



aktiv.

Vefsnvegen 46D, 8661 MOSJØEN

**2-roms andelsleilighet - Soverom
-Innglasset balkong - Bolig eller
pendlerbolig**



Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

Rita Aanes

Mobil 977 57 155

E-post rita.aanes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen. TLF. 75 17 77 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 413 614,-
Omkostn.: Kr 9 071,-
Total ink omk.: Kr 1 422 685,-
Felleskostn.: Kr 5 322,-
Selger: Marie Rolfsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 31/44 kvm
Tomtstr.: 4401.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 1294
Andelsnr.: 52
Oppdragsnr.: 1801250083

2-roms andelsleilighet - Soverom -Innglasset balkong - Bolig eller pendlerbolig

Velkommen til Vefsnvegen 46D, en 2-roms andelsleilighet i Mosjøen. Leiligheten har et bruksareal på 44 m², inkludert en innglasset balkong på 8 m². Den ligger i et sentralt område, perfekt for enslige eller unge par. Området tilbyr enkel tilgang til offentlig transport, med Mosjøen stasjon og bussholdeplasser i nærheten. Leiligheten har normal standard med behov for enkelte oppgraderinger. Badet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes. Nærområdet byr på gode turmuligheter, skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Dette er en flott mulighet for deg som ønsker å bo i et trygt og praktisk område. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	29
Boligopplysning fra Helgeland BBL	57
Vedtekter	59
Inkalling til generalforsamling 2025	67
Årsrapport 2024	70
Resultatregnskap 2024 og budsjett 2025	72
Balanse 2024	73
Noter m.m.	75
Protokoll	85
Ferdigattest for boligblokk 1965	89
Ferdigattest fasadeendring 2020	90
Plantegning plan 1	91
Kartutsnitt	92
Matrikelbrev	93
Reguleringsplan	106
Plankart	107
Planstatus	108
Egenerklæring	109
Energiattest	112
Nabolagsprofil	118
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 31 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod 1, Bod 2

1. etasje

BRA-i: 31 m² Entré, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Soverom

BRA-b: 8 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i forbindelse med fasadeendringen i 2019. Men det er etablert ett soverom i stuen.

Fasadeendringen har utstedt ferdigattest.

Det foreligger ikke godkjente tegninger fra oppføringsåret.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4401.6 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

Sameiet feste tomt som har ett areal på ca. 4401 m².

Beliggenhet

Vefsnvegen 46D ligger i et attraktivt og rolig område i Mosjøen, som er spesielt

populært blant familier med barn, godt voksne og enslige. Nabolaget oppleves som trygt og har et godt vennskap blant naboene.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med nærmeste bussholdeplass kun 2 minutters gange unna. Mosjøen stasjon er også innen rekkevidde, med en avstand på 6 minutter med bil eller buss. For de som reiser med fly, er Mosjøen lufthavn Kjærstad kun 7 minutter unna med bil.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, ideelt for friluftsliv året rundt. Det er også kort vei til viktige fasiliteter som barnehager, skoler og dagligvarebutikker. Nyrud barnehage og Tiøringen barnehage ligger bare 3 minutters gange unna, mens Olderskog skole og Mosjøen skole er henholdsvis 12 og 13 minutter fra eiendommen.

Dagligvarehandelen er praktisk med Coop Extra Mosjøen og Kiwi Nyrud innen 7-8 minutters gangavstand. For sportsentusiaster er Kippermoen stadion og aktivitetshall kun 11-12 minutter unna, og Feel24 Mosjøen treningssenter er tilgjengelig på 7 minutter.

Med en kombinasjon av rolig atmosfære, gode transportforbindelser og nærhet til natur og servicetilbud, er Vefsnvegen 46D et ideelt sted for både unge par og enkeltpersoner som ønsker en balansert livsstil.

Adkomst

Eiendommen Vefsnvegen 46D har adkomst via offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende blokkbebyggelse og småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Nyrud barnehage (0-5 år) - 3 min gange

Tiøringen barnehage (1-5 år) - 3 min gange

Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år) - 12 min gange

Skoler

Olderskog skole (1-7 kl.) - 12 min gange

Mosjøen skole (1-7 kl.) - 13 min gange

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) - 15 min gange

Sport og trening

Kippermoen stadion - 11 min gange
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...
Olderskog skole - 12 min gange
Aktivitetshall, ballspill
Feel24 Mosjøen - 7 min gange
Vefsn skole og treningssenter - 10 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Olderskog skolekrets.

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert med støpt betongsåle på grunn og har grunnmurer av betong. Yttervegger er utført i betongkonstruksjon og utvendig tekket med fasadeplater. Takkonstruksjonen er flat og utvendig tekket med takpapp. Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har malt trevindu med 2-lags glass på soverommet. Inngangsdør til leilighet er en kompakt laminert ytterdør med kikkehull. Balkongdør er en malt isolert skyvedør av tre med 3-lags isolerglassfelt. Det er en innglasert balkong med adkomst via dør fra stuen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Noe fuktsvell i laminat på kjøkkenet, det ble fuktmålt ved befaring og ingen unormale fuktverdier ble registrert. Flisene i entré er ufagmesslig lagt.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Kjøkken - 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist andre avvik: Enkelte fronter mangler håndtak. Kjøkkenet mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er utette rørgjennomføringer i gulvet og i vegg. Eldre soilsluk har oppbrukt sin levetid, og har noe rustdannelser. Det kan ikke konstateres bruk av membran på våtrommet. Det er fuktsvell i innredningen. Avtrekksviften fungerte ikke ved befaring. Det er sprekk i overløpet på servanten.

- Kjøkken - 1. etasje - Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Utett hull i sikringsskapet. Løs kabel til komfyrkontakt. Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato og har utlevd sin normale levetid og en må regne med vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag.

- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

Avvik: Mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985. Mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 31 kvm: Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken og soverom

Kjelleretasje:

BRA-e 5 kvm: 2 boder

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, laminerte slette fronter og en laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Enkelte fronter mangler håndtak. Det er ingen ventilering fra kjøkken. Kjøkkenet er ikke utstyrt med hvitevarer. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet har fliser på gulv, og vegger med fliser og laminerte fliser. Himlingen har en malt, slett overflate. Rommet er utstyrt med blandebatteri og dusjhode, gulvmontert toalett og servant med ett-greps blandebatteri. Avtrekk skjer via en elektrisk vifte i veggen, som ikke fungerte ved befaring. Det er fuktsvell i innredningen og en sprekk i overløpet på servanten. Videre er det utette rørgjennomføringer i gulv og vegg, og soilsluket har noe rustdannelser. Det kan ikke konstateres bruk av membran på våtrommet.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser og laminat.

Vegger: Malt tapet og malt panel.

Himling: Malt betong og malte plater.

Det er noe fuktsvell i laminat på kjøkkenet, og flisene i entré er ufagmesslig lagt.

Overflatene har en del slitasjegrad.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast og støpejern. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Signal Bredband er inkludert i felleskostnadene for boligen.

Parkering

Parkering på borettslagets tomt.

Solforhold

Innglasset balkong ligger sørøst vendt.

Gode solforhold på tomten.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0000568639

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med elektrisitet.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 321 213

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 284 853

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene for denne boligen er 5 322 kr i måneden. Disse kostnadene dekker avdrag, fellesutgift, renter lån 2, renter, avdrag lån 2, Signal Bredband og vedlikeholdsavsetning. Viktige inkluderte tjenester er avdrag fellesgjeld, renter fellesgjeld og internett/bredbånd. Styret i Borettslaget Nyrud II har vedtatt å øke de månedlige fellesutgiftene fra 1. januar 2025 på grunn av konsumprisendringer, generell prisstigning, kommunale gebyrendringer, samt forventet økning på 10% for vann, avløp og renovasjon. Dette er for å sikre tilstrekkelig likviditet. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Det er sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS, org.nr. 998102391, fra 01.01.2013.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 322

Andel Fellesgjeld

Kr 413 614

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

04.07.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 334

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2 037

Andel fellesformue

Kr 12 250

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nyrud 2 Borettslaget

Organisasjonsnummer

951089613

Andelsnummer

52

Om borettslaget

Borettslaget Nyrud II er et borettslag beliggende i Vefsn kommune, bestående av totalt 64 andelsleiligheter. Borettslaget er tilknyttet Mosjøen og Omegn boligbyggelag, som også fungerer som forretningsfører. Organisasjonsnummeret til borettslaget er 951 089 613, og det omfatter eiendommene med gårds- og bruksnummer 103/1294, 103/1665 og 103/1444. Revisjon av regnskapet utføres av PricewaterhouseCoopers AS.

Borettslaget har tegnet forsikring hos If Skadeforsikring, med polisenummer SP0000568639. Videre er borettslaget innmeldt i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS, som gir sikring mot tap av felleskostnader. Det er viktig å merke seg at det ikke er heis i bygningen, og parkering er uspesifisert.

Husdyrhold er ikke tillatt i borettslaget.

Borettslaget har ingen ansatte, men et styremedlem har utført vaktmestertjenester. For mer informasjon om borettslaget, kan man besøke hjemmesiden på <https://helgelandbbl.no/>.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 12138940045, DNB Bank ASA

Annuitet, 2 terminer per år.

Rentesats per 04-07-2025: 5.70% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 04-07-2025: kr 32040890

Andel av saldo: kr 409471

(siste termin 31-12-2059)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånummer: 16365164723, DNB Bank ASA

Annuitet, 2 terminer per år.

