlikeholdskostnader for andelen er satt til 70,- pr KVM-BRA	Kr.	7 420
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**74 500**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 450 000
Tillegg for varmepumpe	Kr.		30 000
Tillegg for terrasse/balkonger samlet ca. 23m²	Kr.		80 000
Tillegg for screening stue	Kr.		20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 290 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**2 300 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 300 000**

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.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

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

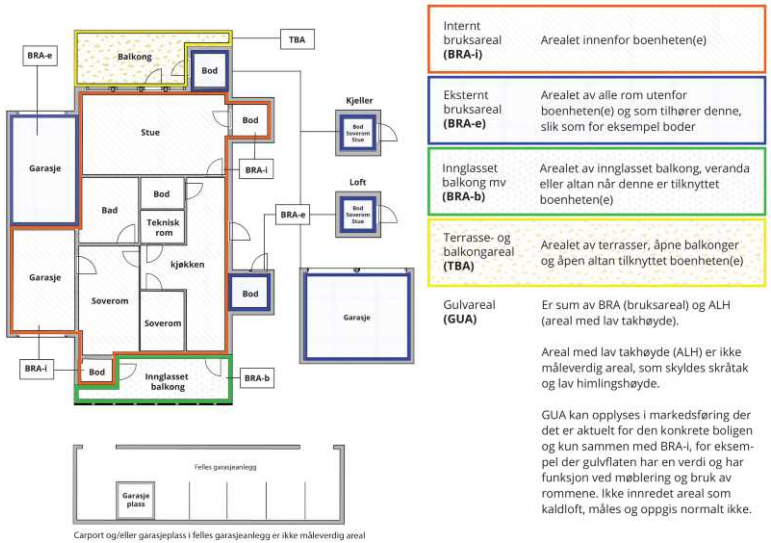
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

O H Øksendals veg 4D , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 275
1824 VEFSN

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	36			36	
Etasje	36			36	27
Kjeller	34			34	
SUM	**106**				**27**
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Trapperom, Stue, Kjøkken		
Etasje	Vindfang, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2		
Kjeller	Trapperom, Bad/vaskerom, Bod, Bod 2, Walk-in closet		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Leiligheten er ombygget hvor kjøkken er flyttet til 2.etg (tidligere soverom), opprinnelig 1 soverom i 2.etg.

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, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte. Kostnader ifm. søknader til kommunen i vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep i konstruksjoner for at rommene skal bli godkjente.
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

Kommentar: Brannskille på kaldloftet er ikke tett mot naboleilighetene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utført iht. liste over modernisering: Eier har brukt faglærte personer/firma på de jobbene som er beskrevet i egenerklæring. Det har vert utført arbeid på boligen av ufaglært arbeidskraft. 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.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjellervindu mot sør innehar ikke godkjent størrelse for rømning.

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)
Rekkehus	91	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Stian Øyås Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	275		0	9788.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
O H Øksendals veg 4D

Hjemmelshaver
Gilde Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/GILDE BORETTSLAG A/L	951894230	H0101	Helgeland Revisjon	Hunnålvatn Lene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld	
22	100	14 498	367 674	*31.12.2024*

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		3 000
Omløpsmidler:		356 804	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	50 875	Langsiktig gjeld (+):	+	10 959 199
Disponible midler:		305 929	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		10 959 199

Kommentar
Gilde Borettslag AL, per onsdag 30. april 2025 (balanseregnskap)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Gilde Borettslag AL har en sentral beliggenhet i et rolig, barnevennlig og solrikt område på Olderskog.

Adkomstvei
Avkjørsel fra kommunal vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Tidligere reguleringsplan er opphevet og området er således uregulert, men inngår i kommunedelplan for Mosjøen Sør. Tomten kan i følge bestemmelser bebygges med 35 % BYA.

Om tomten
Felles eiendomstomt på 9 788,6 m2, hvorav gategrunn ca 1 830 m2.
Flatt tomteareal opparbeidet med asfaltert frontparti, plen og beplantet med div. busker/trær.

Tinglyste/andre forhold
I følge grunnboken ajour 26.05.2025 er det ikke registrert noen servitutter på andel

Forkjøpsrett
Ved salg av andel i Gilde Borettslag AL har andelshavere i borettslaget forkjøpsrett, § 4, 1. ledd i borettslagets vedtekter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	518092			

Kommentar
Fullverdi

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	03.06.2025		Gjennomgått	6	Ja
Ordrebekreftelse	30.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	25.05.2025		Gjennomgått	8	Nei
Fra Infoland	26.05.2025	Boligopplysninger/meglerpakke mottatt fra Eiendomsmegler 1,pakken inneholder regulering, brukstillatelse, ferdig attester, matrikkel, avgifter, m.m.	Gjennomgått	57	Nei
Grunnbokutskrift	03.06.2025	Ubekreftet utskrift	Gjennomgått	1	Nei
Årsberetning/regnskap (balanse)	30.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	03.06.2025	Det er forespurt deling av informasjon i boligmappa, uten at tiltalelse har blitt gitt til takstmann.	Ikke gjennomgått	3	Nei
Risikovurdering fra (DLE) LINEA	03.06.2025		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	Godkjent via tekstmelding

For gyldighet på rapporten se forside

O H Øksendals veg 4D , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 275
1824 VEFSN

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

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.

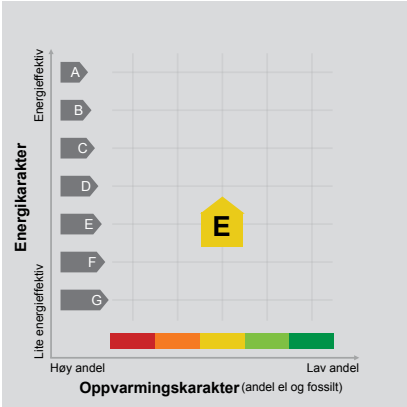
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	O H Øksendals veg 4D
Postnummer	8660
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	275
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187987237
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-129617
Dato	03.06.2025



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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montering tetningslister
- Tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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.

