

Velkommen til

# Helligbergvegen 64, 8663 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Helligbergvegen 64
# 8663 Mosjøen

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 1 900 000,- | **BRA/BRA-i** | 114 / 97 m² |
| **Omkostninger** | kr | 1 090,- | **Soverom** | 2 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 1 901 090,- | **Boligtype** | Rekkehus |
| **Andel fellesgjeld** | kr | 777 766,- | **Eierform** | Andel |
| **Totalt inkl. omk. og fellesgj.** | kr | 2 678 856,- | **Byggeår** | 1974 |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 8 919,- | | |

**Energimerke** D

Er du på utkikk etter rekkehus har du nå en kjempefin mulighet i Helligbergvegen 64.

Her får du en innflyttingsklar 3-roms fordelt på to plan, beliggende i Halsåsen. Boligen har to soverom, to boder med god lagringsplass, bad med gulvvarme, dedikert vaskerom. en fin stue og et kjøkken med god plass. Utvendig finner du bod, balkong og terrasse hvor du kan kose deg med gode solforhold og utsikt over omkringliggende natur. Det medfølger parkering i garasjerekke.

Leiligheten ligger ca. 2,5 km nord for sentrum, og nærmeste dagligvare ligger på Halsøy. Det er kort avstand til turterreng opp til Tårnet, og god utsikt mot Øyfjellet og Vefsnfjorden.

Borettslaget har gjennomført betydelige oppgraderinger av bygningsmassen de siste 10 år, så her får du en forutsigbar bolighverdag.

Er dette noe for deg? Les salgsoppgaven og still godt forberedt.

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Jan Øyvind Westby**
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

+47 907 11 659
jan.westby@em1nn.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Helligbergvegen 64, 8663 Mosjøen

**Registerbetegnelse**
Andelsnr. 20 i Borettslaget Hals 2, org.nr. 955361245, VEFSN kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld | kr | 2 677 766,- |
| Prisantydning | kr | 1 900 000,- |
| Andel fellesgjeld | kr | 777 766,- |
| Omkostninger | kr | 1 090,- |
| Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld | kr | 2 678 856,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 2 685 056,- |

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

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 200,-
Egenandel på kr 4 000,- (kr 5 000,- ved Pluss dekning).
I tillegg for HELP Pluss  til kr 2 800,- pr. år.

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

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

**Faste løpende kostnader**
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring garasje og innbo, oppgradert TV/internett, brøyting, velforening/garasjelag osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk

.

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 8 919,- pr. mnd. pr. 01.01.2025

Felleskostnader inkluderer:
Avdrag kr 623,-
Fellesutgift kr 3 921,-
Renter kr 3 737,-
Canal Digital kr 638,-

Grunnleie/felleskostnader inkluderer forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, styrehonorar m.v.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

**Borettslagets fellesgjeld**
Borettslagets fellesgjeld er på kr 19 332 532,- pr. 07.11.2024

**Renter og avdrag**
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.11.2024: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 145
Saldo per 07.11.2024: 18 880 715,-
Andel av saldo: 759 590,-
Neste termin/avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.12.2060)
Flytende rente

DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.11.2024: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 51
Saldo per 07.11.2024: 451 817,-
Andel av saldo: 18 177,-
Første termin/første avdrag: 01.12.2022 (siste termin 01.06.2037)
Flytende rente

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 2023 viser et overskudd på kr 117 867,-
Borettslaget budsjetterer 2024 med et overskudd på kr 207 039,-

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

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

Leverandør av forsikring:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

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

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Mer informasjon om sikringsordningen finner du her: https://www.nbbl.no/for-borettslag-og-sameier/borettslagenes-sikringsordning/

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

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

**Areal**
BRA-i: 97 m²
BRA-e: 17 m²
BRA totalt: 114 m²
TBA: 33 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**
Det medfølger parkering i garasje. Garasjen vedlikeholdes/driftes av de respektive eierne i Helligbergvegen. Eier må selv besørge forsikring. Kostnader til brøyting kan påløpe.

Borettslaget har uttalt at de ikke har eierskap i garasjene og tar heller ikke ansvar for verken garasjeplassen eller bygningen. Det oppgis at garasjen i sin tid ble bygd på privat initiativ av et garasjelag som ikke lenger er operativt. Megler har ikke undersøkt videre om forholdene rundt eierskap til garasje og garasjeplass. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette forholdet.

Lading av el-bil/hybrid:
Det er ikke tilrettelagt for lading av el-bil i borettslaget enda. Garasjen har stikkontakt som kommer fra leiligheten. Hvorvidt det er mulighet for etablering av el-billader eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

**Borettslagets eiendom**
Gnr. 105, Bnr. 348, VEFSN kommune.
Tomtestørrelse 11 822 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomtearealet i borettslaget er flatt og lett skrående, opparbeidet med plenareal og beplantet med busker, trær og prydbusker. Hekker plantet mellom naboleilighetene og til fellesareal. Asfaltert parkeringsplasser og uteområde ved hovedinngang.

Tomten er felles og disponeres av andelseiere i henhold til vedtekter.

**Byggeår**
Boligbygg oppført i ca. 1974, garasje oppført i ca. 1978 og boder tilbygget i ca. 1996 ifølge kommunen. Utvidede balkonger i 2022 iht. ferdigattest.

**Innhold**
1. etasje
BRA-i 49 m²: Stue med trapp, kjøkken og vaskerom.
BRA-e 5 m²: Utvendig bod.

Underetasje
BRA-i 48 m²: Vindfang, hall med trapp, to soverom, to boder og bad.
BRA-e 0 m².

Det er ikke brannskille mellom enhetene på kaldloft.

I tillegg medfølger det garasje i rekke med BRA-e på ca. 12 m²..

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

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

**Standard**
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt med normal standard i henhold til byggeår.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Fliser mellom benkeplate og overskap. Av hvitevarer er det oppvaskmaskin fra ca. 2021, komfyr og induksjonstopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Veggene har fliser, taket er malt, gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk fra byggeår og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med glatte fronter, heldekkende servant, speil og overlys med stikk, et høyskap og to sideskap, vegghengt toalett med innebygd sisterne og dusjkabinett fra ca. 2021. Det er mekanisk avtrekk fra aggregat på kaldloft og tilluft under dør.

Vaskerom:
Veggene har malte plater, taket har himlingsplater, gulvet har vinylbelegg og rommet har panelovn som varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med profilerte heltre fronter med folie og heltre benkeplate med folie, overskap med glass skyvedører, utslagsvask av plast og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk fra aggregat på kaldloft og tilluft under dør. Liten skade på ventil i himling.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet og malte strier. Innvendige tak har himlingsplater. Boligen har lakkert tretrapp med tette trinn med belegg på trinn og repos, samt malte fyllingsdører i underetasje og malt finèrdør til vaskerom.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke og betong i underetasje.

Rom under terreng:
Gulvet har fliser og belegg, veggene har plater, tapet og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med stoppekran i bod.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast med stakepunkt på bod.

Ventilasjon:
Boligen har ventilasjonsanlegg med varme varmegjenvinning, aggregat er montert på kaldloft og styring på vaskerom. Aggregat har avtrekk fra våtrom og tilluft til stue, anlegget er ikke tilkoblet soverom. I tillegg er veggventil i underetasje og spalteventiler i vinduer. Avtale på filterbytte er organisert av borettslaget.

Andre VVS-installasjoner:
Luft-til-luft varmepumpe med innedel montert i trapperom. Service er utført i ca. 2023.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 160 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsfordeling montert i hall og utstyrt med jordfeilautomater.

Branntekniske forhold:
Leiligheten er utstyrt med slokkeapparater og røykvarsler.

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

**TG2 – Utvendig:**
- Takkonstruksjon: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten og det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Rørføringer som går gjennom undertaket, som lufting for avløp, ventilasjonskanaler er ikke fagmessig tettet mot undertaket. Fuktmerke i tro ved utebod, tørt ved befaring.
- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket, merker etter dørskilt på hovedytterdør og dør til bod er litt værslitt.
- Trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter og konstruksjonene har skjevheter.

**TG2 – Innvendig:**
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell innenfor en lengde på to meter som ikke er i henhold til dagens krav.
- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Rom under terreng: Det ble registrert en del bom i fliser og noen hakk i fliser i hall/vindfang.
- Trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper, det mangler håndløper på vegg i trappeløpet og rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører, enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dør til bod tar i kram og dør mellom vindfang og hall mangler.
- Bad: Det er påvist sprekker i fliser og sprekk i ved innebygd toalettkasse. Ved utarbeidelse av tilstandsrapport i 2021 var det fukt i vegg mot nabo, dette har tørket opp etter det ble installert dusjkabinett. Det er påvist at noen fliser har bom. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring, samt aldersmessig vurdering på membran- og slukløsningen. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne og folie på fronter er delvis løsnet.
- Vaskerom: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Litt svell i nedre del av plater under utslagsvask og fuktmerker rundt ventil i tak. Aldersmessig vurdering på membran- og slukløsningen, samt en del bruksmerker og misfarging på belegg.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering. Hovedstoppekranen er ikke funksjonstestet da eldre stoppekraner ofte har stor risiko for funksjonssvikt.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.
- Ventilasjon: Det er påvist utettheter i ventilasjonskanal, ventilasjonskanal er løsnet fra tak.

- Andre VVS-installasjoner: Aldersmessig vurdering.
- Varmtvannstank: Aldersmessig vurdering.
- Elektrisk anlegg: Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

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**
Pkt. 1: Faglært installerte dusjkabinett i ca. 2021.

Pkt. 3: Borettslaget har oppført ny terrasse og etterisolert kjeller i ca. 2022, samt skiftet vinduer og tak.

Pkt. 5: Faglært installerte gang i kjeller, ny jordelektroder 4 spyd, utjevning av vannrør, ny stikk til soverom, trekking av jording til alle punkt begge soverom i kjeller og utbytting av alle stikkontakter soverom kjeller. Arbeid utført i ca. 2022. Faglært utført elektrisk arbeid i kjeller, to soverom og i gang. Trekking av jording til alle alle punkt i to soverom og kjeller gang, samt ny stikk soverom. Arbeid utført i ca. 2022.

Pkt. 8: Faglært installerte oppvaskmaskin og waterguard på kjøkken i ca. 2023.

Pkt. 10: Ufaglært kledde vindfang og gang i kjeller med plater i ca. 2023.

Pkt. 12: Har vært målt lave verdier av fukt i vegg og gulv, mot betong, tidligere på bad. Satt inn dusjkabinett, alt ok.

Pkt. 14: Dunk for kondensvann på varmepumpe må tømmes regelmessig.

Tilleggsinformasjon:
På veggplatene på stuen er skjøtene tidligere behandlet med fug og maling. Dette er litt oppsprukket, og det informeres om at dette kan sprekke opp igjen pga. bevegelse i bygget mellom vinter/sommer etc.

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

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.

Takkonstruksjon/taktekke:
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater med ukjent type undertak. Takrenner, nedløp og beslag i foliert stål, luftehatt og nedløp er tilkoblet rør i grunnen. Saltak konstruksjon av w-takstoler i tre og bordtro. Adkomst via luke på balkong. Utvendig bod med sperrekonstruksjon og bordtro.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasade/kledning har stående og noe liggende bordkledning. Etterisolert og ny kledning i ca. 2015/2021.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer mot vest er utvendig kledd med aluminiums kledning. Vindu mot øst er byttet i ca. 2014 og mot vest i ca. 2016. Det bemerkes at på vinduer i underetasje er vannbrett montert feil, beslaget festet i aluminiumsbeslag noe som er feil utførelse.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdør i tre, balkongdør på stue har 3-lags glass og er utvendig kledd med aluminiums kledning, samt er det heltre dør til bod.

Balkonger/terrasser:
Balkong mot vest på ca. 13 m² med adkomst fra stue og rekkverk av glass og aluminium. Markterrasse ved hovedinngang på ca. 20m².

Trapper:
Utvendig trapp av stekkmetall mot øst.

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av leirholdige masser.

**Garasje i rekke:**
Garasjerekken er fundamentert med såle av betong. Yttervegger mot terreng av plasstøpt betong og uisolert bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning. Pulttak i konstruksjon understøttet av ståldragere, tekket med papptekking. Plasstøpt betonggulv i garasjene. Vippeport utvendig kledd med liggende panel. Innlagt strøm og stikkontakt. Garasjen er organisert som et garasjelag. Det er noen sprekker i støpt gulv, råte i vindskibord og slitt port, mosegrodd tekking, forventet brukstid er brukt og saltutslag ved vegger mot terreng. Det må påberegnes vedlikehold av bygning.