Rentesats per 04-07-2025: 5.70% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 04-07-2025: kr 324236

Andel av saldo: kr 4144

(siste termin 31-12-2031)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Ja

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget har hatt dugnad 2 ganger, vår og høst. Her ble det raket løv, klippet busker, plukket søppel, ryddet i søppelboder, feiing av uteareal samt vask av felles vaskerom. Det ble også satt ut søppelkontainere slik at beboere hadde mulighet til å rydde opp i hjemmet. Vedtektene § 5-1 beskriver andelseiernes vedlikeholdsplikt, inkludert ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 1294 i Vefsn kommune. Andelsnr. 52 i Nyrud 2

Borettslaget med orgnr. 951089613

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for boligblokk datert 16.09.1965

Ferdigattest for fasadeendring boligblokk

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.09.1965.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Nyrud (plan-ID 20091302). Eiendommen er i sin helhet regulert til boliger.. 16.12.1992

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 000 000 (Prisantydning)

413 614 (Andel av fellesgjeld)

1 413 614 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 071 (Omkostninger totalt)

16 971 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 771 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 422 685 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 430 585 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 433 385 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 071

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne

sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på vederlag kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 250 Gebyr for betalingsutsettelse
- 3 341 Kommunale opplysninger
- 15 900 Markedspakke
- 5 500 Oppgjørsvederlag
- 2 750 Søk eiendomsregister, elektronisk signering, AML-gebyr
- 8 900 Tilretteleggingsgebyr
- 1 500 Visninger per stk.
- 5 995 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 328 Utlegg 15 foto + plantegning
- 3 745 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 10 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 67 014

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et

rimelig vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Rita Aanes

Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

rita.aanes@aktiv.no

Tlf: 977 57 155

Ansvarlig megler bistås av

Rita Aanes

Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

rita.aanes@aktiv.no

Tlf: 977 57 155

Oppdragstaker

Solvang & Aanes AS, organisasjonsnummer 911838516

Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen

Salgsoppgavedato

22.08.2025



Bare noen få trappetrinn i fellesgangen så er du fremme i leiligheten.



Fra gangen er det åpent mot stuen og dør inn til badet



Stuen har døråpning til kjøkkenet og til gangen



Lyst og praktisk kjøkken



Kjøkken



Fra stuen er det skyvedør ut til den innglassede balkongen



Innglasset balkong, som forlenger brukssesongen og gir en lun plass for morgenkaffen eller rolige kvelder.



Fra den lyse stuen er det adkomst til soverommet.



Soverom



Soverom har vindu ut mot innglasset balkong.



Soverom har dør ut til stuen



Her får du et bad med nøytrale og tidløse materialvalg, som gir et godt utgangspunkt for både enkle oppgraderinger eller videre personlig tilpasning



Planløsningen med smart utnyttelse, og gir en funksjonell løsning som dekker daglige behov

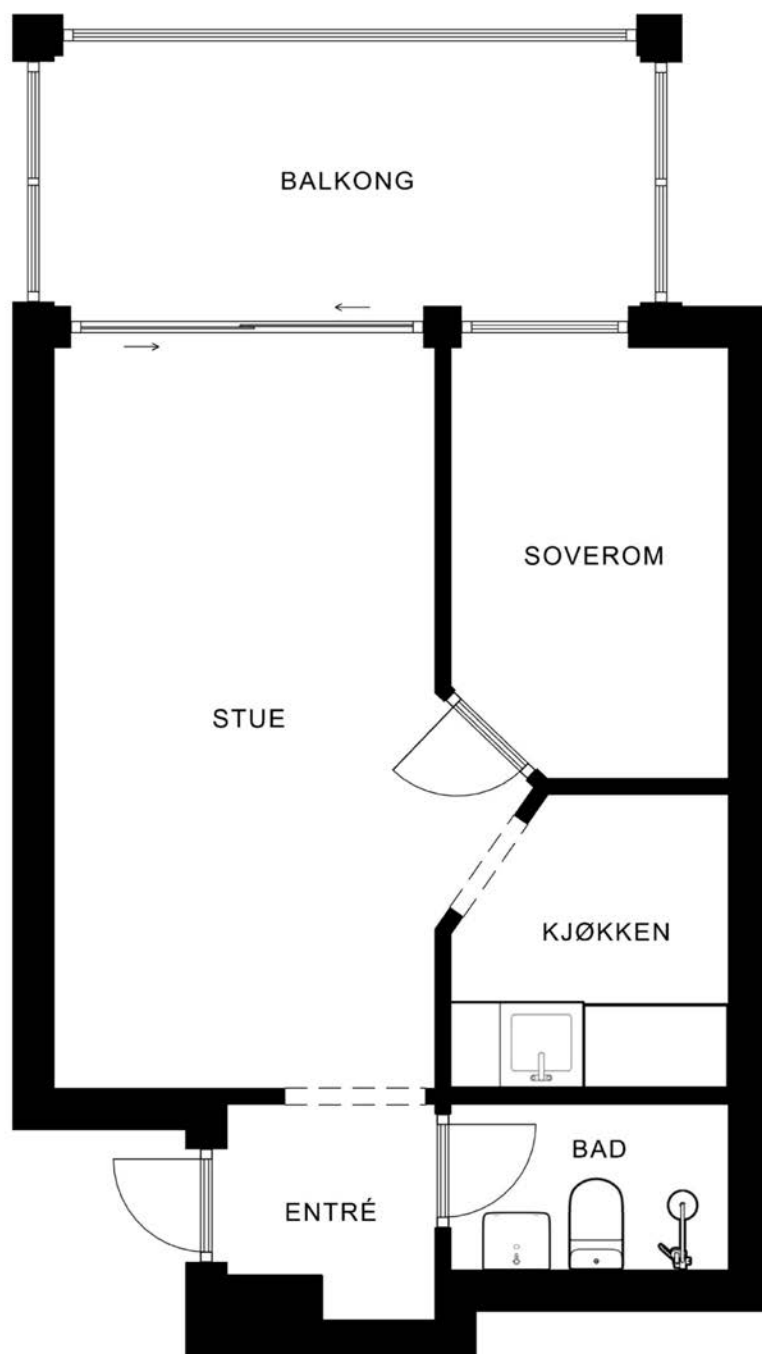


Inngangen til denne oppgangen er lengst bort fra veien



Blokken fikk ny og fin fasade rundt 2020
Uteområdet er opparbeidet med plen og asfalterte områder til parkering

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



2-roms andelsleilighet



Vefsnvegen 46 D, 8661 MOSJØEN



VEFSN kommune



gnr. 103, bnr. 1294



Andelsnummer 52

Markedsverdi

1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 28.07.2025

Rapportdato: 29.07.2025

Oppdragsnr.: 20914-3974

Referansenummer: QJ2854

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Høgås

Vår ref: Marius Høgås



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

Norsk takst

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



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

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

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

Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagelser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	44 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	44 m ²
Totalpris	1 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

2-roms andelsleilighet

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

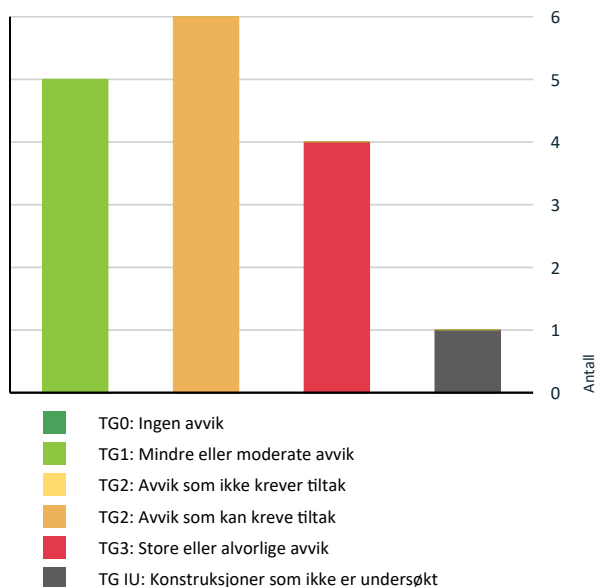
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i forbindelse med fasadeendringen i 2019. Men det er etablert ett soverom i stuen.

Fasadeendringen har utstedt ferdigattest.

Det foreligger ikke godkjente tegninger fra oppføringsåret.

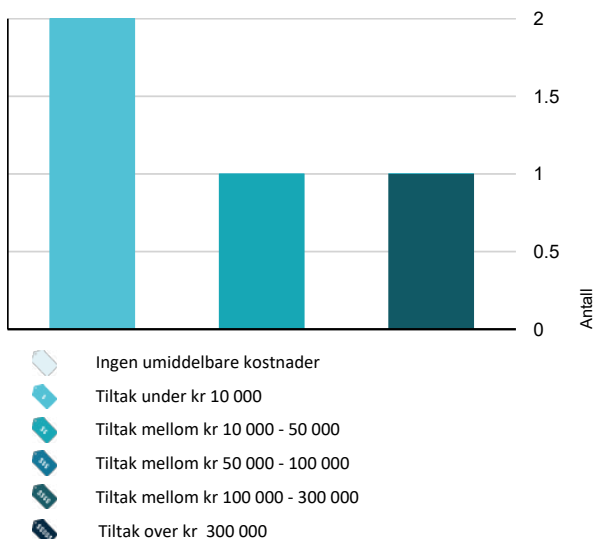
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1965

Anvendelse

Leiligheten var ved befarung ubebodd.