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 03.06.2025
Vår ref.: Arve Kjønnås

Saksnummer: 113740

HUNNÅLVATN LENE
O H Øksendals veg 4 D

8660 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i O H Øksendals veg 4 D, 8660 MOSJØEN.

Navn nettkunde:	HUNNÅLVATN LENE
Målernummer:	6970631405524413
Anlegget ble sist kontrollert:	24.01.2013
Kontrollresultat:	Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Arve Kjønnås
Overingeniør

bankID SIGNERT 25.05.2025
Hunnålvatn Lene

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

Lene Hunnålvatn

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

O H Øksendals veg 4D
8660 MOSJØEN

1824-103/275/0/0

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?:** 2010
   Firmanavn: Bravida mosjøen
   Beskrivelse av arbeidet: Gulvvarme på bad/ vaskerom i kjeller (medfølger samsvarserklæring)

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Beskrivelse av arbeidet: Iflg.tidl.eier ble det i 2010-2016 laget komb.bad/wc/vaskerom i kjeller, ukjent for meg av hvem. 2022 ny baderomsinnredning i 1.etg, lys og stikk utført av elektriker, ukjent for meg av hvem.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Montert ny avtrekksvifte med bryter på bad 1.etg , jobb utført av pensjonert elektriker .

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Firmanavn: Ukjent for meg
Beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget: etterisolering, nye vinduer, ny ytterdør,nytt inngangsparti med trapp og takoverbygg .

6. 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**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. 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

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Iflg tidl eier var det nylig oppgravd og grunnmur dekt til da di flyttet inn , ca 2018 , dette i regi av boligbyggerlaget .

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Ukjent for meg .

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Ja**

Iflg tidl eier har det vært noe forekomst av skjeggkre.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Pelias v/ Bjørn R.Bjerkeset

   Beskrivelse av arbeidet: For meg ukjent type behandling men er ikke forekomst av skjeggkre nå
   .

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Iflg tidl tilstandsrapport er det lite fall på rør i kjeller , merker ikke plager ved dette .

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Haaland

   Beskrivelse av arbeidet: Flytting av vask og dertil rør, i forb med ny kjøkkeninnredning . Montert waterguard

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Årstall ukjent ..Bad og vaskerom i kjeller , flytting av kjøkken fra 1.til 2.etasje i regi av tidligere eiere, ukjent for meg når og av hvem.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Ptg mosjøen

   Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Barth as, Roy Åge Mortensen

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av vedovn i stue, 2.etg: nytt hull i pipe og installering av ovn.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Malerservice

   Beskrivelse av arbeidet: Tetting av hull i pipe etter tidligere vedovn, gang 1. etg

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Krav om utbedring etter el- kontroll, dette er utbedret .
-Spotter i vaskerom i kjeller blinker ved enkelte nivå på dimmebryter - ukjent for meg hvem som har montert disse
- har hendt at sikring slår ut i kjeller ved bruk av mange elapperater, ikke utbedret

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Sinus v / Roy Sund

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedret feil i forb ned elkontroll, omfang ukjent for meg

23. 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?: 2022

Firmanavn: Haaland

Beskrivelse av arbeidet: I forb med nytt kjøkken ble nye kurser lagt , nye stikkontakter og det ble montert spotter i kjøkkentak . Gamle spotter i stuetak ble byttet ut med nye .

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Ledninger i tak i gang , 1.etg., stikkontakter , taklamper, utekontakt samt nye ledninger på soverom ved inngangsdør.Ny avtrekksvifte med bryter på bad 1.etg. Nye ledninger og stikkontakter stue . Arbeid utført av en pensjonert elektriker .

Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. 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**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Tidligere eiere :Laget nytt bad i kjeller 2010-2016. Vegg i kjeller mot sør lektet ut og lagt panel (Joakim Pedersen 2022) Utført etter kjøp av meg høst 2022: Satt inn større kjellervindu mot sør (Joakim Pedersen 2024) . Montert garderobeskap i en bod i kjeller .

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tilstandsrapport fra tidligere salg utført av Takst 1 Helgeland august 2022

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. 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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Malerservice

   Beskrivelse av arbeidet: Lektet ut del av stuevegg mot nabo i vest , lagt gipsplater, sparklet og pusset
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: J Eberg hansen

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av solskjerming på stuevinduer

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vinylgulv i gang 1.etg, revet vegg mellom ytter-og innergang, montert garderobeskap Nytt gulv,kjøkken/stue Nytt gulv soverom ved inngangsparti ,satt plater på 2 vegger ,montert garderobeskap Gelender fra gulv/tak på stue.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. 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.

ORDENSREGLER FOR ANDELSEIERE I GILDE BORETTSLAG AL

Orden og ryddighet er en viktig forutsetning for trivsel i vårt bomiljø. Derfor er det meget viktig at alle andelseierne utfører sine forpliktelser etter oppsatte turnuser og andre tiltak som blir besluttet av borettslagets styre og Generalforsamling.

BILER - TILHENGERE - SYKLER - SPARKER - TRILLEVOGNER

- **Parkering og oppbevaring skjer på område ved egen leilighet slik at dette ikke er til hinder for andre andelseiere. Andelseiere som har garasje bør parkere sitt kjøretøy der**
- **Sørge for at dine besøkende også parkerer slik at de ikke er til hinder for øvrig trafikk.**
- **Der det er hensiktsmessig kan andelseierne i det enkelte rekkehus enes om hvordan parkering skal reguleres, og melder dette til styret.**

RO I LEILIGHETENE

- **Vis hensyn til dine naboer når det gjelder støy og støyende aktiviteter, spesielt om natta og i helg- og høytid.**
- **Det skal være ro i leilighetene fra kl 23:00 til kl 06:00.**
- **Musikk, høylytt tale eller andre støyaktiviteter bør ikke skje før etter kl 08:00.**

HUSDYRHOLD

- **Det er ikke tillatt å holde husdyr uten skriftlig samtykke fra husets øvrige beboere, samt spesiell tillatelse fra styret.**