**Beliggenhet**
Halsåsen er en bydel øst for Mosjøen sentrum og består av både eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det er lite leilighetsbebyggelse her. Bydelen kjennetegnes med at det både er rolig, barnevennlig og solrikt. Fra gammelt av var Mosjøen kun bestående av byflata. Da var store deler av det vi i dag kjenner som Åsen/Åsbyen, det det var – en ås og mark. I dag er den bare ett av mange byområder. Dolstad Kirke har holdt fortet siden 1735, og området rundt bykjernen var ellers landbruksjord før i tiden. Med industrialiseringen som fulgte utvidet byen seg og Åsbyen var da en naturlig plass for videre bebyggelse. Det utvidet seg deretter videre mot det vi i dag kjenner som Halsøy. Dagligvarehandlingen gjennomføres gjerne på Nyrud, sentrum eller Halsøy. Disse ligger hhv. ca. 2,5-3 kilometer fra området.

Tur og rekreasjon
Åsen/Åsbyen er kjent for sine flotte turområder i umiddelbar nærhet. Dolstadåsen sammen med Halsåsen i nord og Andåsåsen i sør er åsene som avgrenser Mosjøen mot øst. Området strekker seg fra Andås i sør til Breimoen i nord. Dolstadåsen har flere kilometer med tråkk, turstier, traktor-  og skogsbilveger. I tillegg finnes det flere utsiktspunkt rasteplasser, benker og gapahuker.

De to mest populære er Panorama og Tårnet. Tårnet når man med adkomst fra Snevegen, som er den øverste gaten i Åsen/Åsbyen. Her er det delvis gruset og asfaltert adkomst. Dette er en fin og relativt enkel tur sommer som vinter for både mennesker, gammel som ung, og dyr. Har man barn er området også svært populært for aking vinterstid. Videre har man Panorama, som da naturlig nok kanskje er det beste utsiktspunktet på denne siden av byen. Adkomst fra Åsen/Åsbyen skjer via Dambekkvegen i Kjerringlia.

Skoler og barnehager
Mosjøen har flere skoler og barnehager fordelt på de største byområdene. Åsen/Åsbyen har Dolstad Barnehage som nærmeste barnehage, som ligger i nærheten av kirken. Forøvrig er det god barnehagedekning i Mosjøen, med flere barnehager bl.a. på Skjervengan og i Kulstadlia. Området sokner til Mosjøen Barneskole som ligger ca. 2,5 kilometer unna samt Kippermoen Ungdomsskole med tilhørende idrettsanlegg og svømmehall. Kippermoen ligger i overkant av 3 kilometer fra området. Det går buss like ved.

**Adkomst**
Fra E6 og Baustein, sving av mot Hals. 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.

Kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke. Oppvaskmaskin og stekeovn medfølger handelen.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Bolig
Boligen har ferdigattest datert 25.07.1975. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utvidelse balkong
Det er utstedt ferdigattest vedr. tilbygg balkonger og utfylling av terreng, datert 27.10.2022.

Bod og garasje
Det foreligger byggetillatelse for tilbygg av boder datert 15.05.1996 og byggetillatelse for garasje datert 09.10.1978.

Det foreligger i midlertid ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for nevnte tiltak ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at eventuelle ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

**Oppvarming**
Boligen oppvarmes med luft-til-luft varmepumpe og elektrisitet. 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.

**Adgang til utleie**
Det er kun en bruksenhet i boligen.
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 regulert til boliger, felles garasjer, kjøreveg/parkering, gangveg/fortau, annen veggrunn/snøopplag, friareal/lek og offentlig formål i reguleringsplan for Hals med plan-ID 208, datert 01.10.1968.

Ifølge kommuneplanens arealdel med plan-ID 1824D1017, skal reguleringsplan fortsatt gjelde.

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

**Skattemessig formuesverdi**
Skattemessig formuesverdi er innhentet fra Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 599 052,- for 2022
Sekundærverdi kr 2 276 397,-.

**Andel felles formue**
kr 22 338,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2023

# Andre opplysninger

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

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

**Budgivning**
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**
Medlemmer av borettslaget har forkjøpsrett. Frist for å melde forkjøpsretten er 7 dager etter at forretningsfører har fått melding om salget. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet. Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Ansiennitetsregler:
1 - Intern forkjøpsrett
2 - Felles forkjøpsrett
2 - Andel i Helgeland Boligbyggelag

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**
Lars Hovde Nordås

**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**
Borettslaget Hals 2
Styreleder er Helge Lien. Borettslaget består av 28 borettslagsandeler og dyrehold er tillatt i henhold til loven, tillatt så fremt dyreholdet ikke er til sjenanse for andre andelseiere.

**Meglers vederlag**
Provisjon 2,1% av salgssum. Minimum kr 40 000,-. I tillegg betales vederlag for markedsføring Øyfjell kr 10 990,-, tilretteleggingshonorar kr 12 900,-, oppgjørshonorar kr 5 990,-, suksesshonorar og visninger med kr 2 000,- pr. stk. I tillegg kommer vederlag grunnpakke kr 3 690,- og direkte utlegg. Kunden skal kun betale eksterne utlegg dersom handelen ikke kommer i stand. Alle priser inkluderer 25% mva.

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

**Tilstandsrapport/takst**
Utført av Kim Storeng i Takst1 Helgeland AS den 19.12.2024.

**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**
//Nabolagsprofil
//Tilstandsrapport, datert 19.12.2024
//Energiattest, datert 04.12.2024
//Selgers egenerklæring, datert 19.01.2025
//Vedtekter, datert 01.06.2021
//Innkalling årsmøte med regnskap for år 2023
//Protokoll fra årsmøte, datert 09.04.2024
//Bygningstegninger bolig, datert 05.04.1974
//Bygningstegninger garasje, datert 13.09.1978
//Bygningstegninger boder, datert 23.03.1996
//Ferdigattest bolig, datert 25.07.1975
//Byggetillatelse garasje, datert 09.10.1978
//Byggetillatelse boder, datert 15.05.1996
//Ferdigattest tilbygg balkong og utfylling terreng, datert 27.10.2022
//Reguleringsplan, datert 21.09.1999
//HELP Boligselgerforsikring

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

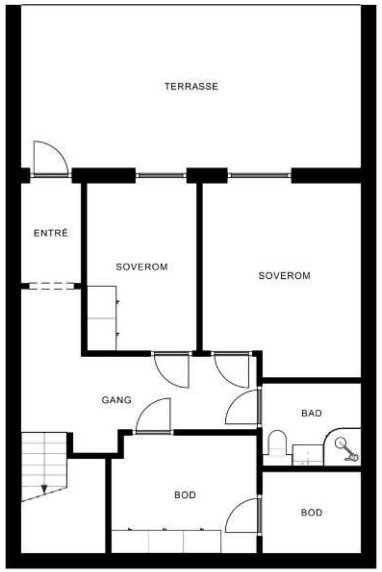
**Forsikring**
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i IF Skadeforsikring NUF
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring.
Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

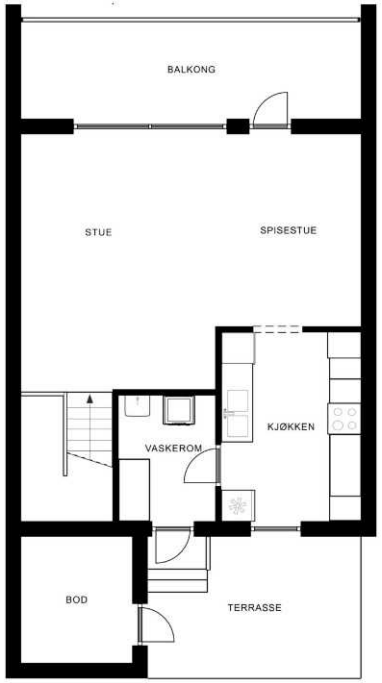
**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Oppdragsansvarlig**
Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 907 11 659
E-post: jan.westby@em1nn.no

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

# Plantegning




*Plantegning underetasje og 1. etasje*

*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.*
















RENGJØRING



















# HELLIGBERGVEGEN 64

## Nabolaget Hals/Baustein - vurdert av 20 lokalkjente

**NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR**

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Åsbyen Stopp 36**<br>Linje 261 | **2 min**<br>0.2 km |
| **Mosjøen stasjon**<br>Linje F7 | **22 min**<br>1.7 km |
| **Mosjøen lufthavn Kjærstad** | **12 min** |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Kulstad skole (1-7 kl.)**<br>267 elever, 21 klasser | **28 min**<br>1.9 km |
| **Mosjøen skole (1-7 kl.)**<br>282 elever, 21 klasser | **5 min**<br>3.7 km |
| **Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>399 elever, 31 klasser | **7 min**<br>4.2 km |
| **Mosjøen videregående skole**<br>900 elever | **5 min**<br>2.8 km |
| **Mosjøen vgs. Kippermoen**<br>350 elever | **6 min**<br>3.8 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **LAD OPP - Esso Mosjøen (Halsøy)** | **19 min** |
| **SHELL HALSØY** | **20 min** |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

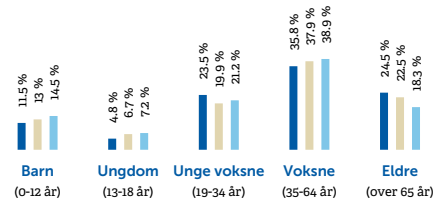
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Hals/Baustein | 611 | 338 |
| Mosjøen | 10 426 | 5 664 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Dolstad barnehage (0-5 år)**<br>43 barn | **23 min**<br>1.7 km |
| **Kulstad barnehage (1-5 år)**<br>52 barn | **4 min**<br>2.7 km |
| **Regnbuen barnehage Mosjøen (0-5 år)**<br>29 barn | **5 min**<br>3.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Halsøy**<br>Post i butikk | **16 min**<br>1.2 km |
| **Rema 1000 Halsøy**<br>PostNord | **19 min**<br>1.4 km |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

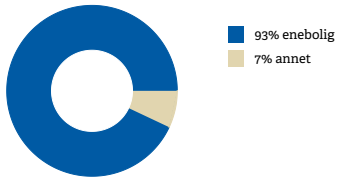
## TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Kulstadleira femmerbane**<br>Ballspill | **17 min**<br>1.2 km |
| **Halsøy/Kulstadsjøleira kunstgress...**<br>Fotball | **18 min**<br>1.3 km |
| **Vefsn skole og treningssenter** | **5 min** |
| **Helsehuset Treningssenter** | **5 min** |

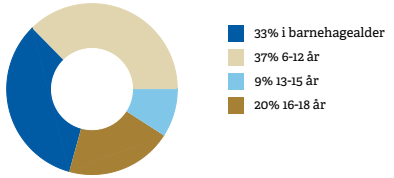
## BOLIGMASSE



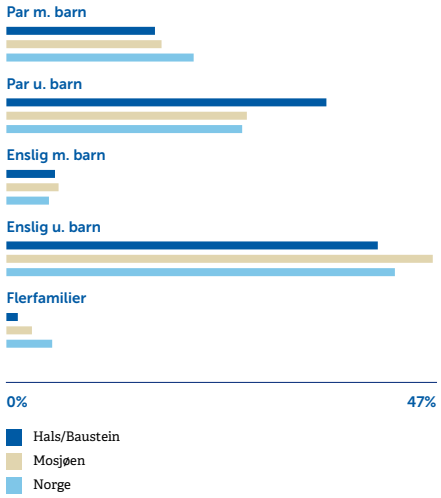

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Sjøsiden Senter** | **4 min** |
| **Apotek 1 Halsøy** | **17 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING

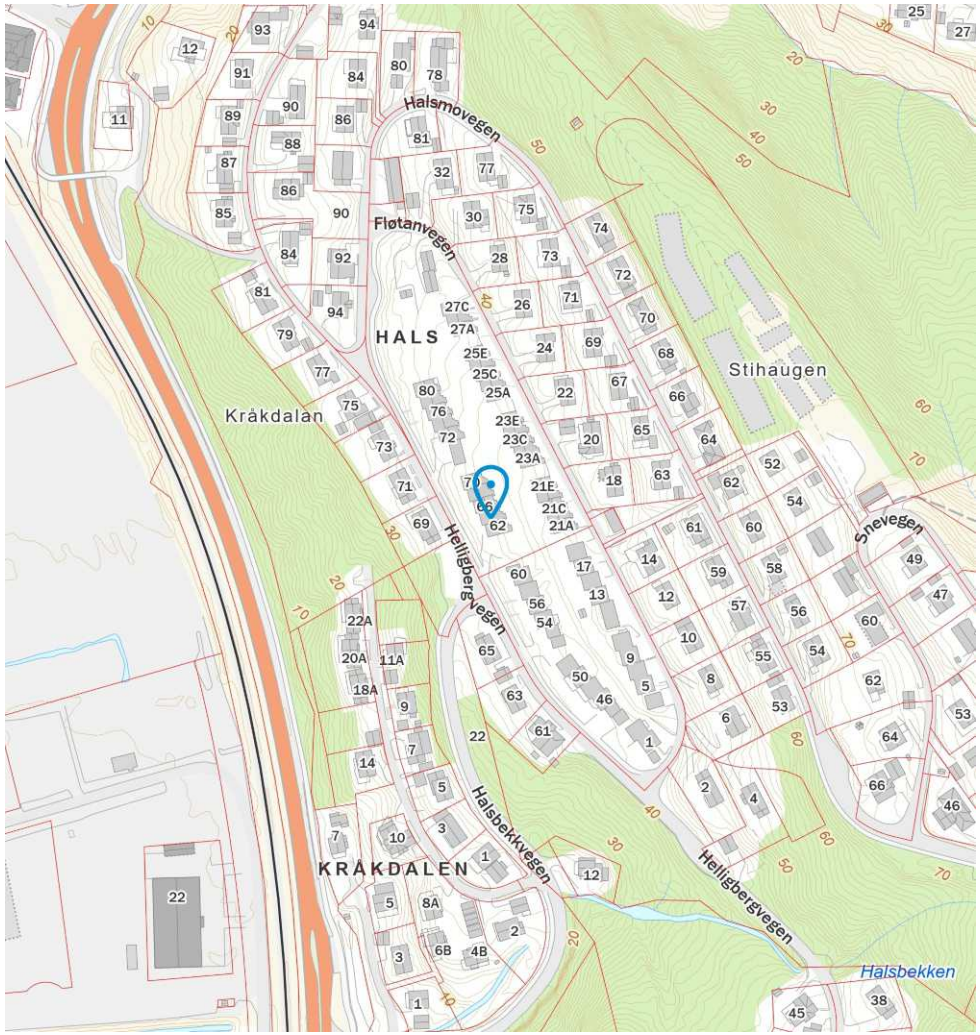



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **27%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **58%** | **54%** |
| **Separert** | **9%** | **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 2024






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 2024

# Tilstandsrapport

Rekkehus
Helligbergvegen 64, 8663 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 105, bnr. 348
Andelsnummer 20

**Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 97 m²**



**Befaringsdato:** 02.12.2024 **Rapportdato:** 19.12.2024 **Oppdragsnr.:** 14188-1352 **Referansenummer:** HH8461

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

TAKST1 Helgeland AS

D
ENERGIMERKE

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

## Takst1 Helgeland

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

Vi setter pris på dine verdier!

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


**Rapportansvarlig**

Kim Storeng

Kim Storeng

post@takst1-helgeland.no

467 91 000






# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### 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.




**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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




**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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




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

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

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




**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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




**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000





Helligbergvegen 64, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 348
1824 VEFSN

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

# Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet med garasje i rekke.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Rekkehus**

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

Tegninger datert 03.05.1974 tilbygget bod datert 18.05.1996.

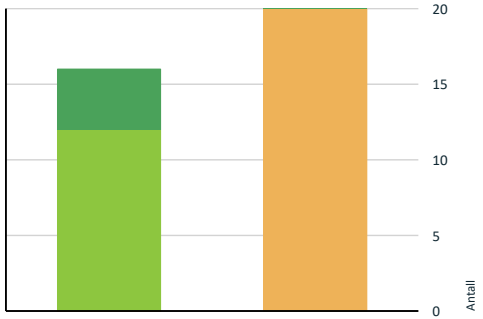
**Garasje i rekke**

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

Tegninger datert 1978.

# 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.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I eldre bygninger kan det være brukt forskjellige miljøfarlige stoffer i bygningsmaterialer. Disse kan være skjult i konstruksjoner, dette oppdages ikke ved visuell befaring.

Tilstandsrapporten er bestilt gjennom Fremtiden forsikring. Bestillingen fra Fremtinden går gjennom megler, og denne rapporten er valgt uten verdisetting fra Takstingeniør.

## Oppsummering av avvik

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

**Rekkehus**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |





# Boligens energimerking




## Beskrivelse

Energimerkingen er basert på enkel beregning.

## Energimerke




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

**Energikarakteren A–G:**




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

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

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

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

**Oppvarmingskarakter:**

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

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

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**
1975

**Kommentar**
Ferdigattest fra kommunen datert
25.07.1975

**Anvendelse**
Andelsleilighet til boligformål

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2014 | Modernisering | Etterisolering, bytte av bordkledning, vindu og balkongdør mot øst i regi av borettslaget. |
| 2016 | Modernisering | Etterisolering, bytte av bordkledning, vindu, balkongdør mot vest, i regi av borettslaget. |
| 2020 | Modernisering | Delvis isolering av murer under terreng og underetasje mot vest ble utført 2020/2021. Utvidelse av balkong mot vest ble utført i 2021/22 i regi av borettslaget. |
| 2021 | Ombygging | Montert dusjkabinett. |
| 2022 | Modernisering | El-arbeid iht samsvarserklæring. Instalsjon av gang kjeller, ny jordelektrode 4 spyd. Utjevning av vannrør. Ny stikk til soverom. Trekking av jording til alle punkt ved soverom i kjeller. Utbytting av alle stikkontakter soverom kjeller. Flytting av stikkontakt trapp oppgang. |
| 2023 | Modernisering | Montert oppvaskmaskin og waterguard. |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Ukjent type undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking er en del av byggets felleskonstruksjon hvor borettslaget har vedlikeholdsansvar.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Helligbergvegen 64, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 348
1824 VEFSN

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

# Tilstandsrapport



### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i foliert stål. Luftehatt. Nedløp et tilkoblet rør i grunnen. Borettslaget har vedlikeholdsplikt for nedløp og beslag, derav ikke videre vurdert.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og noe liggende bordkledning. Etterisolert og ny kledning i 2015/2021. Veggkonstruksjon er en del av byggets felleskonstruksjon hvor borettslaget har vedlikeholdsansvar.



Musebånd i nedre del av kledning.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak konstruksjon av w-takstoler i tre og bordtro. Adkomst via luke på balkong. Utvendig bod med sperrekonstruksjon og bordtro. Takkonstruksjon/Loft er en del av byggets felleskonstruksjon hvor borettslaget har vedlikeholdsansvar.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

# Tilstandsrapport

• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Rørføringer som går gjennom undertaket, som lufting for avløp, ventilasjonskanaler etc. Er ikke fagmessig tettet mot undertaket.
Fuktmerke i tro ved utebod, tørt ved befaring.

**Konsekvens/tiltak**

• Lokal utbedring bør utføres.

Rørføringer bør tettes forskriftsmessig. Isolering av bjelkelag til kaldloft må utbedres.



Rørføringer som går gjennom undertaket, som lufting for avløp, ventilasjonskanaler etc. Er ikke fagmessig tettet mot undertaket.



I bod ble det målt 11v% noe som er tørt.



Deler av isolasjon over stue er flyttet/fjernet.

## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer mot vest er utvendig kledd med aluminiums kledning. Vindu mot øst er byttet i 2014 og mot vest i 2016. Det bemerkes at på vinduer i underetasje er vannbrett montert feil, beslaget festet i aluminiumsbeslag noe som er feil utførelse. Beslaget skulle egentlig ligge i beslagspor på vinduet. Dette vil ikke forringe brukstid på vinduet siden vinduene er plassert under tak og ikke vil bli utsatt for nedbør.
Andelseier har vedlikeholdsplikt på vinduer (maling, smøring, foring etc.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av vinduer.



Helligbergvegen 64, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 348
1824 VEFSN

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

# Tilstandsrapport







Vannbrett er montert feil.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdør i tre, balkongdør på stue har 3-lags glass og er utvendig kledd med aluminiums kledning. Heltre dør til bod. Andelseier har vedlikeholdsplikt på dører (maling, smøring, foring etc.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av dører.

**Vurdering av avvik:**

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

• Det er påvist andre avvik:

Merker etter dørskilt på hovedytterdør. Dør til bod er litt værslitt.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dører må overflatebehandles.
Ved hovedytterdør er skader påført av andelseier og disse må utbedres av andelseier.

# Tilstandsrapport



Hovedytterdør



Merker etter dørskilt.



Balkongdør med aluminiumskledning



Balkongdør fra vaskerom

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot vest på ca. 13m² med adkomst fra stue. Rekkverk av glass og aluminium, høyde på 1,02m. Markterrasse ved hovedinngang på ca. 20m². Andelseier har vedlikeholdsplikt på balkongen (maling, smøring). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av bærende konstruksjoner.







## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av stekkmetall mot øst. Borettslaget har vedlikeholdsplikt for utvendig trapper.



Helligbergvegen 64, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 348
1824 VEFSN

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

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**
- Lokal utbedring må utføres.



## TG 1 Andre utvendige forhold

Borettslaget har vedlikeholdsplan gjennom Helgeland BBL. Vedlikeholdsplanen hjelper styret med vedlikeholdsplikten på fellesarealer som er regulert i borettsloven. Vedlikeholdsplanen kan på sikt gi økt husleie (fellesgjeld). Felles del for borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. gjelder tak, vegger, m.m. Vedlikeholdsplanen er ikke fremlagt.

Iht. Note 1 - Vedlikehold i regnskap datert 19.02.2024. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet og malte strier. Innvendige tak har himlingsplater. Normal bruksslitasje.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke og betong i underetasje. Det ble ved hjelp av en punktlaser, foretatt kontroll på planhetsavvik.
Stue er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 10mm og ca. 6mm lokalt i en diameter på 2m. Kjøkken er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 18mm og ca. 15mm lokalt i en diameter på 2m.
Hall/vindfang underetasje er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 14mm og ca. 8mm lokalt i en diameter på 2m. Soverom (stort) er det målt et totalt avvik i hele rommet på ca. 10mm og ca. 8mm lokalt i en diameter på 2m.

**Vurdering av avvik:**
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

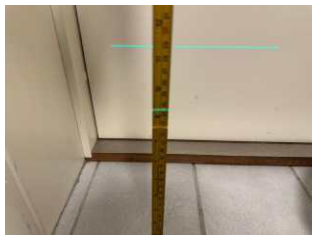
# Tilstandsrapport



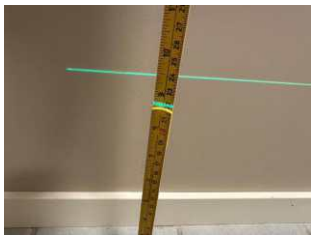
Kjøkken 97,5cm.



Kjøkken 96,5cm målt i en lengde på 2m.



Vindfang 23,5cm



Hall 22,1cm.

## TG 2 Radon

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

**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.

Det er borettslaget som har ansvaret for å utføre radonmålinger og eventuelt gjøre tiltak ved forhøye verdier.




## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har fliser og belegg. Veggene har plater, tapet og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

**Vurdering av avvik:**



Helligbergvegen 64, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 348
1824 VEFSN

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

Tilstandsrapport

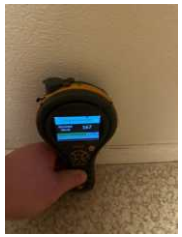
- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert en del bom i fliser ved hall/vindfang.
Noen hakk i fliser i hall/vindfang.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skade, men dersom en tyngre gjenstand faller ned på flis med bom, vil flisen kunne sprekke pga manglende understøttelse (flislim).



Overflatesøk på betongvegg i bod mot terreng.



Overflatesøk på betongvegg i bod mot terreng.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med repos. Tette trinn med belegg på trinn og repos.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport



Mangler håndrekke på vegg.



Rekkverket har en høyde på ca. 84cm.



Åpninger over 10cm.



Mangler håndrekke på vegg.

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører i underetasje og malt finerdør til vaskerom.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør til bod tar i kram.
Dør mellom vindfang og hall mangler.