Standard

Leiligheten har normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Kommentar

I flg. tidligere salgsopplysninger.

UTVENDIG

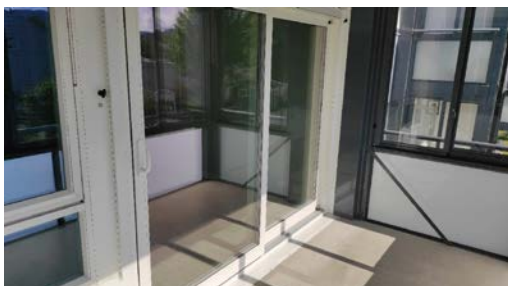
TG 1 Vinduer

Leiligheten har malt trevindu med 2-lags glass på soverommet.



TG 1 Dører

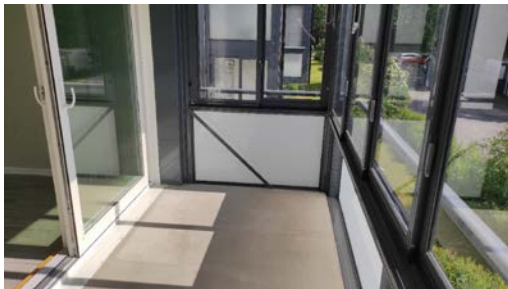
Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør med kikkehull.
Balkongdør: Malt isolert skyvedør av tre med 3-lags isolerglassfelt.



Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på ca. 8 m². Adkomst via dør fra stuen.



Andre utvendige forhold

Taktekket, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, utvendige trapper og takkonstruksjon er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene har fliser og laminat.

Veggene har malt tapet og malt panel.

Himlingene har malt betong og malte plater.

Vurdering av avvik:

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

Noe fuktsvell i laminat på kjøkkenet, det ble fuktmålt ved befaring og ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Flisene i entré er ufagmesslig lagt.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målt avvik i leiligheten (stue):

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

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 13 mm.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulvet har fliser.
Veggene har fliser og laminerte fliser.
Himlingen har malt slett overflate.

Soilsluk og ukjent type tettesjikt.

Våtrommet er utstyrt med blandebatteri og dusjhode, gulvmontert toalett og servant med ett-greps blandebatteri.

Avtrekk via elektrisk vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er utette rørgjennomføringer i gulvet og i vegg.
Eldre soilsluk har oppbrukt sin levetid, og har noe rustdannelser.
Det kan ikke konstateres bruk av membran på våtrommet.
Det er fuktsvell i innredningen.
Avtrekksviften fungerte ikke ved befaring.
Det er sprekk i overløpet på servanten.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (kjøkken og yttervegg/naboleilighet).

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er ikke utstyrt med hvitevarer.

Det ble utført fuktsøk ved vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte fronter mangler håndtak.

Kjøkkenet mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Montering av håndtak må påregnes.



Kontroll etter lekkasjer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.
- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger av kobber.

Vannledningene som ligger utenfor leilighetens grenser omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, og er derfor ikke inkludert i denne vurderingen. Tilstandsgrad (TG) er satt på grunnlag av den delen av anlegget som er synlig og tilgjengelig inne i leiligheten. Dersom rørene ikke er synlige, er vurderingen basert på alder og kjente opplysninger om installasjonen. Eventuell tilstandsvurdering av vannrør utenfor boenheten må følges opp av borettslaget.

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Avløpsrørene som ligger utenfor leilighetens grenser omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Tilstandsgrad (TG) er satt med utgangspunkt i det som er synlig og tilgjengelig inne i leiligheten. Dersom rørene ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, er vurderingen basert på rørenes alder og tilgjengelig dokumentasjon. Forhold vedrørende avløpssystemet utenfor boenheten må følges opp av borettslaget.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

1 TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

1 TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med patronsikringer og måler plassert i felles trappegang.

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

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

Nei

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.

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Tilstandsrapport

11.

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 Avvik:

- Utett hull i sikringsskapet.

- Løs kabel til komfyrkontakt.

Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato og har utlevd sin normale levetid og en må regne med vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

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

Generell kommentar

NB:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



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 forenklete 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 har ikke røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

Ja

2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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?

Tilstandsrapport

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

44 m²/31 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 400 000

Tillegg for andel fellesformue	+	12 250
Fradrag for andel felles gjeld	-	413 614

Konklusjon markedsverdi

1 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.

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

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

Generell Informasjon:

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

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

Kilder:

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nermovegen 8C ,8661 MOSJØEN 31 m² 1969 0 sov	27-03-2025	990 000	1 050 000	204 179	1 254 179	40 457
2 Vefsnvegen 46D ,8661 MOSJØEN 31 m² 1965 1 sov	13-02-2025	1 050 000	1 050 000	416 823	1 466 823	47 317
3 Vefsnvegen 46C ,8661 MOSJØEN 31 m² 1965 0 sov	14-04-2024	1 100 000	1 050 000	418 858	1 468 858	47 383
4 Vefsnvegen 46C ,8661 MOSJØEN 30 m² 1965 0 sov	18-07-2023	950 000	1 000 000	422 420	1 422 420	47 414
5 Vefsnvegen 46D ,8661 MOSJØEN 31 m² 1965 1 sov	13-06-2023	1 200 000	1 150 000	422 866	1 572 866	50 738
6 Vefsnvegen 46D ,8661 MOSJØEN 31 m² 1965 1 sov	02-05-2024	1 300 000	1 200 000	420 272	1 620 272	52 267
7 Vefsnvegen 46A ,8661 MOSJØEN 30 m² 1965 1 sov	03-08-2022	1 100 000	1 225 000	435 545	1 660 545	55 352
8 Vefsnvegen 46A ,8661 MOSJØEN 30 m² 1965 1 sov	29-07-2024	1 350 000	1 350 000	417 493	1 767 493	58 916

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader:	Kr.	63 864
Årlige innvendige vedlikeholdskostnader; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	74 000

Teknisk verdi bygninger

2-roms andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 640 000
Sum teknisk verdi - 2-roms andelsleilighet	Kr.	1 200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 200 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	31		8	39	
Kjelleretasje		5		5	
SUM	31	5	8		
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Soverom		
Kjelleretasje		Bod 1, Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i forbindelse med fasadeendringen i 2019. Men det er etablert ett soverom i stuen.
Fasadeendringen har utstedt ferdigattest.
Det foreligger ikke godkjente tegninger fra oppføringsåret.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms andelsleilighet	31	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2025	Marius Høgås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	1294		0	4401.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Vefsnvegen 46 D

Hjemmelshaver

Vefsn Kommune, Nyrud 2 Borettslaget

Kommentar

Festeforholdet er ikke kommentert da dette tilfaller borettslagets ansvar. Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0103/NYRUD 2 BORETTSLAGET	951089613	H0103	Helgeland BBL	Aa Brynjar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
52	100	7 250	12 250 31.12.2024	413 614 04.07.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	6 400
Omløpsmidler:	1 223 945	Samlet innskuddskapital:	538 200
Kortsiktig gjeld (-)	- 265 358	Langsiktig gjeld (+):	+ 33 072 876
Disponible midler:	958 587	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	33 611 076

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vefsnvegen 46D har en attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig område i Mosjøen. Området oppleves som trygt og er populært blant både barnefamilier, godt voksne og eldre.

Det er kort vei til nærmeste bussholdeplass, noe som gir enkel tilgang til offentlig transport. Mosjøen jernbanestasjon ligger i gang- og sykkelavstand, men nås best med bil eller buss.

Nærområdet byr på fine turmuligheter og lett tilgang til skog og mark, med gode muligheter for friluftsliv året rundt.

I tillegg finnes det barnehager, skoler, dagligvarebutikker og andre servicetilbud i rimelig nærhet, noe som gjør området svært praktisk og velegnet for både familier og enkeltpersoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Nyrud", plan-ID 20091302. Ikrafttredelse 16.12.1992.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

Sameiet tomt som har ett areal på ca. 4401 m².

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel

Plan-ID 1824A104.

Ikrafttredelse 10.12.2008.

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

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Forkjøpsrett

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

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

Fastprisavklaring:

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende blokkbebyggelse og småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Kommunedelplan

Kommunedelplan for Mosjøen

Plan-ID 1824D1017.

Ikrafttredelse 21.06.2017.

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

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn med grunnmur av betong.

Yttervegger i betongkonstruksjon, ytterveggene er utvendig tekket med fasadeplater.

Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med elektrisitet.

Parkering

Parkering på borettslagets tomt.