DIVERSE

- **Avfall som legges i dunk i avfallsboden sorteres og pakkes i poser etter gjeldene bestemmelser for avfallshåndtering. Aviser, magasin og reklame legges i grønn/gul papirsekk. Risikoavfall som olje, maling, hvitevarer o.l. må den enkelte andelseier selv sørge for å levere til kommunens avfallsplass. Glass og pappesker (emballasje) kan legges i containere som er plassert ved Bunnpris-butikken på Olderskog. Viktig å holde orden i avfallsboden – ditt ansvar, - se turnusliste.**
- **Hold orden i redskap/sykkel-bodene, oppta ikke mer plass enn nødvendig. Bodene skal holdes låst.**
- **Vern om vårt grøntanlegg og beplantninger.**
- **Andelseierne er ansvarlig for at leiligheten er såpass oppvarmet at vannrør ikke fryser og skade oppstår.**
- **Bruk borettslagets motorgressklipper og gresstrimmer forskriftsmessig. Utstyret skal ikke brukes av barn under16 år. Meld fra om skade og mangler.**
- **Styremedlemmene er ansvarlig for flagging på f.eks. 1. - og 17. mai. Dersom du vil flagge ved bryllup, konfirmasjon o.l. får du låne flagg ved henvendelse til den som er styrerepresentant i det rekkehuset du bor i.**
- **Det er ikke tillatt å montere installasjoner på fasade og kjellermur ved inngangspartiet. Monteringer av varmepumper o.l. kan skje på rekkehusets hageside på egen andel, etter avtale med nærmeste naboer.**

Ordensreglene sist revidert på generalforsamlingen 16. april 2013

VEDTEKTER
FOR
GILDE BORETTSLAG AL

§ 1. Formål

Gilde Borettslag AL, org nr.: 951 894 230, Steinvegen 5 G 8660 Mosjøen, som har sitt forretningskontor i Vefsn kommune, er et andelslag, som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og leie ut boligen i slike bygg til andelseiere. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg, herunder garasjer som skal brukes til felles formål for andelseierne eller når utleie av slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Gilde Borettslag AL er stiftet 7. februar 1961 og vedtekter fastsatt på generalforsamlingen samme dag.

Borettslaget er eier av Olderskog IV, gnr 103. bnr 275 i Vefsn kommune, tinglyst 22.mars 2013. Tomtearealet på 9 617 m^2.

Borettslaget er ikke tilknyttet boligbyggerlaget.

§ 2. Andeler og andelseiere.

Andelene er på kr 100,- - ett hundre – kroner.

Andelseiere har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.
Bare fysiske personer kan være andelseiere og ingen kan eie mer enn en andel.
Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

§ 3.Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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.

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.

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.

§ 4. Forkjøpsrett

Hovedregel for forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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.

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 borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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.

§ 5.. Borett og bruksoverlating (framleie)

Boretten
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.
Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
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.
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.
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.

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

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. 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.

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 6. Vedlikehold

Andelseiernes vedlikeholdsplikt
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.

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.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Andelseieren har plikt til å utføre vedlikehold av fellesområder som plenklipp, orden og ryddighet m.m. satt opp i turnuslister.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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.

Borettslagets vedlikeholdsplikt
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.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

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.

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

§ 7. Pålegg om salg og fravikelse

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

Pålegg om salg
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.

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.

§ 8.Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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 6 måneders husleie.

§ 9. Styret og dets vedtak

Styret
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 5 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer er to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Styrets oppgaver
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.

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

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

Styrets vedtak
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 lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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 ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

Leder og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styre kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen

Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Tidspunkt for generalforsamling
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mars.
Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Varsel om og innkalling til generalforsamling
Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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 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.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av Årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Godkjenning av budsjett
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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.

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.

Vedtak på generalforsamlingen
Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

Inhabilitet
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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.

Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører 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.

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.

§ 12. Vedtektsendringer og forholdet til borettsloven

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

Nye vedtekter
Disse nye vedtekter ble behandlet og enstemmig vedtatt på generalforsamlingen den 21. mars 2006 og avløser vedtektene av 07.02.1961 og 10.03.1978.

Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 15.08.2005. Borettsloven finnes på internett under adressen***: www.borettslov.dep.no***

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

i Gilde borettslag

Org.nr.: 951 894 230

Sted: Mosjøen Stenvegen 5D

Dato: 16.02.2025

Tid: kl 16.00

1. ÅPNING AV MØTET

Styreleder Martin Sørdal åpnet møtet og ønsket de fremmøtte velkommen.

2. GODKJENNING AV INNKALLING OG DAGSORDEN

Det ble spurt om det var noen innsigelser til innkallingen og dagsorden. Generalforsamlingen godkjente innkallingen og dagsorden uten merknader.

3. VALG AV MØTELEDER, REFERENT OG TO PROTOKOLLUNDERSKRIVERE

Som møteleder ble valgt:	Martin Sørdal
Som referent ble valgt:	Lena Solhaug Hansen
Til å underskrive protokollen ble valgt:	Lisa Ulvang og Christina Skaland

4. VALG AV REVISOR

Generalforsamlingen behandlet bytte av revisor. Det ble vedtatt at Helgeland Revisjon overtar som revisor for selskapet.

Generalforsamlingen godkjente at styret får fullmakt til å fullføre prosessen med revisorbytte.

5. AVSLUTNING

Møteleder takket for oppmøtet og hevet generalforsamlingen kl. 16:15.