**Konsekvens/tiltak**
- Lokal utbedring må påregnes.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Skader i dørblad til soverom.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

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



Helligbergvegen 64, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 348
1824 VEFSN

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

Tilstandsrapport

### UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i ved innebygd toalettkasse.

Ved utarbeidelse av tilstandsrapport i 2021 var det fukt i vegg mot nabo. Dette har tørket opp etter det ble installert dusjkabinett.

**Konsekvens/tiltak**
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Fliser må skiftes.

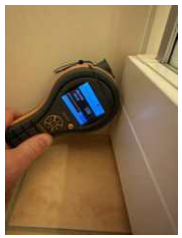
Dusjkabinett må benyttes inntil våtrommet er renovert.



Sprekk i flis på toalettkasse.



Ingen utslag på fuktindikator på vegg mot nabo



Ingen utslag på fuktindikator på vegg mot nabo

### UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32mm.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men dersom en tyngre gjenstand faller ned på flis med bom, vil flisen kunne sprekke pga manglende understøttelse (flislim).

# Tilstandsrapport



Topp slukrist 98,9cm



Flis ved dør 95,7cm.

UNDERETASJE > BAD

**TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk fra byggeår og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Membran er smurt over klemring.

UNDERETASJE > BAD

**TG 2 Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med glatte fronter, heldekkende servant. Speil og overlys med stikk. Et høyskap og to sideskap. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Dusjkabinett (2021).

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist andre avvik:

Folie på fronter er delvis løsnet.

**Konsekvens/tiltak**

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



Helligbergvegen 64, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 348
1824 VEFSN

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

# Tilstandsrapport







Folie er løsnet



Folie er løsnet

UNDERETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk fra aggregat på kaldloft og tilluft under dør.



Funksjonstest av avtrekk



Tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

# Tilstandsrapport



Ingen utslag på Protimeter MMS2 ved bruk av pigger.

1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Litt svell i nedre del av plater under utslagsvask. Fuktmerker rundt ventil i tak.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak kreves, alt er tørt, kun kosmetisk.





Tørt ved overflatesøk.

1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 19mm. Oppkant ved dør på ca. 80mm.



Helligbergvegen 64, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 348
1824 VEFSN

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

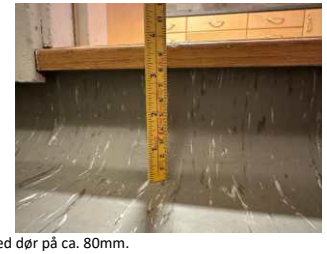
# Tilstandsrapport



Topp slukrist 96,5cm.



Gulv ved dør 94,6cm.



Oppkant ved dør på ca. 80mm.

1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

En del bruksmerker og misfarging på belegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Eldre plastsluk



Litt misfarging i belegg

1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med profilerte heltre fronter med folie og heltre benkeplate med folie. Overskap med glass skyvedører. Utslagsvask av plast og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport





## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra aggregat på kaldloft og tilluft under dør. Liten skade på ventil i himling.



Kontroll av avtrekk.



Tilluft under dør.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



# KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Av hvitevarer er det oppvaskmaskin (2021), komfyr og induksjonstopp. Fliser mellom benkeplate og overskap. Normal bruksslitasje.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Helligbergvegen 64, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 348
1824 VEFSN

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

# Tilstandsrapport





## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier





# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i bod. Åpne rør og rør som ikke går i bærevegger er andelseiers ansvar og vedlikeholde. Skjulte vannrør i bærende konstruksjoner ligger vedlikeholdsplikten på borettslaget.

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

Hovedstoppekranen er ikke funksjonstestet da eldre stoppekraner ofte har stor risiko for funksjonssvikt. Takstingeniøren anbefaler at hovedstoppekranen undersøkes av fagperson, eventuelt utskiftes.

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

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

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

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



## TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventilasjonsanlegg med varme varmegjenvinning, aggregat er montert på kaldloft og styring på vaskerom. Aggregat har avtrekk fra våtrom og tilluft til stue, anlegget er ikke tilkoblet soverom. I tillegg er veggventil i underetasje og spalteventiler i vinduer. Avtale på filterbytte er organisert av borettslaget.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist utettheter i ventilasjonskanal.

Ventilasjons kanal er løsnet fra tak.

**Konsekvens/tiltak**
• Anlegget må sjekkes av fagperson.

Ventilasjons kanal må festes til utløp og festes tilfredstillende slik at den ikke løsner igjen.



Helligbergvegen 64, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 348
1824 VEFSN

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

# Tilstandsrapport





Ventilasjons kanal er løsnet fra tak.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe med innedel montert i trapperom. Service er utført i 2023.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Luft til luft varmepumpe har en forventet brukstid på 12-15år i følge leverandør.

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



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 160 liter.

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

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



# Tilstandsrapport

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsfordeling montert i hall og utstyrt med jordfeilautomater.

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.
   **1973**

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**

   **Samsvarserklæring fra 20.05.2022. Instalsjon av gang kjeller, ny jordelektrode 4 spyd. Utjevning av vannrør. Ny stikk til soverom. Trekking av jording til alle punkt begge soverom i kjeller. Utbytting av alle stikkontakter soverom kjeller. Flytting av stikkontakt trapp oppgang.**

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?
   **Ja Linea har utført el-kontroll av boligen den 27.04.2017. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget. Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.**

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**

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

**Generell kommentar**



Helligbergvegen 64, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 348
1824 VEFSN

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

# Tilstandsrapport

Ved eiendomsoverdragelse anbefales det en el-tilstandsrapport NEK 405.2.3.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport





Brannvarsler underetasje



Brannvarsler 1.etg.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

### Andre tomteforhold

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



Helligbergvegen 64, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 348
1824 VEFSN

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

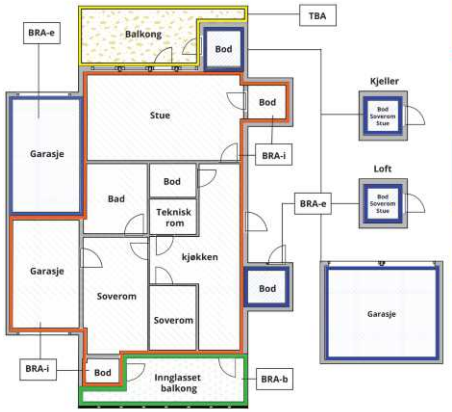
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 49 | 5 | | 54 | 13 |
| Underetasje | 48 | | | 48 | 20 |
| **SUM** | **97** | **5** | | | **33** |
| **SUM BRA** | **102** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Stue m/trapp , Kjøkken , Vaskerom | Utvendig bod | |
| Underetasje | Vindfang , Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Bad , Bod , Bod 2 | | |

**Kommentar**

TBA er balkong og terrasse.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Tegninger datert 03.05.1974 tilbygget bod datert 18.05.1996.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Det er ikke brannskille mellom enhetene på kaldloft.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Elektrisk installasjon i hall og soverom. Montering waterguard. Dokumentert med samsvarserklæring og sjekkliste fra Comfort.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Garasje i rekke

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 12 | | 12 | |
| **SUM** | | **12** | | | |
| **SUM BRA** | **12** | | | | |

### Romfordeling

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





**Kommentar**

Lysåpning port: Bredde 2,20m. Hyde 1,92m.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Tegninger datert 1978.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Garasjens samlede arealer er større en 50m², og avstanden til andre bygninger på eiendommen og naboeiendommen er mindre en 8 meter vil krav til brannmotstand for ytterkonstruksjonen være REI 60. Avstand til nabo borettslaget Hals I er 5,90m
Brannskille mot egne leiligheter og mot nabob borettslaget innehar ikke brannkrav på REI60.

*Kommentar:*

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

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Rekkehus** | 85 | 12 |
| **Garasje i rekke** | 0 | 12 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 01.12.2024 | Trygve Nordås | |
| 02.12.2024 | Kim Storeng | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1824 VEFSN | 105 | 348 | | 0 | 11822.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Helligbergvegen 64

**Hjemmelshaver**
Hals 2 Borettslaget

**Kommentar**
Felles tomt for Borettslaget Hals 2

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 64/HALS 2 BORETTSLAGET | 955361245 | 64 | Helgeland BBL | Nordås Lars Hovde |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 20 | 100 | 28 500 | 22 338 | *31.12.2023* | 777 766 | *07.11.2024* |

**Kommentar**
Tall er hentet fra boligopplysninger datert 07.11.2024.

## Årsregnskap

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Regnskapsår | 2023 | | Samlet aksjekapital: | | 2 800 |
| Omløpsmidler: | | 660 953 | Samlet innskuddskapital: | | 708 000 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - | 198 444 | Langsiktig gjeld (+): | + | 19 477 832 |
| Disponible midler: | | 462 509 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | | 20 185 832 |

**Kommentar**
Tall er hentet fra resultat og balanse med noter for Borettslaget Hals II

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger i Halsåsen, ca. 2,5 km. nord for Mosjøen sentrum. Nærmeste butikk og post i butikk ligger på Halsøya ca. 1,3 km unna. Kort avstand til turterreng. God utsikt mot Øyfjellet, Vefsnfjorden, Kulstadlia og eller nærliggende bebyggelse.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Borettslaget Hals II ligger i et regulert område med formål boliger, reguleringsplan Hals I i Vefsn vedtatt 01.10.1968.

**Om tomten**

Tomtearealet i borettslaget er flatt og lett skrående, opparbeidet med plenareal og beplantet med busker, trær og prydbusker. Hekker plantet mellom naboleilighetene og til fellesareal. Asfaltert parkeringsplasser og uteområde ved hovedinngang.

**Tinglyste/andre forhold**

I følge ubekreftet utskrift av grunnboken ajour 19.11.2024 er det ikke registrert noen servitutter på andels nr. 20.

**Forkjøpsrett**

Andelshavere i Borettslaget Hals II og medlemmer i Helgeland BBL (Helbo) har forkjøpsrett.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 0 | 1974 |





## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF skadeforsikring | SP0000568651 | Fullverdi | | |

**Kommentar**
Inkludert i felleskostnadene.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje i rekke



**Anvendelse**
Parkering/lagring

**Byggeår**
1978

**Kommentar**
Byggesøknad.

**Standard**
Bygget har gjennomgående lav standard.

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

**Beskrivelse**
Garasjerekken er fundamentert med såle av betong. Yttervegger mot terreng av plasstøpt betong og uisolert bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning. Pulttak i konstruksjon understøttet av ståldragere, tekket med papptekking. Plasstøpt betonggulv i
garasjene. Vippeport utvendig kledd med liggende panel. Innlagt strøm og stikkontakt. Garasjen er organisert som et garasjelag.

- Noen sprekker i støpt gulv.
- Råte i vindskibord og slitt port.
- Mosegrodd tekking, forventet brukstid er brukt.
- Saltutslag ved vegger mot terreng.
- Det må påberegnes vedlikehold av bygning.

I henhold til NS 3600 punkt.21.6. Gis det en helhetsvurdering av garasjen TG 2.







# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 04.12.2024 | | Gjennomgått | 7 | Ja |
| Ordrebekreftelse | 12.11.2024 | | Fremvist | 1 | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 30.11.2024 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Kommunalinformasjon | 04.12.2024 | Boligopplysninger/meglerpakke mottatt fra Eiendomsmegler 1, pakken inneholder regulering, brukstillatelse, ferdig attester, matrikkel, avgifter, regnskap, vedtekter, m.m. | Gjennomgått | 93 | Nei |
| Grunnbokutskrift | 19.11.2024 | Ubekreftet utskrift av grunnboken | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Kontrollrapport Linea | 28.11.2024 | | Gjennomgått | 1 | Ja |
| Samsvarserklæring | 20.05.2022 | | Gjennomgått | 1 | Nei |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

**PRESISERINGER**
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

**BEFARINGEN**
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

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



Helligbergvegen 64, 8663 MOSJØEN
Gnr 105 - Bnr 348
1824 VEFSN

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

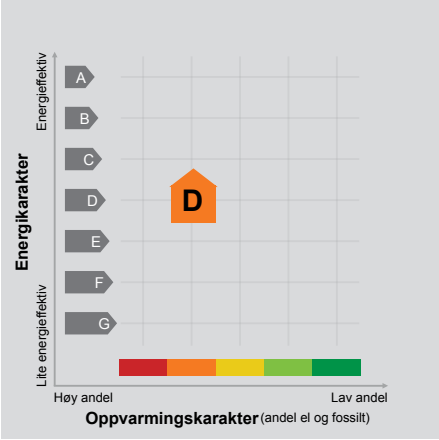
### PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Helligbergvegen 64 |
| Postnummer | 8663 |
| Sted | MOSJØEN |
| Kommunenavn | Vefsn |
| Gårdsnummer | 105 |
| Bruksnummer | 348 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 187953138 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-56967 |
| Dato | 04.12.2024 |
| Innmeldt av | KIM ROGER STORENG |




**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)

**- Tidsstyring av panelovner**
**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Randsoneisolering av etasjeskillere**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**

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.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Rekkehus |
| **Byggeår** | 1975 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 97 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

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/.