Forsikring

Selskap

If Skadeforsikring

Avtalenr

SP0000568639

Type

Fullverdi

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringen gjelder for hele borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	07.07.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder	07.07.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	28.07.2025	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	25.09.2019	Godkjente bygningstegninger av blokken.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	22.10.2020	Det er utstedt ferdigattest for fasadeendringen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2025	
2	06.08.2025	
3	22.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QJ2854>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 04.07.25 Side 1 av 2

Borettslaget Nyrud II	V ³ r ref.:	311/52	Fjdselsdato eier:	21.07.1960
Vefsnvegen 46 D	Type:	Borettslag tilknyttet		
8661 MOSJ d EN	Eiere:	Brynjar Aa		
Organisasjonsnr: 951 089 613	Andelsnr:	52		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 322

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag	293
	Fellesutgift	2 252
	Renter l ³ n 2	23
	Renter	2 014
	Avdrag l ³ n 2	41
Tilleggsytelser:	Signal Bredband	599
	Vedlikeholdsavsetning	100

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	413 614	Gjeld siste ³ rsoppg.:	417 212
Klient ajourf. l ³ n:	32 365 125,43	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	32 646 645

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12138940045, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 04.07.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 04.07.2025: 32 040 890

Andel av saldo: 409 471

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2059)

L³ nenummer: 16365164723, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 04.07.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 04.07.2025: 324 236

Andel av saldo: 4 144

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2031)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Aleksander Bardal Stabbforsmo

Adresse: Vefsnvegen 46 D

Postnr/-sted: 8661 MOSJ d EN

Telefon: Mob.: 91687095

E-post: brl.nyrud2@helbo.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	12 250	Gjeld:	417 212	Andre inntekter:	524
		Utgifter:	23 816		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	7 250
Andelsnr: 52		Partialobligasjonsnr: 52	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1965

G³ rds/bruksnr: 103/1294, 103/1665, 103/1444

Bygningstype: Hry blokk

Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 04.07.25 Side 2 av 2

Borettslaget Nyrud II	V ³ r ref.:	311/52	Fjdselsdato eier:	21.07.1960
Vefsnvegen 46 D	Type:	Borettslag tilknyttet		
8661 MOSJ d EN	Eiere:	Brynjar Aa		
Organisasjonsnr:	951 089 613			

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	5515.8
Årlig festeavgift:	11 196,96		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000568639
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	16.09.1965	Første innflytting:	16.09.1965	SSBnr:	H0103
Ettasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	1-roms		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett 2 - Fellels forkjøpsrett 2 - Medlem i Helgeland BBL				

Fasiliteter:

Vedtekter

for **Borettslaget Nyrud II** org nr 951 089 613

tilknyttet
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28.08.1963, og sist endret 18.04.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Vefsn kommune og har forretningskontor i Vefsn kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Mosjøen og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekte 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. Boret 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler 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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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) Stemmeliikhet 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 framtreende 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 besluttet 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 i Borettslaget Nyrud II

Det innkalles til ordinær generalforsamling tirsdag 11.03.2025 18:30 i Helgeland
Boligbyggelag

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

4 Innkomne saker

5 Valg i henhold til vedtekter

- 5.1 Styremedlem for 2 år
- 5.2 Varamedlem for 1 år
- 5.3 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

25.02.2025

Borettslaget Nyrud II

Aleksander Bardal Stabbforsmo

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges ...

1.2 Valg av sekretær

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

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

Ingen inkomne saker

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg er: Maren L. Pettersen

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er:

- Thomas Lund Røst
- Jørgen Jensen

- Marit Angermo

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

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

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt som borettslagets representant til HELBOs generalforsamling

- Styreleder
- Styremedlem

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden møtedato er ikke fastsatt til tirsdag 11.03.2025.

I 2024 ble det utbetalt følgende:

- Styreleder kr 35 000
- Nestleder kr 15 000
- Styremedlemmer kr 500 pr møte

Forslag til vedtak:

- Styreleder kr 35 000
- Nestleder kr 15 000
- Styremedlemmer kr 500 pr møte

Årsrapport Borettslaget Nyrud II 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Aleksander Bardal Stabbforsmo
Styremedlem, Sten Eirik Pedersen
Styremedlem, Heather Vestre
Styremedlem, Maren Lindseth Pettersen
Varamedlem, Jørgen Johan Jensen
Varamedlem, Marit Angermo
Varamedlem, Thomas Lund Røst

Som det vises av oversikten består styret av 2 menn og 2 kvinner.

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Styret for Borettslaget Nyrud II ønsker å presentere årsrapporten for 2024

Årsrapporten oppsummerer vårt arbeid gjennom året. I løpet av 2024 har styre behandlet 19 saker, fordelt på 4 styremøter.

Vedlikehold og Prosjekter

- **Befaring:** Vaktmester tok styret med på ei befaring av blokka. Viste oss hvor stoppekraner og tilkoblinger befinner seg.
- **Snøfangere:** Det har blitt montert snøfangere der dette manglet på baksiden av blokka.
- **Balkong:** Vi har fått reparert skaden på balkong som ble påkjørt av et kjøretøy.
- **Reklamasjonsarbeid:** Det ble utført reklamasjonsarbeid i forbindelse med manglende isolasjon og vindtetting rundt balkongdører i borettslaget.

Sosiale aktiviteter og Felleskap: Borettslaget har hatt dugnad 2 ganger, vår og høst. Her ble det raket løv, klippet busker, plukket søppel, ryddet i søppelboder, feiing av uteareal samt vask av felles vaskerom. Det ble også satt ut søppelkontainere slik at beboere hadde mulighet til å rydde opp i hjemmet.

Fremtidige planer og prosjekter:

- **Informasjonsmøtet:** Styret har fått tilbud om informasjonsmøte i forbindelse med oppkobling av brannvarslersystem mot felles brannsentral. Dette vil bli orientert om på et styremøte.
- **Øvelse:** Vefsn Brann og Redning har fått lov til å utføre øvelser i fellesareal hos oss. Hver mandag i februar 2025 holder dem øvelse.
- **Branninstruks:** Borettslaget ser på muligheten for å få utarbeidet en branninstruks for hele borettslaget.
- **Utredning av Brannkonsept:** vi skal innhente prisoverslag på dette. Brannkonseptet vil gi borettslaget stødige bein og stå på når det kommer til byggets brannsikkerhet og vill gi klarhet i de usikkerhetsmomentene som foreligger knyttet til dørene. (bredde, tetting, krav til selvlukking?)
- **Dugnad:** I 2025 vil det også bli holdt dugnad, vår og høst.

- **SHMIL:** Borettslaget vil gjennomføre ulike tiltak for å bedre kildesortering. Det vil i løpet av 2025 komme krav fra renovatør om egen søppeldunk for matavfall, samt at vi vil ta i bruk de nye matavfallsposene.

Lagets drift og økonomi

Borettslaget Nyrud II består av 64 leiligheter og ligger i Vefsn kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0000568639.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 14.02.2025

For Styret i Borettslaget Nyrud II

Aleksander Bardal Stabbforsmo

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.02.2025

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Nyrud II

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 671 686	4 306 172	4 686 832	2 648 668
Leieinntekt garasjer/parkering		15 200	0	0	12 000
Strøm elbil-lading		2 860	-3 473	0	0
IN andel renter og avdrag		0	0	0	2 205 072
Andre inntekter		2 971	875	12 000	0
Sum inntekter		4 692 717	4 303 574	4 698 832	4 865 740
KOSTNADER					
Lønn vaktmester	1	0	51 500	30 000	0
Andre lønnskostnader	1	37 969	0	0	30 000
Personalkostnader	1	4 792	5 763	4 666	4 666
Styrehonorar	2	56 000	61 500	61 500	61 500
Revisjonshonorar	3	9 447	8 283	8 697	9 900
Forretningsførerhonorar		206 453	223 220	231 125	231 125
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		11 465	58 478	21 000	21 000
Kontingent boligbyggelag		25 600	0	0	0
Drift/vedlikehold	4	50 898	82 656	180 000	180 000
Kabel-tv/internett		460 032	460 029	460 032	460 032
Forsikringer	5	209 828	197 953	209 827	230 602
Kommunale avgifter		1 033 655	956 824	1 026 991	1 126 915
Festeavgift		11 197	0	0	11 200
Fellesstrøm		58 830	51 322	65 000	70 000
Renhold, fellesareal		107 670	103 400	108 914	112 000
Kontorrekvisita, trykksaker		2 806	0	0	0
Telefon og porto		250	0	0	0
Drift maskiner		206	0	0	0
Andre driftskostnader	6	28 506	35 557	42 000	32 000
Sum kostnader		2 315 604	2 296 484	2 449 751	2 580 940
DRIFTSRESULTAT		2 377 113	2 007 090	2 249 081	2 284 800
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		41 011	28 351	20 000	20 000
Rentekostnader		1 863 670	1 575 447	1 913 827	1 847 828
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-1 822 658	-1 547 096	-1 893 827	-1 827 828
RESULTAT		554 455	459 995	355 254	456 972
Overført til egenkapital		554 455	459 995	0	0

Balanse 2024 Borettslaget Nyrud II orgnr: 951 089 613

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger		19 992 611	19 992 611
Garasjer		12 000	12 000
Sum varige driftsmidler	7	20 004 611	20 004 611
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		20 004 611	20 004 611
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		0	4 530
Periodisering kostnader		230 602	210 892
Kundefordringer		0	500
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	993 343	859 682
Sum omløpsmidler		1 223 945	1 075 604
SUM EIENDELER		21 228 556	21 080 216

Balanse 2024 Borettslaget Nyrud II orgnr: 951 089 613

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital		-12 116 078	-12 670 532
Sum egenkapital	9	-12 109 678	-12 664 132
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	32 534 676	32 857 305
Borettsinnskudd	11	538 200	538 200
Sum langsiktig gjeld		33 072 876	33 395 505
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	22 763
Leverandørgjeld		250 791	241 390
Skyldig trekk og avgifter		215	1
Pålypt lønn, honorarer og feriepenger		4 219	0
Pålypte renter		10 134	84 689
Sum kortsiktig gjeld		265 358	348 843
Sum gjeld		33 338 234	33 744 348
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 228 556	21 080 216
Pantstillelser	12	33 072 876	33 395 505

Borettslaget Nyrud II

; regnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Aleksander Bardal Stabborsmo
Styreleder

Heather Vestre
Styremedlem

Maren Lindseth Pettersen
Styremedlem

Sten Eirik Pedersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt belopp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Eiendommer

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

Fordringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5100 Lønn til ansatte	0	51 500
5120 Ekstrahjelp	33 750	0
5150 Opplyst feriepengar	4 219	0
5400 Arbeidsgiveravgift	4 577	5 763
5405 Arbeidsgiveravgift feriepengar	215	0
Sum	42 761	57 263

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte. Et styremedlem har utført div. vaktmestertjenester. Lønn for dette utgjør kr 33 750,-.