Underskrifter:

Møteleder
Morn Sørdal

Referent
Lena S. Hansen

Protokollunderskriver
Lisa Ulvang

Protokollunderskriver

Resultatregnskap

Gilde Borettslag AL
2025



	jan 2025	feb 2025	mar 2025	apr 2025	mai 2025	jun 2025	jul 2025	aug 2025	sep 2025	okt 2025	nov 2025	des 2025	Sum
Annen driftsinntekt	**173 742**	**173 742**	**173 742**	**178 342**									**699 568**
3600 Husleieinntekter	156 342	156 342	156 342	155 942									624 968
3632 Signal Bredbånd	17 400	17 400	17 400	17 400									69 600
3680 Formidling av leili				5 000									5 000
Sum driftsinntekter	**173 742**	**173 742**	**173 742**	**178 342**									**699 568**
Lønnskostnad			**13 663**	**272**									**13 935**
5330 Styrehonorar			7 000										7 000
5335 Sekkretærhonorar			6 000										6 000
5400 Arb.giv.avgift			663										663
5990 Refusjon egenand				272									272
Annen driftskostnad	**111 045**	**119 194**	**163 763**	**103 027**									**497 030**
6605 SHMIL - gebyrer	13 638	13 638	13 638	13 638									54 550
6615 Forsikringer	15 629	31 258	0	15 629									62 516
6630 Kommunale avgift	38 076	36 222	38 814	38 814									151 927
6640 Strøm	574	548	537	538									2 196
6650 Snørydding inkl b			66 650	8 288									74 938
6700 Power office Go R	1 360	1 301	1 481										4 143
6705 Regnskapshonora	15 642	9 936	17 343										42 921
6810 Bredbånd, telefon,		1 875											1 875
6820 Signal Bredbånd	17 371	17 371	18 241	18 241									71 224

	jan 2025	feb 2025	mar 2025	apr 2025	mai 2025	jun 2025	jul 2025	aug 2025	sep 2025	okt 2025	nov 2025	des 2025	Sum
6890 Annen kontorkost				1 159									1 159
7750 Eiendomsskatt	6 579	6 579	6 579	6 579									26 314
7751 Feieavgift	1 680												1 680
7770 Bank/ kortgebyr	497	467	481	143									1 587
Sum driftskostnader	**111 045**	**119 194**	**177 426**	**103 299**									**510 965**
Driftsresultat	**62 697**	**54 548**	**-3 684**	**75 043**									**188 603**
Annen finansinntekt	**35**	**35**	**-35**										**35**
8050 Annen renteinntek	35	35	-35										35
Annen finanskostnad	**55 279**	**55 253**	**49 837**	**55 057**									**215 426**
8151 Rentekostnader b	55 279	55 253	49 837	55 057									215 426
Netto finansposter	**-55 244**	**-55 218**	**-49 872**	**-55 057**									**-215 391**
Resultat før skatt	**7 453**	**-670**	**-53 556**	**19 986**									**-26 788**
Ordinært resultat	**7 453**	**-670**	**-53 556**	**19 986**									**-26 788**
Udisponert overskudd/u	**7 453**	**-670**	**-53 556**	**19 986**									**-26 788**

Balanse

Gilde Borettslag AL

per onsdag 30. april 2025





	30.04.2025
Eiendeler	
Anleggsmidler	
Varige driftsmidler	
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**5 091 365**
1100 Bygninger	3 397 419
1151 Tomt	1 693 946
Sum Varige driftsmidler	**5 091 365**
Sum Anleggsmidler	**5 091 365**
Omløpsmidler	
Fordringer	
Kundefordringer	**12 022**
1500 Beboere	12 022
Sum Fordringer	**12 022**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**344 782**
1910 Innsk.4530.05.05035	89 660
1925 Sparekonto BRL 4516.52.82918	250 000
1950 Skattetrekk 4516.17.98375	5 122
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**344 782**
Sum Omløpsmidler	**356 804**
Sum Eiendeler	**5 448 168**
Egenkapital og gjeld	
Egenkapital	
Innskutt egenkapital	
Annen innskutt egenkapital	**3 000**
2030 Andelskapital	3 000
Sum Innskutt egenkapital	**3 000**
Opptjent egenkapital	
Annen egenkapital	**-5 733 175**
2050 Egenkapital	-5 733 175
Udisponert overskudd/underskudd 2024	195 057
Udisponert overskudd/underskudd 2025	-26 788
Sum Opptjent egenkapital	**-5 564 906**
Sum Egenkapital	**-5 561 906**
Gjeld	
Annen langsiktig gjeld	

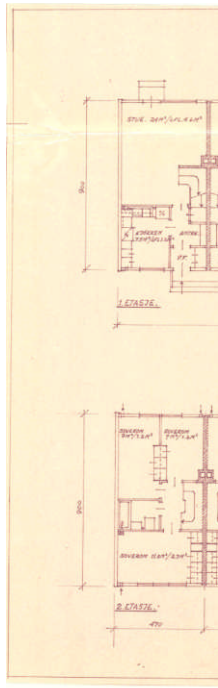
	30.04.2025
Gjeld til kredittinstitusjoner	**10 957 370**
2245 Lån 4516.81.56603	10 957 370
Annen langsiktig gjeld	**1 829**
2290 Lån nedbetalt av andelseier	1 829
Sum Annen langsiktig gjeld	**10 959 199**
Kortsiktig gjeld	
Leverandørgjeld	**24 454**
2400 Leverandør	24 454
Skyldige offentlige avgifter	**5 083**
2600 Skattetrekk	4 420
2770 Skyldig arb.giv.avgift	663
Annen kortsiktig gjeld	**21 338**
2950 Påløpne renter	21 338
Sum Kortsiktig gjeld	**50 875**
Sum Gjeld	**11 010 075**
Sum Egenkapital og gjeld	**5 448 168**