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

*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 ved 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.**




# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Helligbergvegen 64,
8663 MOSJØEN

- Utfylt av: Lars Hovde Nordås
- Utfylt dato: 19.01.2025 kl. 19:12
- Selger har ikke bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2021

Fremtind



# Utført arbeid

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

**Ja: Installasjon av dusjkabinett.**

**Faglært arbeid utført av Haaland Mosjøen AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.**

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

**Nei**

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

**Nei**

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

**Ja: Boligbyggerlag har stått for ny terrasse, etterisolert kjeller.**
**Tak og vindu er også skiftet i senere år, før jeg overtok.**
**årstall 2022 er ferdigstilt.**

**Faglært arbeid utført av Boligbyggerlag. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.**

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

**Nei**

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

**Ja (1 av 2): Installasjon av gang kjeller. Ny jordelektrode 4 spyd. utjevning av vannrør. Ny stikk til soverom. Trekking av jording til alle pungt begge soverom i kjeller. Utbytting av alle stikkontakter soverom kjeller. Flytting av stikkontakt trappeoppgang.**

**Faglært arbeid utført av Haaland Mosjøen AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.**

**Ja (2 av 2): Kjeller, 2 soverom og gang. trekking av jording til alle allepungt i to soverom og kjeller gang. Ny stikk soverom**

**Faglært arbeid utført av Haaland Moosjøen AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.**

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

**Nei**

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

**Nei**

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

**Ja: Installasjon av oppvaskmaskin(kjøkken) med waterguard**

**Faglært arbeid utført av Comfort Stenvall AS / Haaland. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.**

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

**Nei**

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

**Ja: Platekledd vindfang og gang i kjeller.**

**Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.**

# Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

**Nei**

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

**Ja: Har vært målt lave verdier av fukt i vegg og gulv, mot betong, tidligere på bad. Satt inn dusjkabinett, alt ok.**

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

**Nei**

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

**Ja: Har vært målt lave verdier av fukt i vegg og gulv, mot betong, tidligere på bad. Satt inn dusjkabinett, alt ok.**
**OBS! varmepumpe, dunk for kondensvann må tømmes regelmessig.**

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

**Nei**

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

**Nei**

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

**Nei**

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

**Nei**

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

**Ja: varmepumpe, dunk for kondensvann må tømmes regelmessig.**

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

# Offentlige og private forhold

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

**Nei**

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

**Nei**

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

**Nei**

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

**Ja: Finnes rapport på fukt i vegg/gulv bad. Satt inn dusjkabinett, alt ok.**

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

**Nei**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

**Nei**

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

**Nei**

30. Har eiendommen utleiedel?

**Nei**

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

**Nei**

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

**Nei**

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

**Nei**

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.**

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.



# Vedtekter

for **Borettslaget Hals II** org nr 955 361 245

tilknyttet
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 03.04.1974, endret den 01.06.2021. Sist vedtatt i generalforsamling den 01.06.2021.
Vedtektene trådte i kraft fra 15.08.2005.

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
**Borettslaget Hals II** er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

**2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

**2-2 Sameie i andel**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

**6-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**6-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

**7-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

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

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

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

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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





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

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.





# INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING.

Borettslag: Borettslaget Hals II

Tidspunkt: 09.04.2024, kl 20:00

Sted: MBBL, Mathias Bruns gate 3, Mosjøen

Saksliste.

**Sak 1, Konstituering**

a. Valg av møteleder
b. Valg av sekretær
c. Godkjenning av innkalling og saksliste
d. Valg av en representanter for underskrift av protokoll i tillegg til møteleder

**Sak 2, Årsregnskap 2023**

- Dokumenter vedlagt

**Sak 3, Innkomne saker**

**Sak 4, Godtgjørelse til styret**

**Sak 5, Valg av delegat m/vara til HELBOs generalforsamling**

**Sak 6, Valg av tillitspersoner**

Styret har bestått av følgende i 23-24

| Verv | Navn | Valg |
|---|---|---|
| Styreleder | Helge Lien | På valg |
| Styremedlem | Birgitte Hansen | På valg |
| Styremedlem | Bente Arctander | Ikke på valg |
| Varamedlem | Magne Krutå | På valg |
| Varamedlem | Hanne Båtstrand | På valg |
| Valgkomite | Bjørnar Helfjell | På valg |
| Valgkomite | Målfrid Krutå | På valg |

## Resultatregnskap 2023 Borettslaget Hals II

| | Note | Resultat 2023 | Resultat 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Inntekter | | | | | |
| Inndekning av felleskostnader | | 2 214 698 | 1 880 652 | 2 200 140 | 2 621 264 |
| Salgsinntekter | | 294 | 554 | 0 | 0 |
| Sum inntekter | | 2 214 992 | 1 881 206 | 2 200 140 | 2 621 264 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Styrehonorar | | 43 200 | 38 400 | 40 000 | 45 000 |
| Arbeidsgiveravgift | | 2 203 | 1 958 | 2 040 | 22 995 |
| Forretningsfrerhonorar | | 91 036 | 87 532 | 91 034 | 95 586 |
| Andre forvaltningstjenester | | 11 669 | 109 575 | 20 000 | 22 000 |
| Revisjonshonorar | | 5 974 | 5 690 | 5 975 | 6 273 |
| Kontigent boligbyggelag | | 11 200 | 11 200 | 11 200 | 11 200 |
| Vedlikehold | 1 | 172 768 | 2 445 571 | 150 000 | 200 000 |
| Snrydding/Plenklipping | | 0 | 0 | 8 000 | 0 |
| Kabel-tv | | 197 067 | 175 661 | 180 140 | 201 264 |
| Forsikring | | 114 469 | 107 993 | 114 476 | 120 429 |
| Kommunale avgifter | | 351 604 | 313 175 | 328 829 | 369 180 |
| Renovasjon | | 148 902 | 134 138 | 147 130 | 167 923 |
| Energi, strm | | 3 010 | 2 128 | 5 000 | 5 000 |
| Reise/kurskostnader | | 0 | 0 | 3 000 | 3 000 |
| Andre driftsutgifter | 2 | 24 965 | 46 232 | 20 000 | 20 000 |
| Bank- og betalingsgebyr | | 4 502 | 9 647 | 5 000 | 5 000 |
| Sum driftskostnader | | 1 182 571 | 3 488 899 | 1 131 823 | 1 294 850 |
| Driftsresultat | | 1 032 422 | -1 607 693 | 1 068 317 | 1 326 414 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | | 19 132 | 20 736 | 4 000 | 15 000 |
| Rentekostnad | | 933 687 | 489 539 | 846 146 | 1 134 375 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | -914 555 | -468 803 | -842 146 | -1 119 375 |
| ¡ rsresultat | | 117 867 | -2 076 495 | 226 171 | 207 039 |
| Disponeringer | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 117 867 | -2 076 495 | 226 171 | 207 039 |



## Balanse 2023 Borettslaget Hals II

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| Eiendeler | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Byggninger | 7 | 3 703 689 | 3 703 689 |
| Tomter | 7 | 245 465 | 245 465 |
| Sum anleggsmidler | | 3 949 154 | 3 949 154 |
| Omlnpsmidler | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 11 727 |
| Periodiserte kostnader | | 170 738 | 160 344 |
| Bankinnskudd | | 490 215 | 575 197 |
| Sum omlnpsmidler | | 660 953 | 747 268 |
| Sum eiendeler | | 4 610 107 | 4 696 422 |
| Egenkapital og Gjeld | | | |
| Egenkapital | | | |
| Andelskapital | | 2 800 | 2 800 |
| Annen egenkapital | | -15 776 970 | -15 894 836 |
| Sum egenkapital | 6 | -15 774 170 | -15 892 036 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Pantel³ n | 3, 4 | 19 477 832 | 19 694 417 |
| Borettsinnskudd | 4, 5 | 708 000 | 708 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 20 185 832 | 20 402 417 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandnrgjeld | | 120 422 | 114 469 |
| Skattetrekk, offentlige avgifter m.m | | 1 | 0 |
| P³ lnpt renter | | 92 640 | 64 263 |
| Forskuddsbet husleie | | -14 618 | 7 309 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 198 444 | 186 042 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 4 610 107 | 4 696 422 |
| Pantstillelser | 4 | 20 185 832 | 20 402 417 |

Sted:_____, dato:_____

| Helge Lien | Birgitte Catarina Hansen | Bente Edvardsen Arctander |
|---|---|---|
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. đvrig gjeld er langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld bokfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som frlge av renteendringer.

Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Tomt:
Tomten er oppfŋrt med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:
Eiendommen er oppfŋrt med anskaffelsesverdi med tillegg for ev. p³ kostninger.

Fordringer:
Kundefordringer er frŋrt opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort p³ grunnlag av individuell vurdering av fordringene. Andre fordringer, b³ de omlŋpsfordringer og anleggsfordringer, er frŋrt opp til p³ lydende.

Inntekter:
Inntektsfŋringen skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil vŊ re den periode borettshaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg ³ dekke felleskostnader

## Note 1 - Vedlikehold

| | Resultat 2023 | Resultat 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Rep. og vedlikehold eiendom | 60 031 | 2 397 930 | 100 000 | 100 000 |
| Service heis og vent.anlegg | 112 737 | 47 640 | 50 000 | 100 000 |
| Sum | 172 768 | 2 445 571 | 150 000 | 200 000 |

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 2 - Diverse Driftsutgifter

| | Resultat 2023 | Resultat 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Generalforsamling/styremŋter | 791 | 955 | 0 | 0 |
| Conteinerleie | 3 550 | 0 | 0 | 0 |
| Brannalarm/heisalarm/³ rskontroll brann | 19 061 | 45 277 | 0 | 0 |
| Uteomr³ der | 1 563 | 0 | 0 | 0 |
| Andre kostnader | 0 | 0 | 20 000 | 20 000 |
| Sum | 24 965 | 46 232 | 20 000 | 20 000 |







## Note 3 - Pantegjeld

| Kreditor: | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA |
|---|---|---|
| L³ nenummer: | 16366306076 | 16362155499 |
| L³ netype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaks³ r: | 2022 | 2020 |
| Rentesats: | 5.60 % | 5.60 % |
| Beregnet innfridd: | 01.09.2037 | 01.08.2060 |
| Opprinnelig l³ nebelŋp: | 500 000 | 19 995 000 |
| L³ nesaldo 01.01: | 493 540 | 19 200 877 |
| Avdrag i perioden: | 24 142 | 192 442 |
| L³ nesaldo 31.12: | 469 398 | 19 008 435 |
| Saldo 5 ³ r frem i tid: | 339 677 | 18 139 487 |

## Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16362155499 | 10 | 764 728 | 7 647 280 |
| | 18 | 631 175 | 11 361 150 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16366306076 | 10 | 18 884 | 188 840 |
| | 18 | 15 586 | 280 548 |

## Note 4 - Pantsillelser

| | | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| Pantel³ n 1636.63.06076 | | 469 398 | 493 540 |
| L³ n 1636.21.55499 | | 19 008 435 | 19 200 877 |
| Borettsinnskudd | | 708 000 | 708 000 |
| Sum | 5 | 20 185 832 | 20 402 417 |

## Note 5 - Borettsinnskudd

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| Borettsinnskudd | 708 000 | 708 000 |
| Sum | 708 000 | 708 000 |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 6 - Egenkapital

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| Andelskapital | 2 800 | 2 800 |
| Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1 | -15 894 836 | -13 818 341 |
| ¡ rets resultat | 117 867 | -2 076 495 |
| Sum egenkapital pr 31.12 | -15 774 170 | -15 892 036 |

Udekket tap/negativ egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital.
Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, st³ r bokfŋrt til opprinnelige priser.
Konsekvensene av dette er at de balansefŋrte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen.
Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hŋyere enn den balansefŋrte verdien.
Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til ³ vŊre positiv av styret i borettslaget.