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 56 000,- herav til styrets leder kr 35 000,-

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	9 447	8 283
Sum	9 447	8 283

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6600 Utlevering av nøkler	-600	45 787
6601 Drift/vedlikehold bygg	10 431	0
6603 Drift/vedlikehold elektro	6 774	0
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	34 293	36 869
Sum	50 898	82 656

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	209 828	197 953
Sum	209 828	197 953

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6490 Containerleie/trømming	11 590	7 200
7720 Generalforsamling	1 064	48
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	6 781	6 721
7782 Andre bomiljøkostnader	359	0
7790 Andre kostnader/avrundinger	8 712	21 588
Sum	28 506	35 557

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk. kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./avgang	i rets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.³ r
Bygninger	3 091 100	3 091 100			3 091 100	1950-2000
Boder	20 940	20 940			20 940	
Balkonger	16 789 551	16 789 551			16 789 551	2020
Garasjer	12 000	12 000			12 000	2016
Containerhus	91 020	91 020			91 020	1998
Sum varige driftsmidler	20 004 611	20 004 611			20 004 611	

Bygninger, avskrivning

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

Note 8 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 1503 41 37991	993 343	859 682
Sum	993 343	859 682

Dersom det er saldo p³ konto 1950 skattetrekkskonto, best³ r det av bundne midler til dekning av selskapets skattegjeld.

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	6 400	6 400
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-12 670 532	-13 130 527
i rets resultat	554 455	459 995
Sum egenkapital pr. 31.12.	-12 109 678	-12 664 132

Negativ egenkapital - verdi bygninger

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

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 64.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt ³ rsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form ³ l:	Tapt rettsak- saksomkostninger	Vedlikehold, innfr. ³ n
L ³ nenummer:	16365164723	12138940045
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2022	2019
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2031	30.12.2059
Opprinnelig l ³ nebelrjp:	1 000 000	34 660 000
L ³ nesaldo 01.01:	387 166	32 470 139
Avdrag i perioden:	42 555	280 074
L ³ nesaldo 31.12:	344 610	32 190 065
Saldo ^{5 3} r frem i tid:	112 747	30 505 257

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 12138940045	28	614 622	17 209 416
	4	454 144	1 816 576
	32	411 377	13 164 064
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 16365164723	28	6 580	184 240
	4	4 862	19 448
	32	4 404	140 928

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	538 200	538 200
Sum	538 200	538 200

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 20 004 611,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 33 072 876,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	726 761	644 543
B. Endringer i disponible midler:		
i rets resultat (se resultatregnskap)	554 455	459 995
Avdrag langsiktige lån	-322 630	-377 776
B. i rets endring disponible midler	231 825	82 219
C. Disponible midler	958 587	726 761
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	1 223 945	1 075 604
Kortsiktig gjeld	-265 358	-348 843
Disponible midler	958 587	726 761

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Nyrud II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Nyrud II

Styreleder	Aleksander Bardal Stabbforsmo (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Maren Lindseth Pettersen (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Heather Vestre (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Sten Eirik Pedersen (sign.)	14.02.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nyrud II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

Mo i Rana, 24. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Mads Bjørkly'.

Mads Bjørkly
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Nyrud II tirsdag 11.03.2025 kl. 18:30 - Helgeland Boligbyggelag.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Tone Lise Brubakk

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører.

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

Vedtak:

Til å signere protokollen velges: Aleksander Bardal Stabbforsmo

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:

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

Til sammen 7. stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Vedtak:

Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

Ingen inntømne saker

Vedtak:

Ingen inntømne saker

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg er: Maren L. Pettersen

Vedtak:

Valgt Maren L. Pettersen

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er:

- Thomas Lund Røst
- Jørgen Jensen
- Marit Angermo

Vedtak:

Valgt:

- Jørgen Jensen
- Marit Angermo
- Petter Lysholm Berg

Det ble også valgt ny valgkomite:

- Petter Lysholm Berg
- Maren L. Pettersen

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

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

Vedtak:

Følgende ble valgt som borettslagets representant til HELBOs generalforsamling

- Styreleder Aleksander Bardal Stabbforsmo
- Styremedlem Maren L Pettersen (vara)

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden møtedato er ikke fastsatt til tirsdag 11.03.2025.

I 2024 ble det utbetalt følgende:

- Styreleder kr 35 000
- Nestleder kr 15 000
- Styremedlemmer kr 500 pr møte

Vedtak:

Forslag om å øke styrehonorarene med kr 5000 til styreleder og nestleder.

Dette ble enstemmig vedtatt

- Styreleder kr 40 000
- Nestleder kr 20 000
- Styremedlemmer kr 750 pr møte

Protokoll for Borettslaget Nyrud II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Lise Brubakk (sign.)	11.03.2025
Sekretær	Tone Lise Brubakk (sign.)	11.03.2025
Protokollvitne	Aleksander Bardal Stabbforsmo (sign.)	11.03.2025

JJ/IP

Mosjøen den 16. september 1965.

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

Det bekreftes med dette at boligblokk på Vefsnvegen 46
tilhørende Mosjøen og Omegn Boligbyggelag er ferdig og
er ført opp i samsvar med byggeforskriftene.



Wogn Henriksen


J. Johnsen



VEFSN KOMMUNE

- et steg foran

Balco AB
Sandstuveien 60 A

1184 OSLO

Dato: 22.10.2020
Saksb: Hubertina Doeven
Tlf:
Saknr: 19/3614-10
Deres ref.:

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10

Gjelder	: §20-1. Tiltak som krever søknad og tillatelse/
Byggested	: Vefsnvegen 46, Gnr.: 103/1294
Tiltakshaver/Byggherre	: Borettslaget Nyrud II
Ansvarlig søker	: Balco AB
Søknad mottatt	: 20.10.2020
Rammetillatelse gitt	: 6.1.2020, vedtak 2/20
Igangsettingstillatelse gitt	: 18.3.2020, vedtak 39/20

Det gis herved ferdigattest for overnevnte byggetiltak etter plan –og bygningslovens § 21-10.

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 vennlig hilsen

Hubertina Doeven
Fagleder plan- og byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kopi til: Borettslaget Nyrud II, Postboks 329, 8651 MOSJØEN



KARTUTSNITT

VEFSN
KOMMUNE



Gnr/Bnr: 103/1294

Adresse: Vefsnvegen 46D
8661

Dato: 11.07.2025

Målestokk: 1:700

Sign: Oline Nygaard

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

— Eiendomsgrænse
Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser
Abc Adressepunkt tekst

Bygninger

Bygning - Boligbygg
Bygning - Andre bygg
Annen bygning
Bygning - tilsk
Bygning punkt
Grunnmur
Fasadeliv
Mønsteliv
Trapp inntil bygg
Veranda

Bygningsmessige anlegg

Stolpe
Vegg (frittstående)
Støyskjerm
Annet gjerde
Frittstående mur
Støttmur
Steingjerde
Hekk
Flaggstang

Vegsituasjon

Ytterkant veg
Ytterkant fortau
Annet vegareal

Annen samferdsel

Traktorveg
Sti

Jernbanedata

Jernbane spormidt

Høydeinformasjon

Høydekurve 1m
Høydekurve 1m usikker
Høydekurve 5m
Høydekurve 5m usikker
Terrengpunkt
Toppunkt

Innsjøer og vassdrag

Innsjø
Innsjøkant
Elv/Bekk
Elv/Bekk kant
Elv/Bekk kant usikker

Kyst

Havflate
Kystkontur

Planinnsyn: <https://www.arealplaner.no/vefsn1824/arealplaner/search>

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 103
Bruksnummer: 1294

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.07.2025 kl. 14:44
Produsert av: Oline Augusta Pisan Nygaard - Vefsn
Attestert av: Vefsn kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: VEFSNVEGEN 46
Etableringsdato: 11.12.1964
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 103 / 1294	4 401,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		844824122	VEFSN KOMMUNE		Postboks 560 8651 MOSJØEN	1 / 1
Fester		951089613	BORETTSLAGET NYRUD II		v/Mosjøen og omegn boligbyggelag Mathias Bruns gate 3 8657 MOSJØEN	1 / 1

Øversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7302047	418243		4 401,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
Annen referanse					
Skylddeling	09.12.1971				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 103/1294	-196	
		Mottaker	1824 - 103/1665	196	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	03.12.1966				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 103/1294	-910	
		Mottaker	1824 - 103/1444	910	
Planlagt fradeling	11.12.1964				
Planlagt fradeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 103/1294	-1 106	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.12.1964				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 103/5	-4 415	
		Mottaker	1824 - 103/1294	4 415	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
--	---	--------	------------	-------------	----------------------------------