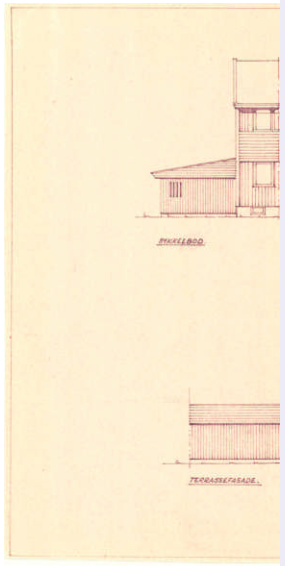
budsjett 2025

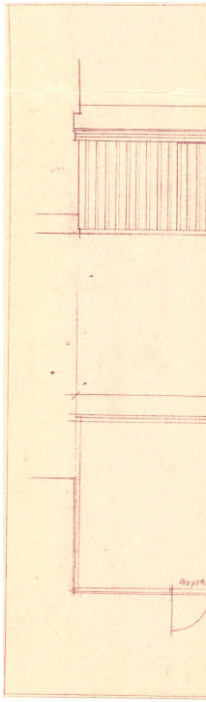
Gilde Borettslag AL

Konto	Kontonavn	jan 25	feb 25	mar 25	apr 25	mai 25	jun 25	jul 25	aug 25	sep 25	okt 25	nov 25	des 25	Sum
3600	Husleieinntekter	156 342,00	156 342,00	156 342,00	156 342,00	156 342,00	156 342,00	156 342,00	156 342,00	151 334,00	161 350,00	156 342,00	156 342,00	1 876 104,00
3632	Signal Bredbånd	17 400,00	17 400,00	17 400,00	17 400,00	17 400,00	17 400,00	17 400,00	17 400,00	16 800,00	18 000,00	17 400,00	17 400,00	208 800,00
3633	Egenandel garasjeforsikring	4 706,00												4 706,00
3680	Formidling av leiligheter					2 500,00								2 500,00
3900	Annen driftsrelatert inntekt	361,92	181,15	177,12										720,19
5330	Styrehonorar			8 750,00			8 750,00			8 750,00			8 750,00	35 000,00
5335	Sekkretærhonorar			1 500,00			1 500,00			1 500,00			1 500,00	6 000,00
5400	Arb.giv.avgift	1 071,00		663,00			357,00			357,00			357,00	2 805,00
6390	Annen kostnad lokaler								359,00					359,00
6605	SHMIL - gebyrer	13 420,84	13 420,85	13 420,84	13 420,85	13 420,84	12 987,91	13 640,76	13 207,82	13 413,96	13 420,84	13 207,82	13 413,96	160 397,29
6606	Containerleie, avfallslevering					5 490,00								5 490,00
6615	Forsikringer	13 218,00	13 218,00		13 218,00	13 218,00	13 218,00	13 218,00	13 218,00	13 218,00	13 218,00	13 218,00	13 218,00	145 398,00
6616	Dekket egenandel forsikringskade		10 000,00											10 000,00
6630	Kommunale avgifter	32 264,68	32 264,68	30 164,68	24 131,74	28 366,76	34 399,68	24 131,74	30 164,68	30 164,68	30 164,68	30 164,68	30 164,68	356 547,36
6640	Strøm	852,21	891,45	663,51	618,67	563,84	552,37	541,85	548,88	571,50	578,59	571,50	578,59	7 532,96
6650	Snørydding inkl bortkjøring			41 930,00										41 930,00
6690	Reparasjon og vedlikehold annet			1 590,13		310,00								1 900,13
6700	Power office Go Regnskapsporgram	1 528,00	1 269,00	1 381,00	1 179,00	1 283,00	1 426,00	1 326,00	1 251,25	1 378,75	1 251,25	1 378,75	1 251,25	15 903,25
6705	Regnskapshonorar	10 188,00	5 112,56	13 795,19	4 838,50	4 478,25	3 569,94	4 478,25	3 544,50	3 240,10	3 569,94	4 478,25	3 544,50	64 837,98
6710	Revisjonshonorar						20 000,00							20 000,00
6810	Bredbånd, telefon, pc-drift		1 785,00											1 785,00
6820	Signal Bredbånd	17 371,00	17 371,00	17 371,00	17 371,00	17 371,00	17 371,00	17 371,00	17 371,00	17 371,00	17 371,00	17 371,00	17 371,00	208 452,00
6890	Annen kontorkostnad					139,80	872,00							1 011,80

Konto	Kontonavn	jan 25	feb 25	mar 25	apr 25	mai 25	jun 25	jul 25	aug 25	sep 25	okt 25	nov 25	des 25	Sum
7000	Drivstoff							297,64						297,64
7020	Vedlikehold							60,00						60,00
7720	Møtekostnader					4 530,00								4 530,00
7750	Eiendomsskatt	6 578,57	6 578,57	8 258,57	8 258,57	8 258,55	8 258,57	8 258,57	8 258,57	6 578,57	6 578,57	6 578,57	6 578,57	89 022,82
7751	Feieavgift									1 680,00	1 680,00	1 680,00	1 680,00	6 720,00
7770	Bank/ kortgebyr	526,00	464,50	465,00	509,50	1 962,50	457,00	475,00	466,00	435,50	145,50	435,50	145,50	6 487,50
8151	Rentekostnader bank	53 887,00	53 769,00	51 685,00	55 961,00	54 081,00	55 791,00	53 916,00	73 541,00	55 538,00	53 668,00	55 538,00	53 668,00	671 043,00




TERRASSEFASADE



Mosjøen den 25. august 1961.

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

Det bekreftes med dette at Gilde Borettslag's 5 stk. 6-manns-boliger på gnr. 103, bnr. 275 er fullt ferdig og er ført opp i samsvar med bygningsforskriftene.

Vefsn bygningsråd.

Bygningsråds 30 9 60.

6 6.

231/60.

Byggemelding av 29. september 1960 fra Gildevangen Borettslag A/L II, vedr. oppførelse av NBBL's type C55 (6 leiligheter) hus nr. 7-8.

Vedtak:

"Byggemeldingen godkjennes."

Rett utskrift.

for den 19. oktober 1960.

Sendes A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, Kr. Aug.gt. 6, Oslo, til underretning.

for den 19. oktober 1960.

VEFSN KOMMUNE
Plan og utvikling
Saksbehandler: Håkon Strand, Tlf. 75 10 18 12
Epost: post@vefsn.kommune.no

Vår dato:	Vår referanse:	Arkivkode:
16.11.2012	12/5494-3	GNR 103/275
Deres dato:	**Deres referanse:**	
16.11.2012		

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Næstby Trevare AS
Naustgata 7
8665 MOSJØEN

TILLATELSE TIL TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 20-1 OG 21-4.
ADMINISTRATIVT VEDTAK NR.: 229/12.

Gjelder	**: Tilbygg/rekkehus**
Byggested	**: O.H. Øksendals veg 2, Gnr.: 103/275**
Tiltakshaver	**: Gilde Borettslag AL v/Gunnar Stavli**
Ansvarlig søker	**: Næstby Trevare AS**
Søknad datert	**: 31.10.2012**
Søknad mottatt	**: 16.11.2012**

Saken er behandlet administrativt 16.11.2012 i henhold til delegert myndighet, og det er fattet følgende

vedtak:
Det gis med dette tillatelse til tiltak for i samsvar med innsendt søknad. Tiltaket tillates ikke tatt i bruk før kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ansvarsrett og kontroll
Næstby Trevare AS,

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov- og regelverk jfr. sak 10 § 5-5.

[X] Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt søknad.

Ferdigstillelse.
Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig søke om brukstillatelse eller ferdigattest. Ajourført gjennomføringsplan skal 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. § 21-9.

- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 21-10.
- 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. § 23-2.

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 Planutvalget.

Gjeldende plangrunnlag.
Gjeldende plangrunnlag for området er Delplan Mosjøen sør. Tiltaket er i tråd med plangrunnlaget og bryter ikke med verken plassering, byggevolum eller utnyttingsgraden på tomta.

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

Med hilsen
Plan og utvikling

Gunnar Valla
fagleder byggesak

Håkon Strand
Avd. ing.

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur

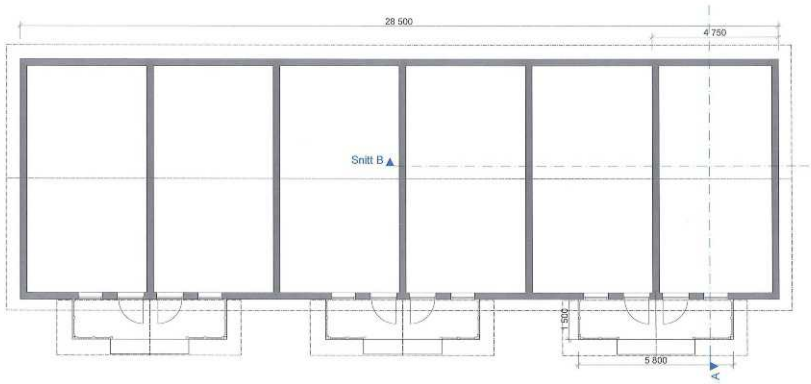
Mottatte vedlegg beholdes i kommunen.

O.H.øks. 4
Steinvn. 9
Movn. 16



Gilde Borettslag (2)
M: 1:100. O. Boafjellmo
02.10.2012.

BLINK HUS Nastby Trevare as
Naustgata 7, 8665 Mosjøen
Tlf.: 75 11 54 30



Gilde Borettslag (2)
M: 1:100. O. Boafjellmo.
02.10.2012.

BLINK HUS Nastby Trevare as
Naustgata 7, 8665 Mosjøen
Tlf.: 75 11 54 30



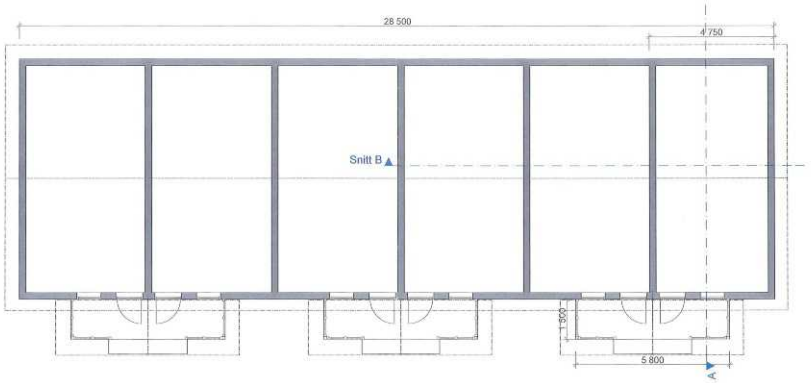
Gilde Borettslag (2)
M: 1:100. O. Bogfjellmo
02.10.2012.

BLINK HUS Nestby Trevare as
Naustgata 7, 8665 Mosjoen
Tlf: 75 11 54 30



Gilde Borettslag (2)
M: 1:100. O. Bogfjellmo
02.10.2012.

BLINK HUS Nestby Trevare as
Naustgata 7, 8665 Mosjoen
Tlf: 75 11 54 30



Gilde Bordtslag (2)
M:1:100. O. Bogfjellmo.
02.10.2012.

ELINK HUS Naudy Trevare as
Nausgata 7, 8665 Mosjøen
TLF: 75 11 54 30

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Vefsn	1824	103	275	0	0



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

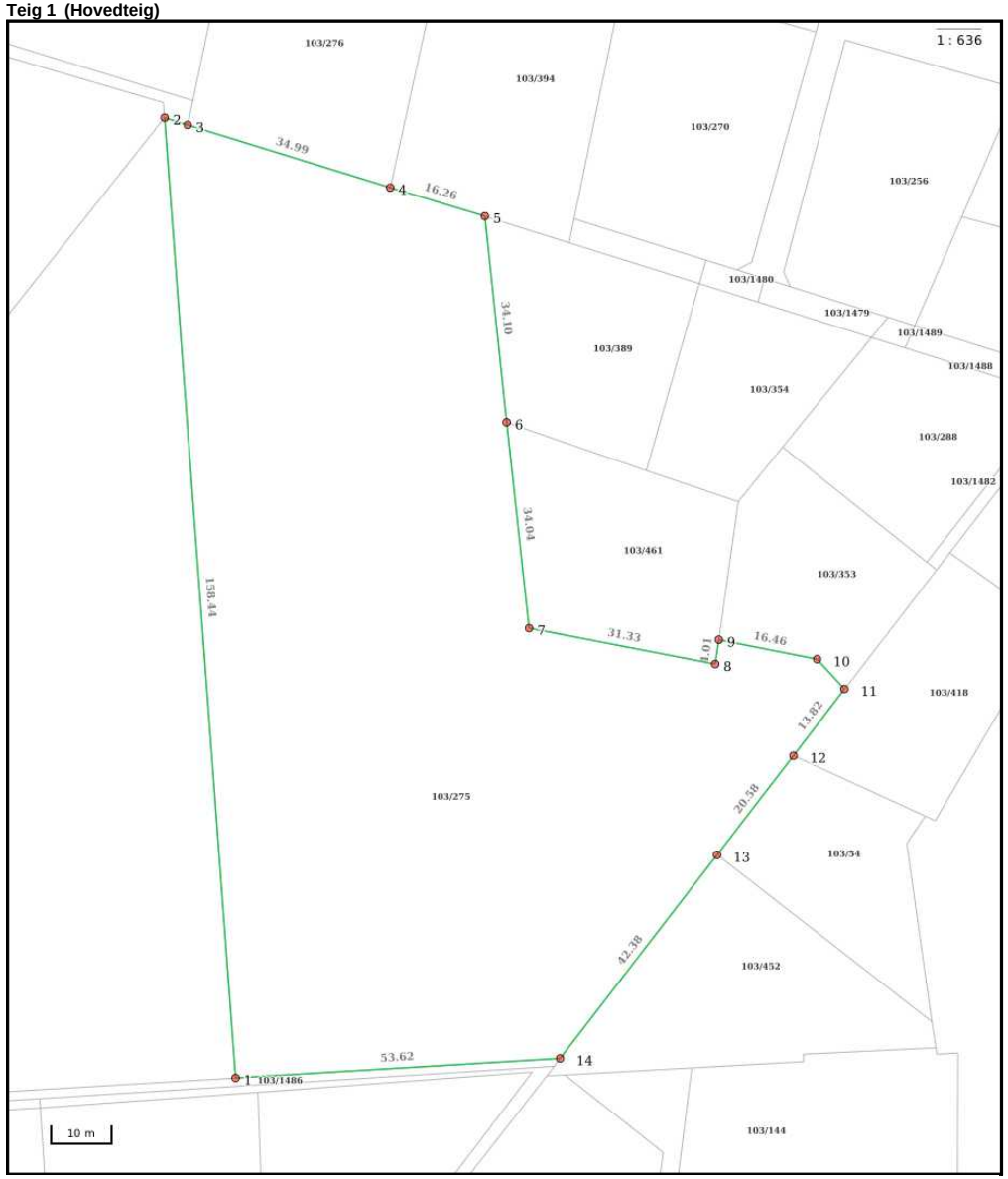
Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Utskrift fra Eiendomsregisteret til Ambita foretatt 29.04.2025 13:16 – Sist oppdatert 29.04.2025 13:16

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: 9 788,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

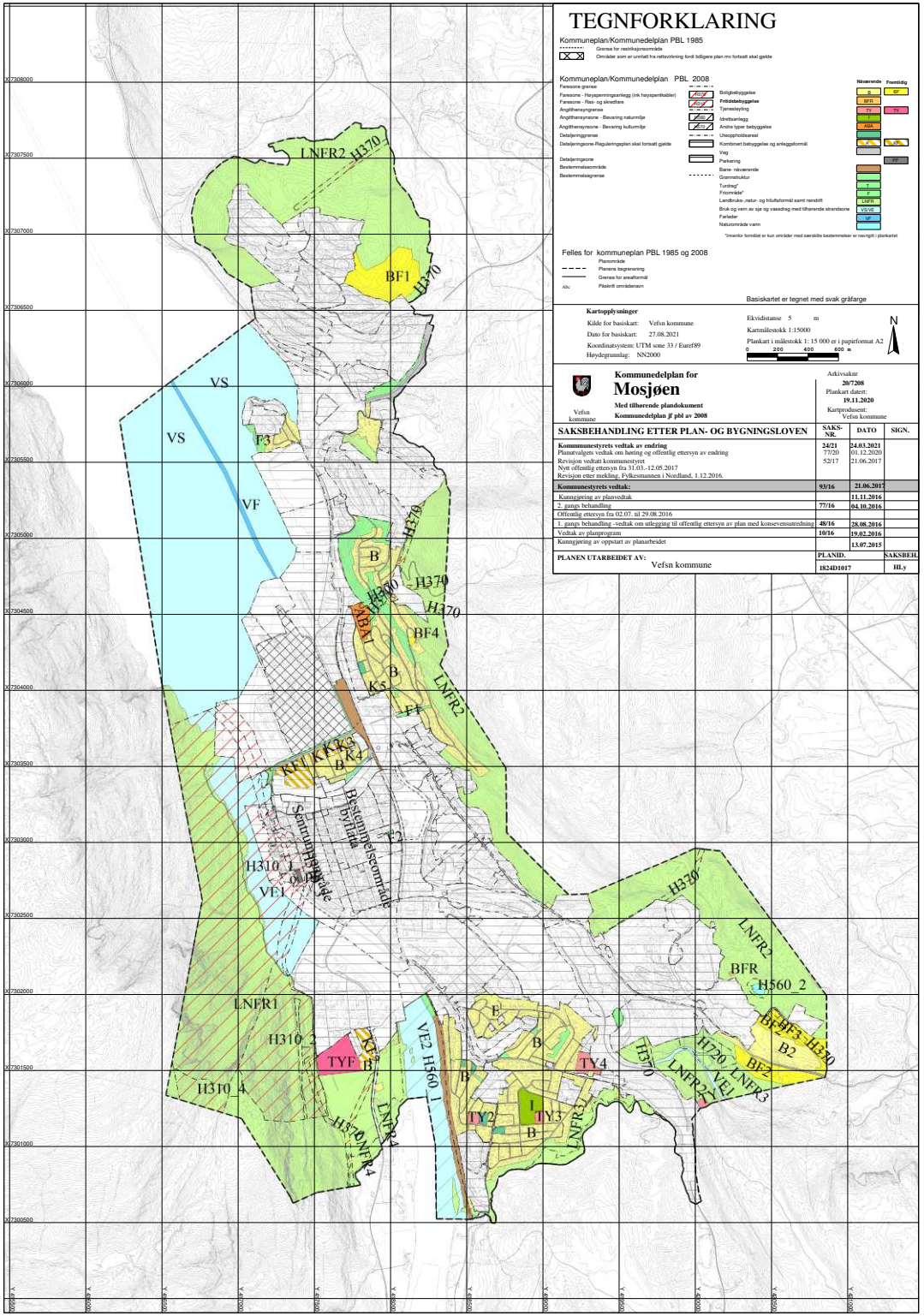
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 301 152,98	419 070,79	158,44m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 301 310,98	419 059,05	4,01m	Beregnet	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 301 309,81	419 062,89	34,99m	Beregnet	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 301 299,54	419 096,34	16,26m	Beregnet	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 301 294,78	419 111,89	34,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 301 260,88	419 115,54	34,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	7 301 227,04	419 119,18	31,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	7 301 221,08	419 149,94	4,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	7 301 225,05	419 150,49	16,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	7 301 221,92	419 166,65	6,77m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	7 301 216,95	419 171,24	13,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	7 301 206,01	419 162,80	20,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	7 301 189,72	419 150,22	42,38m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	7 301 156,17	419 124,32	53,62m	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.