## Note 7 - Byggninger

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Bygninger | 3 703 689 | 3 703 689 |
| Tomter | 245 465 | 245 465 |
| Sum | 3 949 154 | 3 949 154 |

Bygninger, avskrivning

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

## Disponible midler

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| A.Disponible midler pr. 01.01 | 561 227 | 2 455 375 |
| B. Endringer i disponible midler: | | |
| ¡ rets resultat (se resultatregnskapet) | 117 867 | -2 076 495 |
| Avdrag langsiktig l³ n | -216 584 | 182 347 |
| B. ¡ rets endring disponible midler | -98 718 | -1 894 149 |
| C. Disponible midler | 462 509 | 561 227 |

| Kontrolloppstilling | | |
|---|---|---|
| Omlŋpsmidler | 660 953 | 747 268 |
| Kortsiktig gjeld | -198 444 | -186 042 |
| Disponible midler | 462 509 | 561 227 |





Resultat og balanse med noter for Borettslaget Hals II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Hals II**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Helge Lien (sign.) | 13.02.2024 |
| Styremedlem | Bente Edvardsen Arctander (sign.) | 08.02.2024 |
| Styremedlem | Birgitte Catarina Hansen (sign.) | 13.02.2024 |

**For Mosjøen og Omegn BBL**

| | | |
|---|---|---|
| | Tone Lise Brubakk (sign.) | 19.02.2024 |

## PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING.

Borettslag: Borettslaget Hals II

Tidspunkt: 09.04.2024, kl 20:00

Sted: MBBL, Mathias Bruns gate 3, Mosjøen

Det møtte 7 beboere med til sammen 7 stemmer. I tillegg møtte Trond-Arne Lund fra MBBL.

**Sak 1,** **Konstituering.**

a. **Trond-Arne Lund** ble enstemmig valgt til møteleder.
b. **Trond-Arne Lund** ble enstemmig valgt til sekretær.
c. Innkalling og saksliste ble **enstemmig godkjent.**
d. **Trond-Arne Lund** og **Bente Arctander** ble enstemmig valgt til å underskrive protokollen.

**Sak 2,** **Årsregnskap 2023.**

Møteleder gikk gjennom regnskapet for 2023.

**Vedtak:**
**Årsregnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent.**

**Sak 3,** **Innkomne saker.**

Ingen saker innkommet.

**Sak 4,** **Godtgjørelse til styret.**

Generalforsamlingen diskuterte godtgjørelsen til styret for foregående år.

Forslag: Nivået opprettholdes på dagens.

**Vedtak:**
**Følgende godtgjørelse ble enstemmig godkjent:**

| | |
|---|---|
| **Styreleder** | **kr 30 000,- + kr 700 pr møte** |
| **Styremedlemmer** | **kr 700,- pr møte** |

**Sak 5,** **Valg av delegat til HELBOs generalforsamling.**

**Vedtak:**
**Helge Lien med vara Bente Arctander**

**Sak 6,** **Valg av tillitspersoner.**
På valg i år:

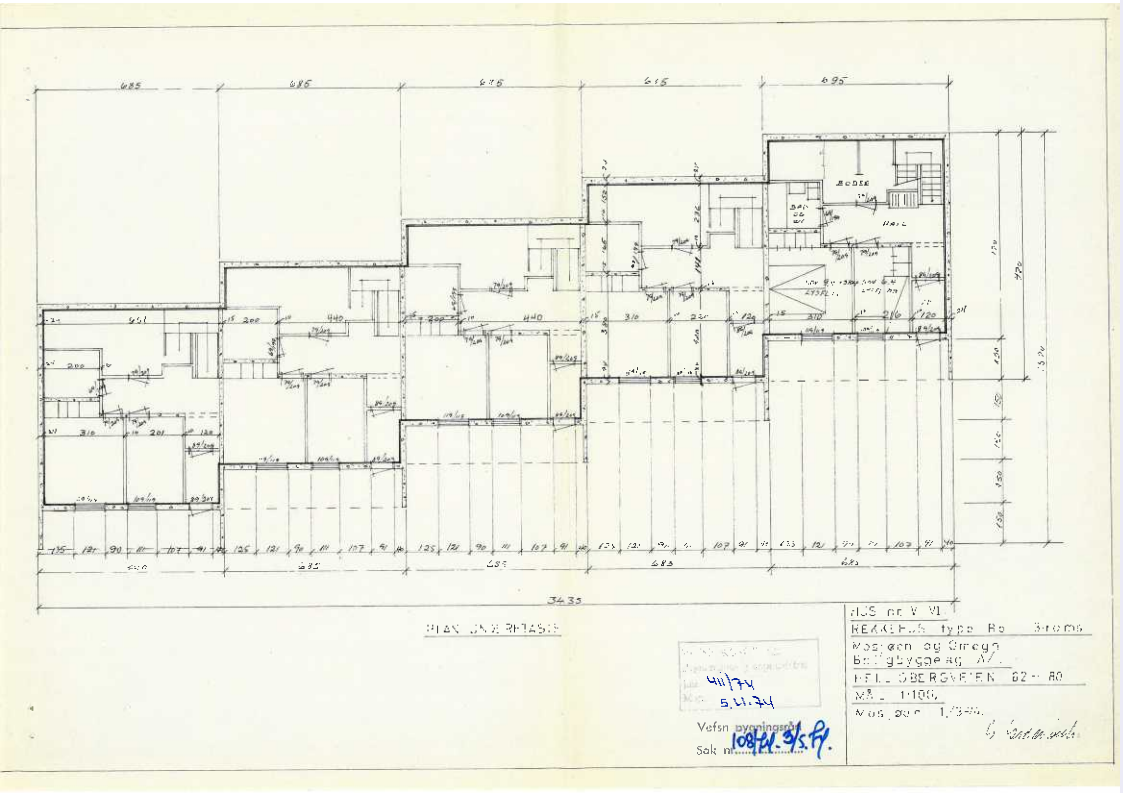
| | |
|---|---|
| Styreleder: | Helge Lien |
| Styremedlem: | Birgitte Hansen |
| Varamedlem: | Magne Grytå |
| Varamedlem: | Hanne Båtstrand |
| Valgkomite: | Bjørnar Helfjell |
| Valgkomite: | Målfrid Krutå |

**Vedtak:**
**Styret i borettslaget Hals II består etter valget, som var enstemmig, av følgende:**

| Verv | Navn | Periode |
|---|---|---|
| **Styreleder** | **Helge Lien** | **2024-2026** |
| **Styremedlem** | **Randi Krutli** | **2024-2026** |
| **Styremedlem** | **Bente Arctander** | **2023-2025** |
| **Varamedlem** | **Magne Grytå** | **2024-2025** |
| **Varamedlem** | **Hanne Båtstrand** | **2024-2025** |
| **Valgkomite** | **Målfrid Krutå** | **2024-2025** |
| **Valgkomite** | **Bjørnar Helfjell** | **2024-2025** |

Trond-Arne Lund

Bente Arctander

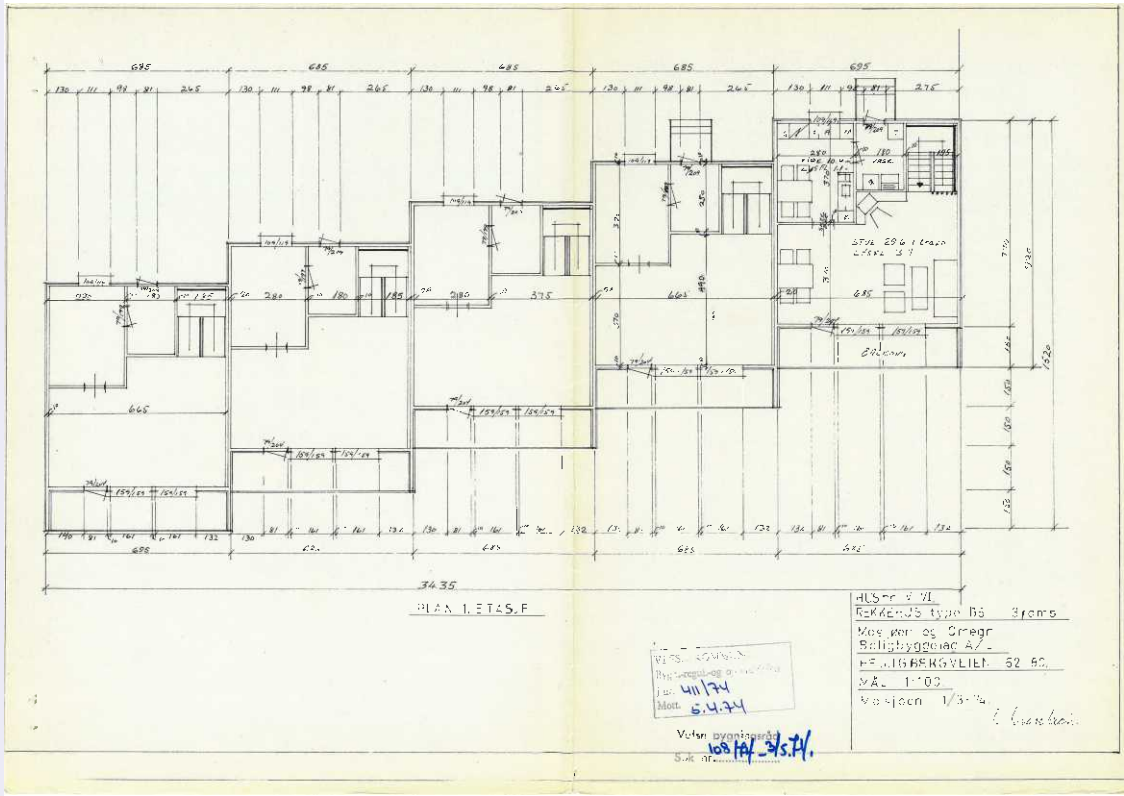



PLAN 2. ETASJE

HUS nr. V 11
REKKEHUS type B6 3roms
Vos-gen og Smegn
Boligbyggelag A/L
HELL. ØBERGVEIEN 82-90
M. 1:100
Mos. dato 1.3.74

411/74
5.4.74

Vefsn avvisingsdato
Sak nr. 1084/74 - 3/5.74.