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	06.01.2023				1824nyg 06.01.2023
Annen forretningstype	J 22/18004				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1824 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1824 - 103/1	0	
		Berørt	1824 - 103/5	0	
		Berørt	1824 - 103/5/3	0	
		Berørt	1824 - 103/11	0	
		Berørt	1824 - 103/16	0	
		Berørt	1824 - 103/33	0	
		Berørt	1824 - 103/82	0	
		Berørt	1824 - 103/142	0	
		Berørt	1824 - 103/201	0	
		Berørt	1824 - 103/210	0	
		Berørt	1824 - 103/291	0	
		Berørt	1824 - 103/343	0	
		Berørt	1824 - 103/410	0	
		Berørt	1824 - 103/411	0	
		Berørt	1824 - 103/485	0	
		Berørt	1824 - 103/1154	0	
		Berørt	1824 - 103/1170	0	
		Berørt	1824 - 103/1187	0	
		Berørt	1824 - 103/1282	0	
		Berørt	1824 - 103/1294	0	
		Berørt	1824 - 103/1295	0	
		Berørt	1824 - 103/1406	0	
		Berørt	1824 - 103/1439	0	
		Berørt	1824 - 103/1444	0	
		Berørt	1824 - 103/1453	0	
		Berørt	1824 - 103/1455	0	
		Berørt	1824 - 103/1471	0	
		Berørt	1824 - 103/1534	0	
		Berørt	1824 - 103/1536	0	
		Berørt	1824 - 103/1537	0	

11.07.2025 14:44

Matrikkelbrev for 1824 - 103 / 1294

Side 4 av 13

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1824 - 103/1538	0
Berørt	1824 - 103/1568	0
Berørt	1824 - 103/1599	0
Berørt	1824 - 103/1718	0
Berørt	1824 - 103/1730	0
Berørt	1824 - 103/1797	0
Berørt	1824 - 103/1799	0
Berørt	1824 - 103/1874	0
Berørt	1824 - 103/1960	0
Berørt	1824 - 103/1977	0
Berørt	1824 - 103/1978	0
Berørt	1824 - 103/2095	0
Berørt	1824 - 103/2146	0
Berørt	1824 - 234/2	0
Berørt	1824 - 236/1	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Vefsnvegen	14600	46A		Grunnkrets: 0411 Åspåsvegen nord Stemmekrets: 1 Mosjøen Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8661 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7302071	418266		
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Vefsnvegen	14600	46B		Grunnkrets: 0411 Åspåsvegen nord Stemmekrets: 1 Mosjøen Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8661 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7302061	418255		

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomspunkt
Vegadresse	Vefsnvegen	14600	46C		Grunnkrets: 0411 Åspåsvegen nord Stemmekrets: 1 Mosjøen Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8661 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7302052	418244		
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomspunkt
Vegadresse	Vefsnvegen	14600	46D		Grunnkrets: 0411 Åspåsvegen nord Stemmekrets: 1 Mosjøen Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8661 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7302044	418234		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	20 344 059	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	27.08.2002
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	16	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	27.08.2002
	Nord: 7302017 Øst: 418237	Bruksareal totalt:	16	Avløp:		Tatt i bruk:	01.02.2006
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	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	0	16	16	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
	Unummerert bruksenhet					0	0		0 0
									103/1294

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BORETTSLAGET NYRUD II		

Bygningsnr:	187 943 817	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	64	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	3 245	Ant. etasjer:	5	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7302057 Øst: 418257	Bruksareal totalt:	3 245	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 09.06.1965
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:	Elektrisk					

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	16	649	0	649	0	0	0	0	0
H03	16	649	0	649	0	0	0	0	0
H02	16	649	0	649	0	0	0	0	0
H01	16	649	0	649	0	0	0	0	0
K01	0	649	0	649	0	0	0	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
14600 Vefsnvegen 46 A	H0101	Bolig	31	1	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 A	H0102	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 A	H0103	Bolig	31	1	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 A	H0104	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 A	H0201	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 A	H0202	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 A	H0203	Bolig	31	1	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 A	H0204	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 A	H0301	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 A	H0302	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 A	H0303	Bolig	31	1	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 A	H0304	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 A	H0401	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 A	H0402	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 A	H0403	Bolig	31	1	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 A	H0404	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 B	H0101	Bolig	31	1	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 B	H0102	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 B	H0103	Bolig	31	1	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 B	H0104	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
14600 Vefsnvegen 46 B	H0201	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 B	H0202	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 B	H0203	Bolig	31	1	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 B	H0204	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 B	H0301	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 B	H0302	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 B	H0303	Bolig	31	1	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 B	H0304	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 B	H0401	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 B	H0402	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 B	H0403	Bolig	31	1	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 B	H0404	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 C	H0101	Bolig	31	1	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 C	H0102	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 C	H0103	Bolig	31	1	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 C	H0104	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 C	H0201	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 C	H0202	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 C	H0203	Bolig	31	1	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 C	H0204	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 C	H0301	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 C	H0302	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 C	H0303	Bolig	31	1	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 C	H0304	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 C	H0401	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 C	H0402	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 C	H0403	Bolig	31	1	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 C	H0404	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 D	H0101	Bolig	31	1	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 D	H0102	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 D	H0103	Bolig	31	1	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 D	H0104	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 D	H0201	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 D	H0202	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 D	H0203	Bolig	31	1	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 D	H0204	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 D	H0301	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 D	H0302	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 D	H0303	Bolig	31	1	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 D	H0304	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 D	H0401	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 D	H0402	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
14600 Vefsnvegen 46 D	H0403	Bolig	31	1	Kjøkken	1	1	103/1294
14600 Vefsnvegen 46 D	H0404	Bolig	48	2	Kjøkken	1	1	103/1294

Bygningsnr:	187 943 833	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	27	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7302067 Øst: 418205	Bruksareal totalt:	27	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning:		14.12.2017
Bygningsstatus:	Bygning godkjent for riving/brenning	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	0	27	27	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	103/1294

Bygningsnr:	187 943 833	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	27	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7302067 Øst: 418205	Bruksareal totalt:	27	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Meldingssak registrer tiltak:		08.06.2009
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Meldingssak tiltak fullført:		20.06.2009
Bygningsstatus:	Bygning godkjent for riving/brenning	Alternativt areal:	0			Midlertidig brukstillatelse:		
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			Bygning godkjent for riving/brenning:		14.12.2017
Oppvarming:								

Etasjer

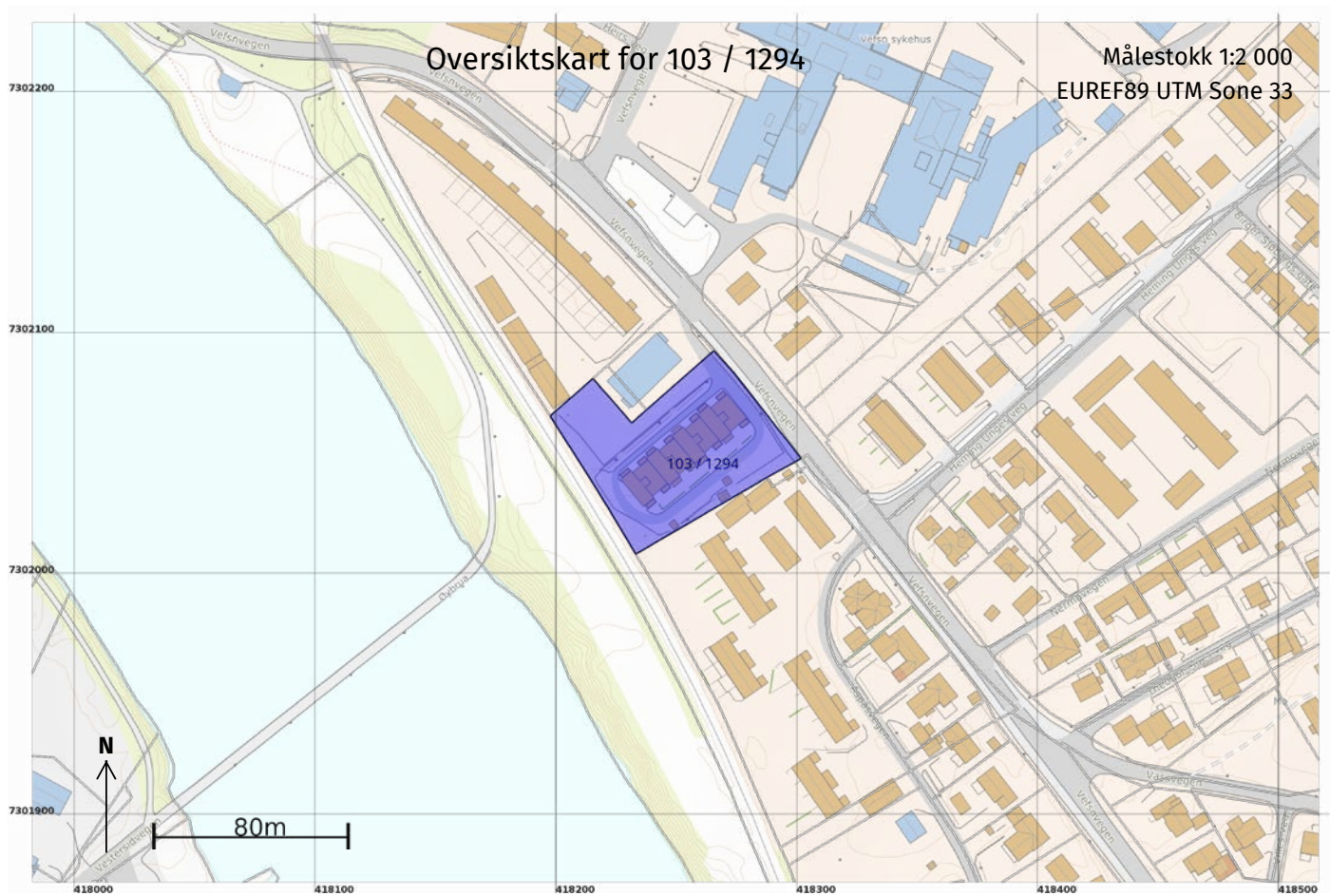
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	27	27	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	103/1294