LNFR2
H370
BF1
VS
VS
F3
VF
H370
B
H380
H370
H370
ABX1
BF4
B
KS
LNFR2
F4
KF1
KK1
KK3
K4
B
Bestemmelsesområde bevaring
F2
Sentrumsformål
H310_1
VE1
H370
LNFR2
BFR
H560_2
LNFR1
H310_2
TYF
VE1
B
VE2
H560_1
B
F
B
TY4
H370
H720
VE1
LNFR2
BF2
BF3
H370
B2
TY2
TY3
B
LNFR2
H310_4
H370
LNFR4
LNFR4
X7308000
X7307500
X7307000
X7306500
X7306000
X7305500
X7305000
X7304500
X7304000
X7303500
X7303000
X7302500
X7302000
X7301500
X7301000
X7300500
Y 499000
Y 499500
Y 500000
Y 500500
Y 501000
Y 501500
Y 502000
Y 502500
Y 503000
Y 503500
Y 504000
TEGNFORKLARING
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985
Grense for nasjonalparkområde
Områder som er unntatt fra rettsvirkning fordi tidligere plan mv fortsatt skal gjelde
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008
Nåværende
Fremtidig
Faresone grense
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Faresone - Ras- og skredfare
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Detaljeringsgrense
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Detaljeringssone
Bestemmelsesområde
Bestemmelsesgrense
Boligbebyggelse
Fritidsbebyggelse
Tjenesteyting
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse
Uteoppholdsareal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Veg
Parkering
Bane- nåværende
Grønnstruktur
Turdrag*
Friområde*
Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reindrift
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Farleder
Naturområde vann
*innenfor formålet er kun områder med særskilte bestemmelser er navngitt i plankartet
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Påskrift områdenavn
Basiskartet er tegnet med svak gråfarge
Kartopplysninger
Kilde for basiskart: Vefsn kommune
Dato for basiskart: 27.08.2021
Koordinatsystem: UTM sone 33 / Euref89
Høydegrunnlag: NN2000
Ekvidistanse 5 m
Kartmålestokk 1:15000
Plankart i målestokk 1: 15 000 er i papirformat A2
0 200 400 600 m
N
Vefsn kommune
Kommunedelplan for
Mosjøen
Med tilhørende plandokument
Kommunedelplan jf pbl av 2008
Arkivsakne
20/7208
Plankart datert:
19.11.2020
Kartprodusent:
Vefsn kommune
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
SAKS-NR.
DATO
SIGN.
Kommunestyrets vedtak av endring
Planutvalgets vedtak om høring og offentlig ettersyn av endring 24/21 24.03.2021
Revisjon vedtatt kommunestyret 77/20 01.12.2020
Nytt offentlig ettersyn fra 31.03.-12.05.2017 52/17 21.06.2017
Revisjon etter mekling, Fylkesmannen i Nordland, 1.12.2016.
Kommunestyrets vedtak: 93/16 21.06.2017
Kunngjøring av planvedtak 11.11.2016
2. gangs behandling 77/16 04.10.2016
Offentlig ettersyn fra 02.07. til 29.08.2016
1. gangs behandling -vedtak om utlegging til offentlig ettersyn av plan med konsevensutredning 48/16 28.08.2016
Vedtak av planprogram 10/16 19.02.2016
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet 13.07.2015
PLANEN UTARBEIDET AV: Vefsn kommune
PLANID. 1824D1017
SAKSBEH. HLy

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

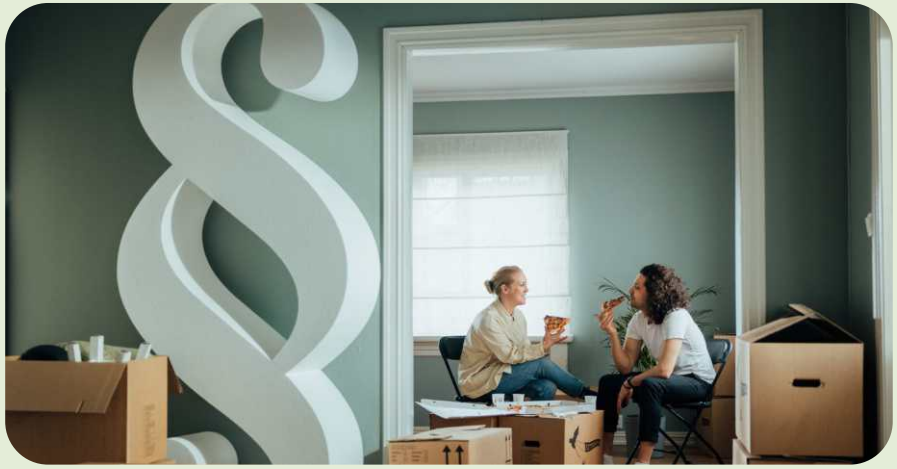
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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: 15250048 / Sander Kristiansen Meisfjord, tlf. 900 76 522
O H Øksendals veg 4D, 8660 Mosjøen.
Andelsnr. 22 i GILDE BORETTSLAG A/L, org.nr. 951894230, 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: 15250048
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.07.2025

Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no