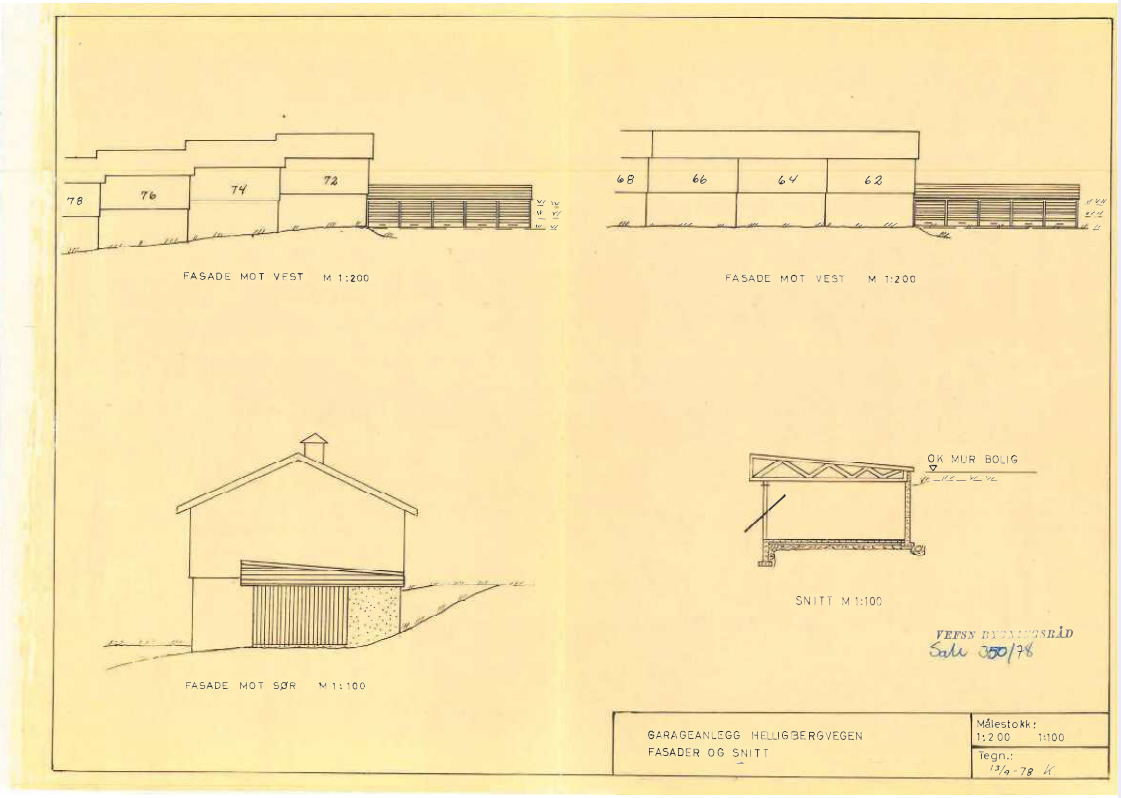


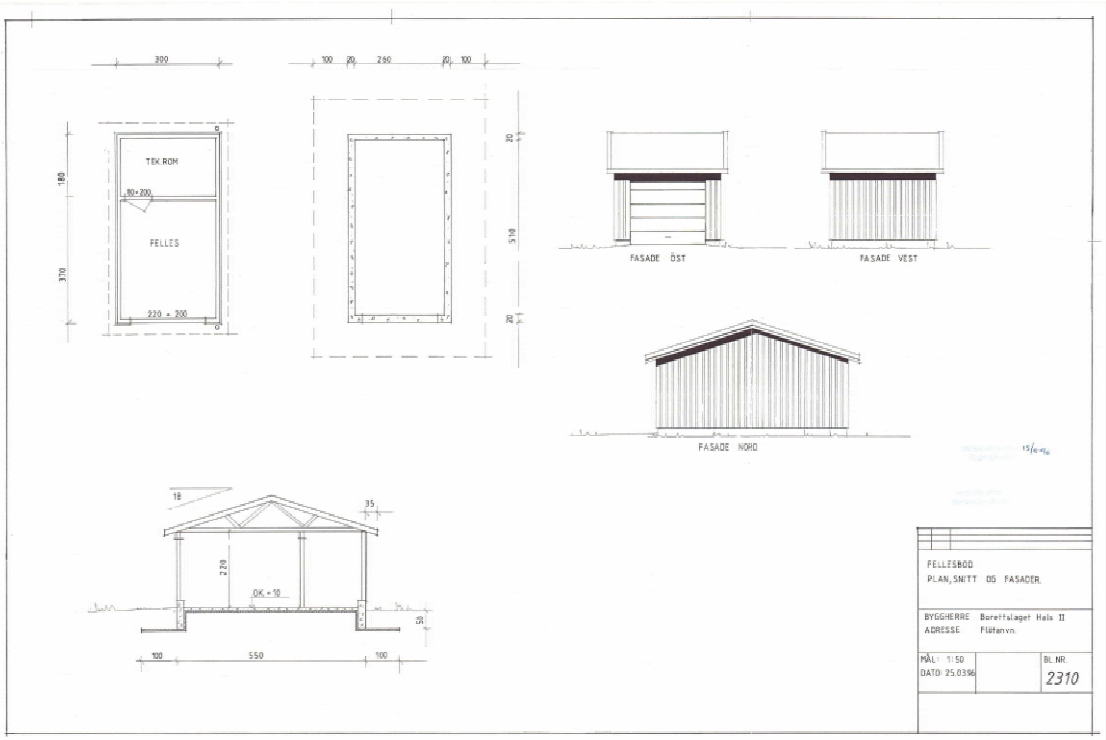

PLAN 1. ETASJE

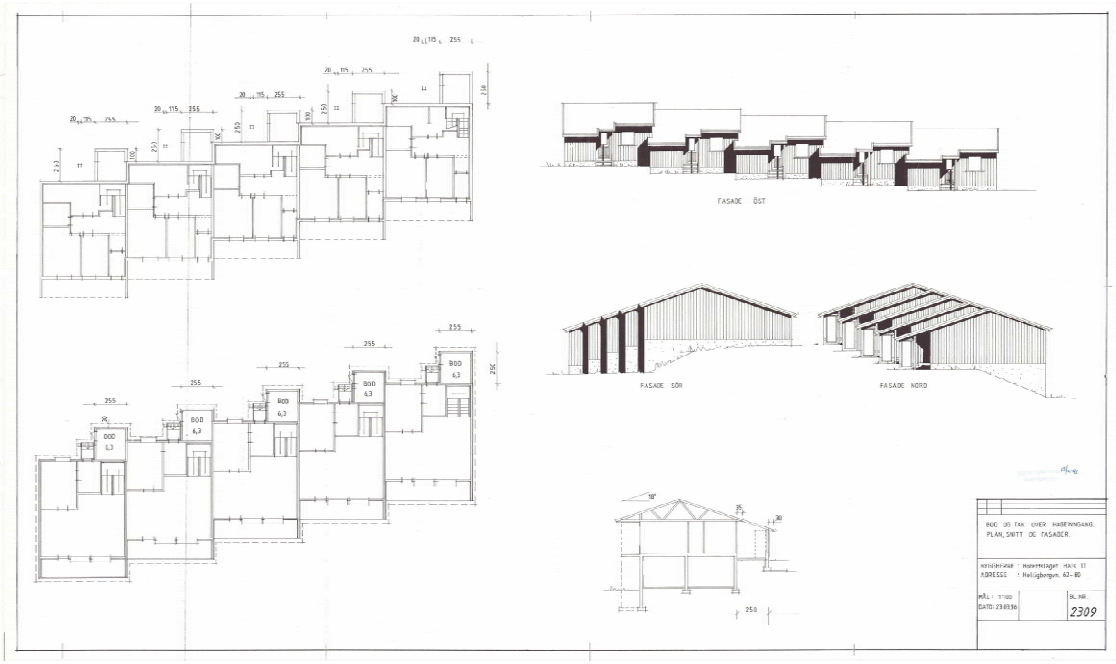
HUS nr. V 11
REKKEHUS type B6 3roms
Vos-gen og Smegn
Boligbyggelag A/L
HELL. ØBERGVEIEN 82-90
M. 1:100
Mos. dato 1/3-74

411/74
6.4.74

Vefsn avvisingsdato
Sak nr. 1084/74 - 3/5.74.


78
76
74
72
FASADE MOT VEST M 1:200
68
66
64
62
FASADE MOT VEST M 1:200
FASADE MOT SØR M 1:100
OK MUR BOLIG
SNITT M 1:100
VEFSN BYGNINGSRÅD
Sak 350/78
GARASJEANLEGG HELLIGBERGVEGEN
FASADER OG SNITT
Målestokk:
1:200 1:100
Tegn.:
13/9-78


300
100 20 240 20 100
TEK ROM
80×200
FELLES
220 × 300
189
370
510
20
FASADE ÖST
FASADE VEST
FASADE NORD
18
35
229
OK + 10
50
100
550
100
FELLESBOD
PLAN, SNITT OG FASADER.
BYGGHERRE Boretslaget Hals II
ADRESSE Flåtenvn.
MÅL: 1:50
DATO: 25.03.96
BL.NR.
2310




Gjenpart av brev fra VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, regulerings- og oppmålingssjefen

Mosjøen, den 25. juli 1975.
Vår ref. GF/LF

# F E R D I G A T T E S T.

Det bekrefets med dette at Mosjøen og omegn Boligbyggelag's rekkehus m/ 5 stk. 3-roms leiligheter i sokkelutførelse på Helligbergvegen 62-7o, er ferdig og er ført opp i samsvar med byggeforskriftene og godkjente tegninger.

Vogn-Henriksen

G. Forsmo

**VEFSN KOMMUNE**
BYGNINGSVESENET

# BYGGETILLATELSE

| | |
|---|---|
| Arbeidssted<br>Helligbergvn. 72-80 og 62-70, Halsøy i Vefsn | Sak nr.<br>350/78 |
| Arbeidets art<br>Rekkegarasjer | Byggemeld. innlevert dato<br>29.8-1978. |
| Bygningens art<br>Nybygg | |
| Byggherre<br>Borettslaget Hals II, v/form. Svein Rikstad, | |
| Byggemelder<br>Harald Kaspersen, 8662 Halsøy i Vefsn | |
| Ansvarshavende | |

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

— for godkjennelse av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
— for besiktigelse av grunn før støpning tar til
— for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
— for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
— for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
— for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
— for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
— for kontroll av dytt av dører og vinduer
— for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
— for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Det samme gjelder melding om at påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet.

Mosjøen, den 9.10-78.

W. B. Klaveness.
Bygningssjef

## KONTROLL

| Dato | Anmerkninger | Kontrollør |
|---|---|---|
| 17.10.78 | Kontrollert isolering av byggegrunnen. 2x3 cm merkplater på komprimert grusbed. Utført som godkjent tegning viser. | AL |
| | Kontrollert forskaling med armering av kantdrager o.v. | AL |
| | Tilkalt for kontroll av armering gulv. Kontrollen ble deretter utsatt av bygn. kontrollen. Kaspersen opplyste over telefon at gulvet er armert i henhold til godkjente tegninger. Dette skulle vise i.o. | |
| 13.11.78 | Kontrollert armering i bakvegg, gavlvegg, samt to skillevegger. Armert i henhold til godkjente tegninger. | AL |
| 20.11.78 | Kontrollert stamming av bakvegg. Stammet 2 ganger. Bra utført og i.o. | |

VEFSN KOMMUNE
Bygningssjefen

# BYGGETILLATELSE

Vår ref.: GVA 593/96 GATE L42 &79 Saksbehandler: GUNNAR VALLA

Søknad av 01.04.96 om byggetillatelse for boder som tilbygg, utskifting av taktekking.

Byggested: Fløtanv.21-27 + Helligberg nr.: 105 Bnr.: 348 Fnr.: 62-82.
Byggherre: Borettslaget Hals II Adr.: Postboks 329, 8651 MOSJØEN

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Det forutsettes at arbeidet utføres i henhold til gjeldende bestemmelser.

   Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, når det gjelder overskridelse av byggelinje mot gate.

2. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før:

   - søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.

3. Bygningskontrollen skal varsles før byggearbeidet igangsettes.

**ER BYGGEARBEIDENE IKKE SATT I GANG SENEST 3 ÅR ETTER AT TILLATELSE ER GITT, FALLER TILLATELSEN BORT - PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 96.**

| | | |
|---|---|---|
| Vedlegg | x søknad om byggetillatelse | x **NB!** regning for søknads- og byggeplasskontroll ettersendes |
| | x plan-/snitt-/fasadetegninger | **NB!** regning for tilkn.avgift for vann og kloakk ettersendes |
| | x situasjonsplan | orientering fra Helg. Kraftlag |

Mosjøen, 15.05.96

I bygningssjefens fravær

Atle Lien

Gunnar Valla

Kopi:



**Matrikkelrapport** **MAT0011** **Matrikkelbrev** Kartverket

**For matrikkelenhet:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kommune: | 1824 - VEFSN | Utskriftsdato/klokkeslett: | 08.11.2024 kl. 10:19 |
| Gårdsnummer: | 105 | Produsert av: | Gunnhild Nygard |
| Bruksnummer: | 348 | Attestert av: | Vefsn kommune |

**Orientering om matrikkelbrev**
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | | BRL HALS II | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bygningsnr:** | 187 953 111 | Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | |
| **Løpenr:** | 4 | Bruksareal bolig: | 6 | Ant. etasjer: | 1 | Rammetillatelse: | 15.05.1996 |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 | Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | 01.01.1997 |
| | Nord: 7305356 Øst: 417747 | Bruksareal totalt: | 6 | Avløp: | | Tatt i bruk: | 31.01.1997 |
| Bygningsendringskode: | Tilbygg | Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bygningstype: | Rekkehus | Bruttoareal annet: | | | | Ferdigattest: | |
| Næringsgruppe: | Bolig | Bruttoareal totalt: | 0 | | | | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | Alternativt areal: | 0 | | | | |
| Energikilder: | | Alternativt areal 2: | 0 | | | | |
| Oppvarming: | | | | | | | |

## Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 6 | 0 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4600 Fløtanvegen 23 B | | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | 105/348 |

## Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | | BRL HALS II | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bygningsnr:** | 187 953 111 | Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | |
| **Løpenr:** | 5 | Bruksareal bolig: | 6 | Ant. etasjer: | 1 | Rammetillatelse: | 15.05.1996 |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 | Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | 01.01.1997 |
| | Nord: 7305351 Øst: 417750 | Bruksareal totalt: | 6 | Avløp: | | Tatt i bruk: | 31.01.1997 |
| Bygningsendringskode: | Tilbygg | Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bygningstype: | Rekkehus | Bruttoareal annet: | | | | Ferdigattest: | |
| Næringsgruppe: | Bolig | Bruttoareal totalt: | 0 | | | | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | Alternativt areal: | 0 | | | | |
| Energikilder: | | Alternativt areal 2: | 0 | | | | |
| Oppvarming: | | | | | | | |

## Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 6 | 0 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4600 Fløtanvegen 23 A | | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | 105/348 |



## Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6200 Helligbergvegen 70 | | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | 105/348 |

## Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | | BRL HALS II | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bygningsnr:** | 187 953 138 | Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | |
| **Løpenr:** | 2 | Bruksareal bolig: | 6 | Ant. etasjer: | 1 | Rammetillatelse: | 15.05.1996 |
| Repr.punkt: | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 | Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | 01.01.1997 |
| | Nord: 7305332 Øst: 417724 | Bruksareal totalt: | 6 | Avløp: | | Tatt i bruk: | 31.01.1997 |
| Bygningsendringskode: | Tilbygg | Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bygningstype: | Rekkehus | Bruttoareal annet: | | | | Ferdigattest: | |
| Næringsgruppe: | Bolig | Bruttoareal totalt: | 0 | | | | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | Alternativt areal: | 0 | | | | |
| Energikilder: | | Alternativt areal 2: | 0 | | | | |
| Oppvarming: | | | | | | | |

## Etasjer

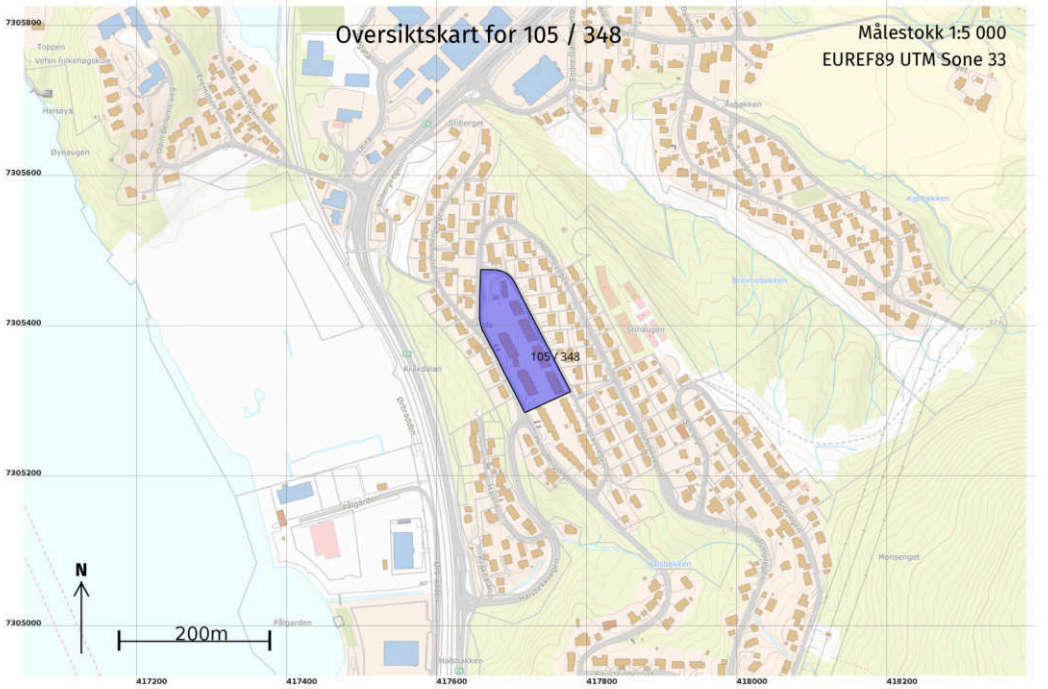
| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 6 | 0 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## Bruksenheter

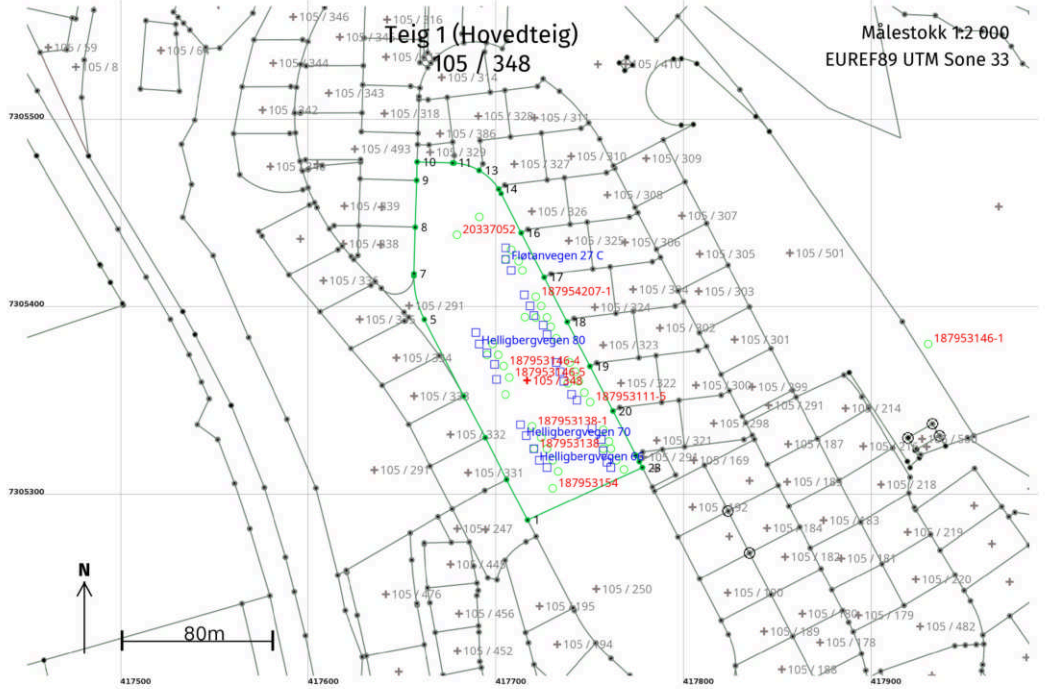
| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6200 Helligbergvegen 68 | | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | 105/348 |

## Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | | BRL HALS II | | |


Oversiktskart for 105 / 348
Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 33
105 / 348
N
200m
7305800
7305600
7305400
7305200
7305000
417200
417400
417600
417800
418000
418200




Teig 1 (Hovedteig)
105 / 348
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 33
20337052
Flatanvegen 27 C
187954207-1
Helligbergvegen 80
187953146-4
187953146-5
187953146-1
187953111-5
187953138-1
Helligbergvegen 70
187953138
Helligbergvegen 68
187953154
N
80m
7305500
7305400
7305300
417500
417600
417700
417800
417900

## Areal og koordinater

**Areal:** 11 822,1 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7305362 **Øst:** 417716

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7305288,11 | 417716,68 | | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 24,27 | | | | |
| 2 | 7305309,69 | 417705,57 | | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 25,00 | | | | |
| 3 | 7305331,91 | 417694,12 | | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 25,00 | | | | |
| 4 | 7305354,13 | 417682,66 | | Geometrisk hjelpepunkt | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 45,89 | | | | |
| 5 | 7305394,93 | 417661,66 | | Geometrisk hjelpepunkt | 10 Terrengmålt | 13 | 49,98 |
| | | | 24,03 | | | 13 | |
| 6 | 7305418,07 | 417656,08 | | Geometrisk hjelpepunkt | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 1,17 | | | | |
| 7 | 7305419,24 | 417656,11 | | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 24,80 | | | | |
| 8 | 7305444,03 | 417656,81 | | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 25,00 | | | | |
| 9 | 7305469,02 | 417657,52 | | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 9,78 | | | | |
| 10 | 7305478,80 | 417657,80 | | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 19,00 | | | | |
| 11 | 7305478,26 | 417676,79 | | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 0,68 | | | | |
| 12 | 7305478,23 | 417677,47 | | Geometrisk hjelpepunkt | 10 Terrengmålt | 13 | 29,99 |
| | | | 14,05 | | | 13 | |
| 13 | 7305474,31 | 417690,83 | | Geometrisk hjelpepunkt | 10 Terrengmålt | 13 | 29,99 |
| | | | 14,51 | | | 13 | |



| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 | 7305464,39 | 417701,23 | | Geometrisk hjelpepunkt | 10 Terrengmålt | 13 | 29,99 |
| | | | 2,75 | | | 13 | |
| 15 | 7305462,01 | 417702,61 | | Geometrisk hjelpepunkt | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 23,56 | | | | |
| 16 | 7305441,02 | 417713,32 | | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 26,66 | | | | |
| 17 | 7305417,32 | 417725,53 | | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 26,66 | | | | |
| 18 | 7305393,62 | 417737,74 | | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 26,66 | | | | |
| 19 | 7305369,92 | 417749,95 | | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 26,66 | | | | |
| 20 | 7305346,23 | 417762,17 | | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 26,67 | | | | |
| 21 | 7305322,52 | 417774,38 | | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 3,74 | | | | |
| 22 | 7305319,24 | 417776,17 | | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 3,54 | | | | |
| 23 | 7305316,09 | 417777,78 | | Ukjent | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 67,20 | | | | |

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Mosjøen og omegn boligbyggerlag
v/Torbjørn Helfjell

Dato: 27.10.2022

Saksb: Oline Nygaard
Saknr: 2022/18341-4
Deres ref: Torbjørn Helfjell

**Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10**

| | | |
|---|---|---|
| **Tiltak** | : | Tilbygg og utfylling av terreng |
| **Byggested** | : | Flotanvegen og Halsmovegen, Mosjøen<br>**Gnr.Bnr:** 105/348 |
| **Tiltakshaver** | : | BORETTSLAGET HALS II |
| **Ansvarlig søker** | : | Mosjøen og omegn boligbyggerlag v/Torbjørn Helfjell |
| **Søknad mottatt** | : | 19.10.2022 |
| **Tillatelse til tiltak gitt** | : | 19.11.2021 |

**Vedtak**

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 gis det med dette ferdigattest for overnevnte byggetiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av mottatt dokumentasjon samt gitte tillatelser med eventuelle vilkår, gjeldende kommunale planer og plan- og bygningsloven.

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er godkjent.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen

Kristin Hurthi
Kommunalsjef infrastruktur og samfunnsutvikling

Oline Nygaard
Saksbehandler byggesak

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert*

Kopi til:
BORETTSLAGET HALS II

Nettsted: www.vefsn.kommune.no/
Post: www.vefsn.kommune.no/edialog

Telefon: 75 10 10 00
Org.nr: 844 824 122





# 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.

# 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

# **HELP** Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

| | |
|---|---|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 6 200 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 9 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 13 900 |

## Rettsområder du får hjelp med

- 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

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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




*"Vi unner ingen å stå alene"*

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

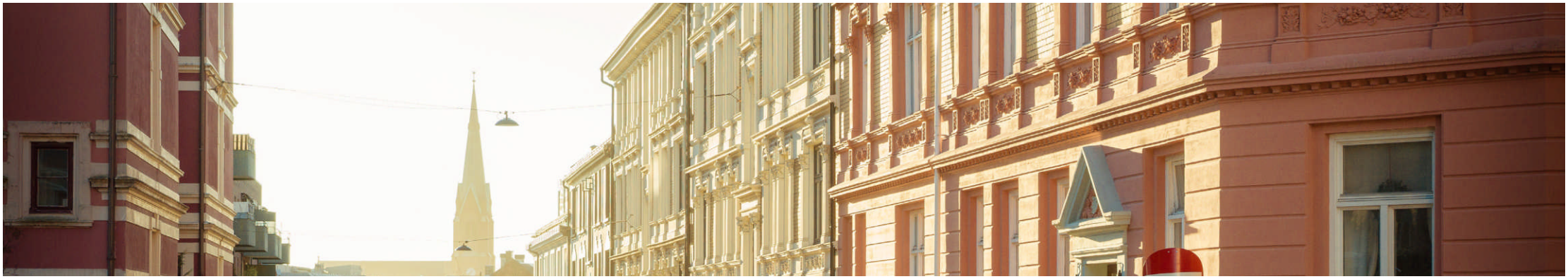
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

# **HELP** Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.**



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

# 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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

**Forbrukerinformasjon om budgiving**
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

**Gjennomføring av budgiving**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

**Viktige avtalerettslige forhold**
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15240144 / Jan Øyvind Westby, tlf. 907 11 659
Helligbergvegen 64, 8663 Mosjøen.
Andelsnr. 20 i Borettslaget Hals 2, org.nr. 955361245, 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 ◯

## HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 200,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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: 15240144
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.01.2025

EiendomsMegler 1

Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

907 11 659
jan.westby@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no