Kontaktpersoner

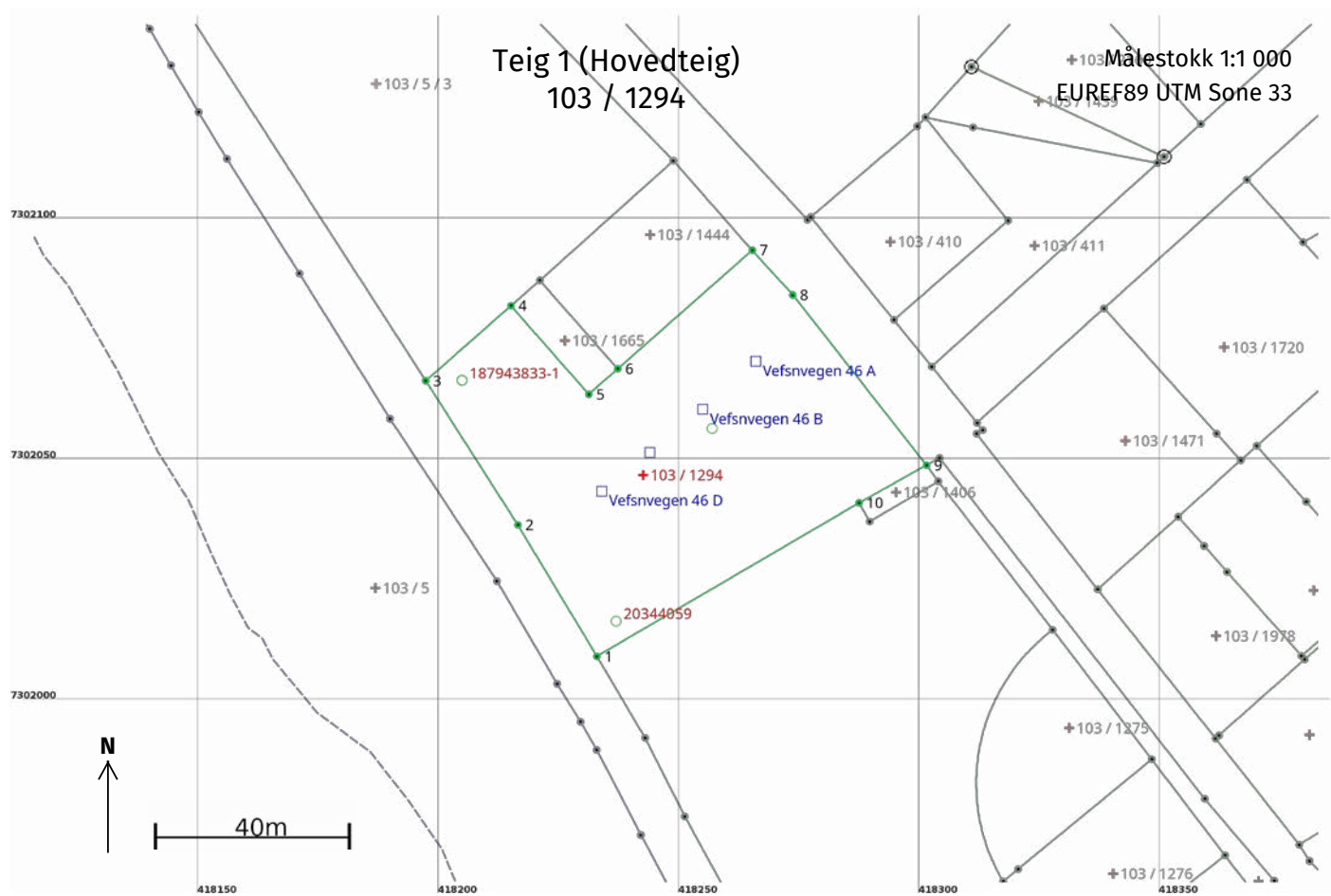
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	071052	JARGREN HELEN BEATE		VEFSNVEGEN 30 8661 MOSJØEN



11.07.2025 14:44

Matrikkelbrev for 1824 - 103 / 1294

Side 11 av 13



11.07.2025 14:44

Matrikelbrev for 1824 - 103 / 1294

Side 12 av 13

Areal og koordinater**Areal:** 4 401,6

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33**Nord:** 7302047**Øst:** 418243**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7302009,66	418233,02		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			31,89				
2	7302036,99	418216,59		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			35,53				
3	7302066,91	418197,43		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			23,60				
4	7302082,51	418215,14		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			24,49				
5	7302064,13	418231,33		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			8,00				
6	7302069,42	418237,33		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			37,28				
7	7302094,06	418265,30		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			12,53				
8	7302084,76	418273,69		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			45,00				
9	7302049,39	418301,51		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			16,06				
10	7302041,57	418287,48		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			63,12				



Reguleringsplan



Reguleringsplan



Planidentifikasjon 20091302

Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Plannavn Nyrud

Planbestemmelse Med bestemmelser som egen tekst

Ikraftredelsesdato 16.12.1992

Lovreferanse PBL 1985 eller før

[Vis i kart](#)

[Planregister](#)

Område



Formål Boliger

Planidentifikasjon 20091302

Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate

AREAL 4127.84

[Vis i kart](#)

[Planregister](#)





Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 07.07.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 103 **Bruksnr.:** 1294

Adresse: Vefsnvegen 46D, 8661 MOSJØEN

Referanse: 1801250083

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Nyrud
Reguleringsformål	Boliger, Boliger, forretning, industri, offentlige bygninger, allmennnyttig forsamlingslokale, nettstasjon, kjørevege, annen veggrunn/trafikkdelersnøopplag, gang-/sykkelvege, gangvege, jernbane, friområde/vegetasjonsbelte/park/lek, friluftsområde i sjø og vassdrag, helikopterlandeplass, felles avkjørsel, Forretning/industri (kombinert formål)

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
5 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801250083	
Selger 1 navn	
Odd Idar Teigen	
Gateadresse	
Vefsnvegen 46D	
Poststed	Postnr
MOSJØEN	8661
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Brynjar Aa
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Brynjar Aa
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1801250083

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1801250083

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Idar Teigen	350cacdfd009da635995 72ff4c0a0899108bdd3a	04.07.2025 07:35:35 UTC	Signer authenticated by One time code

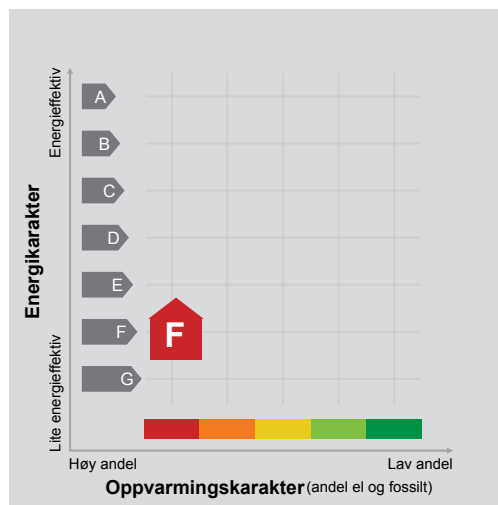
Document reference: 1801250083

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

ENERGIATTEST



Adresse	Vefsnvegen 46D
Postnummer	8661
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	1294
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187943817
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-158685
Dato	22.08.2025



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

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

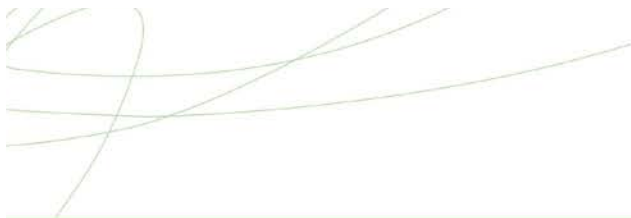
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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)

- Redusér innetemperaturen
- Tiltak utendørs

- Vask med fulle maskiner
- Tidsstyring av panelovner

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: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1965
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 44
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Nabolagsprofil

Vefsnvegen 46D - Nabolaget Nyrud/Mo - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Helgelandssykehuset Mosjøen Totalt 8 ulike linjer	2 min 0.1 km
Mosjøen stasjon Linje F7	6 min 3 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	7 min

Skoler

Olderskog skole (1-7 kl.) 310 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Mosjøen skole (1-7 kl.) 300 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	15 min 1.2 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	7 min 0.6 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	16 min 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

LAD OPP - Helgeland Kraft Hovedkon...	6 min
Uno-X Nyrud	9 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

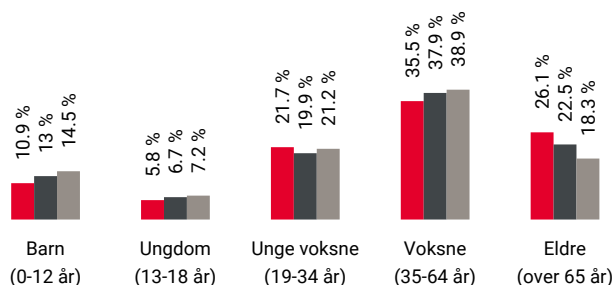
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nyrud barnehage (0-5 år) 27 barn	3 min 0.3 km
Tjøringen barnehage (1-5 år) 24 barn	3 min 0.3 km
Kippermoen friluftsbarnhage (1-5 år) 40 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Mosjøen	7 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.7 km
Kiwi Nyrud	8 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



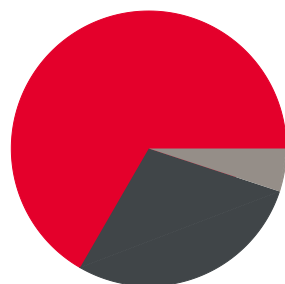
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

	Kippermoen stadion	11 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.9 km	
	Olderskog skole	12 min	
	Aktivitetshall, ballspill	1 km	
	Feel24 Mosjøen	7 min	
	Vefsn skole og treningssenter	10 min	

Boligmasse

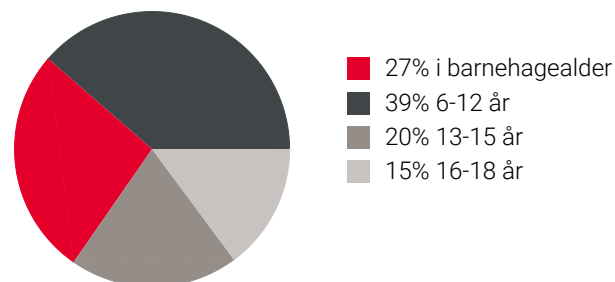


66% enebolig
28% blokk
5% annet

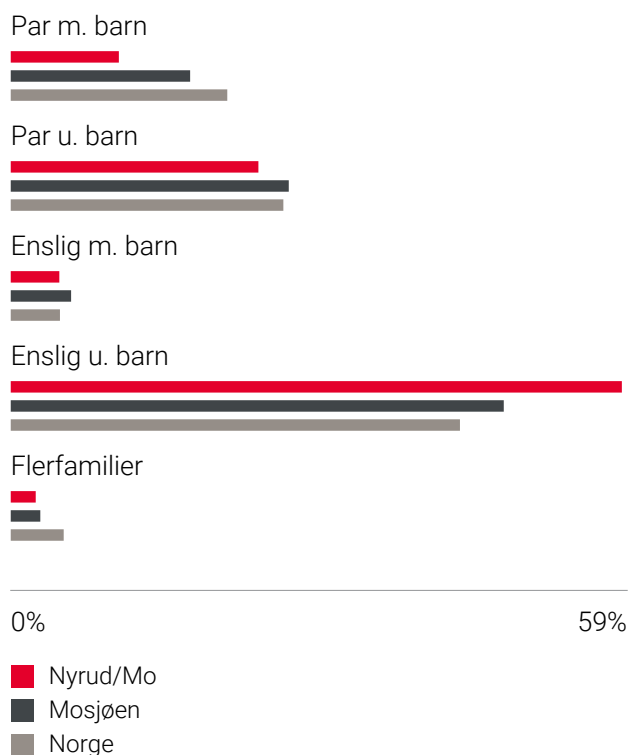
Varer/Tjenester

	Sjøsiden Senter	19 min	
	Apotek 1 Mosjøen	15 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

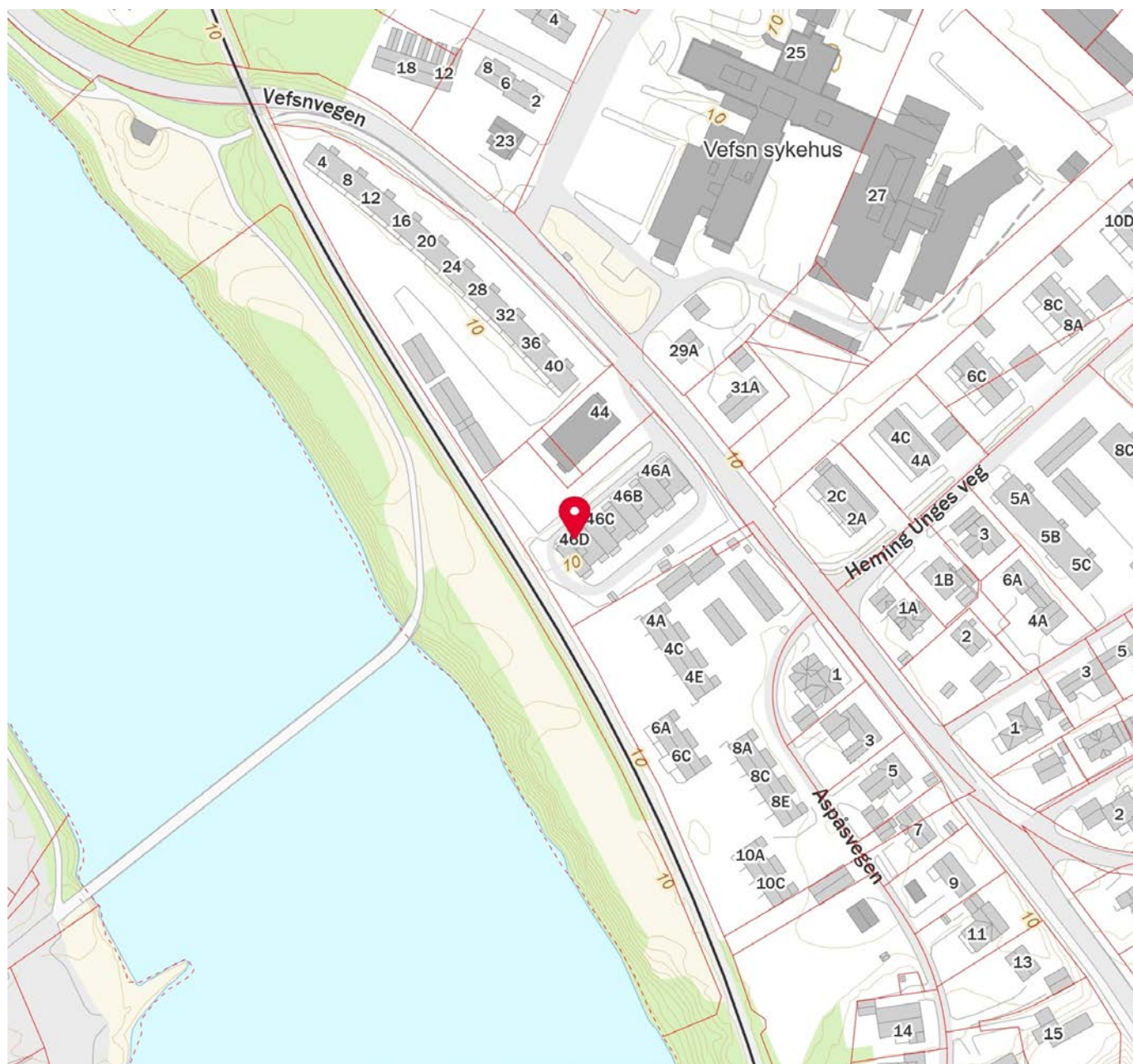
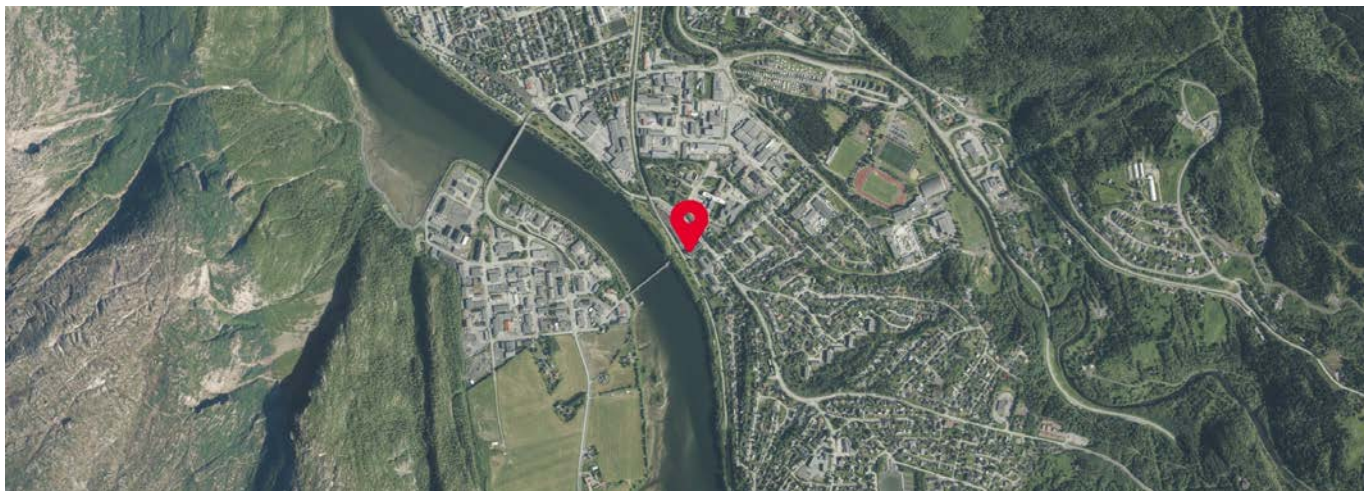


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vefsnvegen 46D
8661 MOSJØEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita Aanes**Telefon:** 977 57 155
E-post: rita.aanes@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre