

aktiv.



Petra Einrems veg 10B, 8658 MOSJØEN

**Andåsen - Pen og moderne  
andelsleilighet i 2.etasje - 2  
soverom - Solrik altan - Garasje**



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

<b>Prisant.:</b>	Kr 2 300 000,-
<b>Fellesgjeld:</b>	Kr 1 293 717,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 3 593 717,-
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 10 586,-
<b>Selger:</b>	Terje Selstad
<b>Salgsobjekt:</b>	Andelsleilighet
<b>Eierform:</b>	Andel
<b>Byggeår:</b>	2015
<b>BRA-i/BRA Total:</b>	81/107 m <sup>2</sup>
<b>Tomtstr.:</b>	6176 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	2
<b>Antall rom:</b>	3
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 106, bnr. 193
<b>Andelsnr.:</b>	4
<b>Oppdragsnr.:</b>	1801240055

# Andåsen - Pen og moderne andelsleilighet i 2.etasje - 2 soverom - Solrik altan - Garasje

Her bor du i et familievennlig og solrikt område uten så mye trafikk, godt tilrettelagt for barn og unge. I nrområdet er det barnefamilier, lekeplass, barnehage, gartneri og flotte turområder. Til Mosjøen sentrum er det ca. 4 km med bil.

Merk deg dette:

- Stue med åpen kjøkkenløsning og adkomst til en solrik altan med gode utsiktsforhold
- 2 soverom
- 2 boder, hvorav 1 utebod
- Garasje
- Fellesområdet rundt leilighetene er pent opparbeidet med plen
- Asfaltert innkjørsel til bolig og garasje
- Rolig gate
- Asfaltert gang-/sykkelsti fra boligområdet til Skjervengan og videre
- Nærhet til Kippermoen idrettsanlegg, ungdomsskole, videregående skole samt flere friluftsområder rett utenfor døren.

Velkommen til en hyggelig visning i Petra Einrems veg 10B



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	18
Tilstandsrapport .....	32
Boligopplysninger fra Helgeland BBL .....	119
Egenerklæringsskjema .....	122
Energiattest .....	127
Nabolagsprofil .....	134
Budskjema .....	144

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 81 m<sup>2</sup>

BRA - e: 26 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 107 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 81 m<sup>2</sup> Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang , Bad/wc/vaskerom , Entré , Bod

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m<sup>2</sup> Altan

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m<sup>2</sup> Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Bolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Termostat for gulvvarme på bad/wc/vaskerom utskiftet i 2023.

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

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

6176 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Flat og skrånende tomteareal opparbeidet med plener. Innkjørsel til boligen og garasje pålagt asfalt og gir plass for biloppstilling.

**Beliggenhet**

Andås Borettslag Mosjøen ligger i ett boligområde som er under utvikling og utbygging, ca. 6 km. sør-øst for forretningssentrum i Mosjøen. Ca. 2 km. til barne-, ungdoms- og videregående skoler og idrettsanlegg. Ca. 2,5 km. til butikker og post i butikk. Kort avstand til populært turområder. Utsikt mot Olderskog, sentrum i Mosjøen, Kippermoen, Øyfjellet, mot Mosåsen og ellers nærliggende bebyggelse.

**Adkomst**

Offentlig adkomst.

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen i Andås Borettslag Mosjøen består av to frittliggende eneboliger og fire fire-mannsboliger.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Andås barnehage (1-5 år) 5 min å gå - 0.4 km

Mosjøen Fus barnehage (0-5 år) 25 min å gå - 1.9 km

Regnbuen barnehage Mosjøen (0-5 år) 5 min med bil - 2.5 km

Mosjøen skole (1-7 kl.) 5 min med bil - 3.1 km

Olderskog skole (1-7 kl.) 7 min med bil - 4.2 km

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min med bil - 2.8 km

Mosjøen vgs. Kippermoen 6 min med bil - 3.2 km

Mosjøen videregående skole 6 min med bil - 3.7 km

**Skolekrets**

Mosjøen skole

**Bygningssakkyndig**

Terje Luktvasli

**Type takst**

Tilstandsrapport

## Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 15.07.2024 av Terje Luktvasli teknisk beskrivelse av eiendommen.

## Sammendrag selgers egenerklæring

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet termostat på bad i 2023.

Arbeid utført av Elektriker'n Mosjøen

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja

Beskrivelse: Helgelandkraft var på kontroll av EL anlegget et av de første årene.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert spotter over garasjeport i regi. av borettslaget.

Arbeid utført av Martom AS

## Innhold

Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang , Bad/wc/vaskerom , Entré , Bod, Bod 2 (utebod).

## Standard

Bra vedlikeholdt leilighet og med god standard.

## UTVENDIG

Pulttakkonstruksjon av trebjelker pålagt undertak av ventex. Bjelkelag mot kaldloftet isolert med 35 cm. mineralull. Adkomst til kaldloftet via luke i

himlingen på soverom. Pulttakkonstruksjon av trebjelker over uteboden, uisolert bjelkelag.

Taktekking av profilerte stålplater type Decra.

Takrenner og taknedløp av metall.

Yttervegger av bindingsverk isolert med 20 cm. mineralull, utvendig pålagt vindtett, lekter og kledning av liggende bordkledning. Yttervegger i uteboden av uisolert bindingsverk utvendig kledd med liggende bordkledning.

Malte trevinduer med 2-lags glass, innvendige persienere montert på flere av vinduene.

Inngangsdør til leiligheten med malte overflater og glasspartier med 2-lags glass.

Inngangsdør til uteboden med malte overflater. Heve/skyvedør

av aluminium og 2-lags glass på stue ut til balkong.

Balkong på ca. 8 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Rekkverk av metallstolper og glassplater, høyde 100 cm. Terrasseplatt mellom inngang til leiligheten og inngang til uteboden på ca. 6 m<sup>2</sup>, rekkverk med høyde 100 cm. Utvendig tretrapp med strekkmetall i trinnene.

#### INNVENDIG

Fliser på gulv på bod, entre og bad/wc/vaskerom, ellers laminatgulv i de øvrige rommene i leiligheten.

På veggene baderomsplater på bad/wc/vaskerom, malte veggplater på boden i leiligheten, ellers wall2paint på i de øvrige rommene i leiligheten.

Malte himlingsplater i rommene i leiligheten. I uteboden ubehandlet sponplater på gulv, uisolerte bindingsverk i veggene og uisolert bjelkelag i himlingen.

Innvendige dører med malte glatte overflater.

Skyvedørgarderobe med kurver, oppheng og hyller montert i entre, garderobeskap på soverommene.

Isolert trebjelkelag mellom etasjene. Målt 18 mm. høydeforskjeller på stue og kjøkken, målinger foretatt over hele rommene.

Elementpipe pusset og malt på stue og med sotluke på stue. Vedovn innmontert på stue.

Glassplate lagt på gulv under og foran vedovnen.

#### VÅTROM

Bad/wc/vaskerom

Bad/wc/vaskerom innredet i forbindelse med ferdigstilling av leiligheten i 2015.

Baderomsplater lagt på veggene og malte himlingsplater i himlingen. Fuktsikring med fuget aluminiumslist i underkant baderomsplatene.

Fliser lagt på gulv med sokkelfliser på veggene.

Målt 17 mm. fall til sluk, målt fra topp slukrist til flis ved dørstokken. Høyde dørstokk 15 mm.

Lokalt fall i dusjområdet med 10 mm. fall målt fra kant for lokalt fall til topp slukristen. Nedsenket kant i dusjområdet er mindre enn 10 mm.

Plastsluk i gulv i dusjområdet. Smøremembran med ukjent utførelse.

Innmontert 1 dusj med dusjvegger, 1 servant, 1 veggmontert klosett med innebygd susterne med sealingbag og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning i laminat utførelse og speil.

Avtrekk fra våtrommet via balansert ventilasjon, og med luftespalte under døren til rommet.

Hulltaking foretatt i skilleveggen mellom bad/wc/vaskerom og soverom. Fuktmåling foretatt i bunnsvillen i skilleveggen ved hjelp av Protimeter MMS2 med pigger. Under fuktmålingen ble det registrert 8,8 vektprosent fukt i bunnsvillen. Måleresultatet er på tørr sektor (måleinstrumentet starter målingene fra 7,8 vektprosent).

#### KJØKKEN

Laminatgulv, wall2paint plater på veggene og malte himlingsplater i himlingen.

Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplater.

Overskapene ført opp under himlingen.

Innmontert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, micro og kjølfrysenskap, samt komfyrvakt og elektronisk vannstopp montert i kjøkkenbenken.

Kitchenboard på vegger over benkeplatene.

Innmontert kjøkkenventilator med avtrekk gjennom yttervegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger av plastrør lagt som rør-i-rør og med fordelingsskap i boden i leiligheten.

Stoppekran, avstengningsventiler og elektronisk vannstopp montert i fordelingsskapet.

Overløp fra fordelingskap ført ut på gulv i boden, det er sluk i rommet. Innvendige avløpsrør av plast. 200 l. varmtvannsbereder montert i boden i leiligheten. Fast strømtilkobling, overløp til sluk i gulv i rommet.

Balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten med ventilasjonsaggregat type Systemair montert i boden i leiligheten.

Sentralstøvsuger montert i boden i leiligheten.

Varme i gulv på bad/wc/vaskerom og i entre, panelovner montert på kjøkken, stue og ett av soverommene. Innlagt kabel-tv og bredbånd internett fra Telenor (Canal Digital).

Sikringsfordeling med sikringsautomater montert i entre. 40 A overbelastningsvern, 1x25 A kurs, 9x16 A kurser (i tillegg 3 ledige kurser), Astrour, overspenningsvern og bryter for utelys.

Spotter montert i himlingene på stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, gang og entre.

Åpen elektrisk installasjon i uteboden, ellers skjult installasjon i leiligheten.

Røykvarslere montert på stue, gang og i soverommene. 6 kg. brannslukningsapparat plassert i garderobeskap i entre.

#### TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av grus. Bygningen fundamentert med plate på mark av betong isolert med 20 cm. styrofoam. Forstøtningsmurer av oppmurt betongstein mellom inngang til boligene og gate/parkering.

Tilnærmet flat og skrånende tomteareal opparbeidet med plener. Innkjørsel til boligen og garasje pålagt asfalt og gir plass for biloppstilling.

Utvendige vann- og avløpsrør av plast.

Borettslaget er tilknyttet kommunalt vann- og avløpssystem via private stikkledninger på eiendommen. vedlikeholdsansvaret.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Innvendig > Pipe og ildsted

Elementpipe pusset og malt på stue og med sotluke på stue. Vedovn innmontert på



stue. Glassplate lagt på gulv under og foran vedovnen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv i dusjområdet. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert trebjelkelag mellom etasjene. Målt 18 mm. høydeforskjeller på stue og kjøkken, målinger foretatt over hele rommene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjeller på 18 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon

Bygningen er opplyst utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv

Fliser lagt på gulv med sokkelfliser på veggene. Målt 17 mm. fall til sluk, målt fra topp slukrist til flis ved dørstokken. Høyde dørstokk 15 mm.

Lokalt fall i dusjområdet med 10 mm. fall målt fra kant for lokalt fall til topp slukristen.

Nedsenket kan i dusjområdet er mindre enn 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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.

I dette salget følger det med: Innmontert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, micro og kjølfrysenskap, samt komfyrvakt og elektronisk vannstopp montert i kjøkkenbenken.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kabel-tv og bredbånd internett fra Telenor (Canal Digital).

### **Parkering**

Garasje samt parkering på asfaltert fellesområde.

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

### **Polisenummer**

SP0000983009

### **Diverse**

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.

## Energi

### Oppvarming

Varme i gulv på bad/wc/vaskerom og i entre, panelovner montert på kjøkken, stue og ett av soverommene.

Vedovn på stue.

### Energikarakter

C

### Energifarge

Oransje

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 300 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 872 115

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 314 035

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

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

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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**

De månedlige felleskostnadene for andel nr. 4 utgjør kr. 10.586,-, og omfatter andel renter og avdrag fellesgjeld med kr. 6.386,- pr.mnd, vedlikehold kr. 196,- pr.mnd, kabel-tv avgift med kr. 529,- pr.mnd og andel fellesutgifter med kr. 3.475,- pr.mnd. Felleskostnadene omfatter forretningsførsel, utvendig vedlikehold, snørydding, forsikring av bygningene, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, strøm fellesområder, lønnskostnader, diverse honorarer og kontingenter, andre utgifter og diverse gebyrer.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 10 586

### **Felleskostnader etter avdragsfri periode**

I 2025 vil de månedlige felleskostnadene øke på grunn av at borettslaget starter å betale avdrag på felleslånene. Pr. dato er de månedlige felleskostnadene beregnet til kr. 13.288,- pr.mnd.

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 1 293 717

### **Andel fellesgjeld år**

2024

### **Fellesgjeld pr. dato**

05.06.2024

### **Kommentar fellesgjeld**

Det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld i dette Borettslaget.

### **Avdrag Fellesgjeld**

Kr 94

### **Rentekost. fellesgjeld**

Kr 6 292

### **Andel fellesformue**

Kr 42 633

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2023

# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Andås Mosjøen Borettslag

## **Organisasjonsnummer**

915194680

## **Andelsnummer**

4

## **Om borettslaget**

Bebyggelsen Andås borettslag Mosjøen består av to frittliggende eneboliger og fire fire-mannsboliger.

## **Lånebetingelser fellesgjeld**

DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 29.05.2024: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 377

Saldo per 29.05.2024: 23 217 500

Andel av saldo: 1 242 500

Første termin: 16.11.2015 Neste avdrag: 16.11.2025 (siste termin 16.10.2055)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 16.11.2025 utgjøre ca kr 1 335,00 per måned for denne boligen

DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 29.05.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 300

Saldo per 29.05.2024: 1 016 356

Andel av saldo: 51 303

Første termin/første avdrag: 17.06.2019 (siste termin 17.05.2049)

## **Sikringsordning fellesgjeld**

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Skadeforsikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 1.1.2013

## **Forkjøpsrett**

Ved salg har andelshavere i Andås Borettslag og medlemmer i Helgeland Boligbyggelag 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 borettslaget 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.

### **Styregodkjenning**

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. Styregodkjenning 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 godkjenning 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**

Jf. husordensregler for Andås Borettslag er det ikke tillatt med dyr uten godkjenning fra styret. Søknad med erklæring, fylles ut. Katt blir kun godkjent som innekatt. Det er en forutsetning at eier rydder opp etter dyret.

## **Forretningsfører**

### **Forretningsfører**

Mobo Helgeland Bbl

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 106, bruksnummer 193 i Vefsn kommune. Andelsnr. 4 i Andås Mosjøen Borettslag med orgnr. 915194680

## Kontraksgrunnlag

### **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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 300 000,- (Prisantydning)

1 293 717,- (Andel av fellesgjeld)

#### Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

14 440,- (Omkostninger totalt)

3 608 117,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **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.

### **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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5900,- oppgjørshonorar kr 5500,- og visninger pr. stk. kr 1500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 18.518,-. Utleggene omfatter tinglysning sikringsobligasjon, Boliginformasjon Helgeland BBL, tilstandsrapport, utskrift fra grunnbok. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Rita Aanes

Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

rita.aanes@aktiv.no

Tlf: 977 57 155



**Ansvarlig megler**

Rita Aanes

Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

rita.aanes@aktiv.no

Tlf: 977 57 155

Solvang & Aanes AS, Strandgata 12-16

8656 Mosjøen

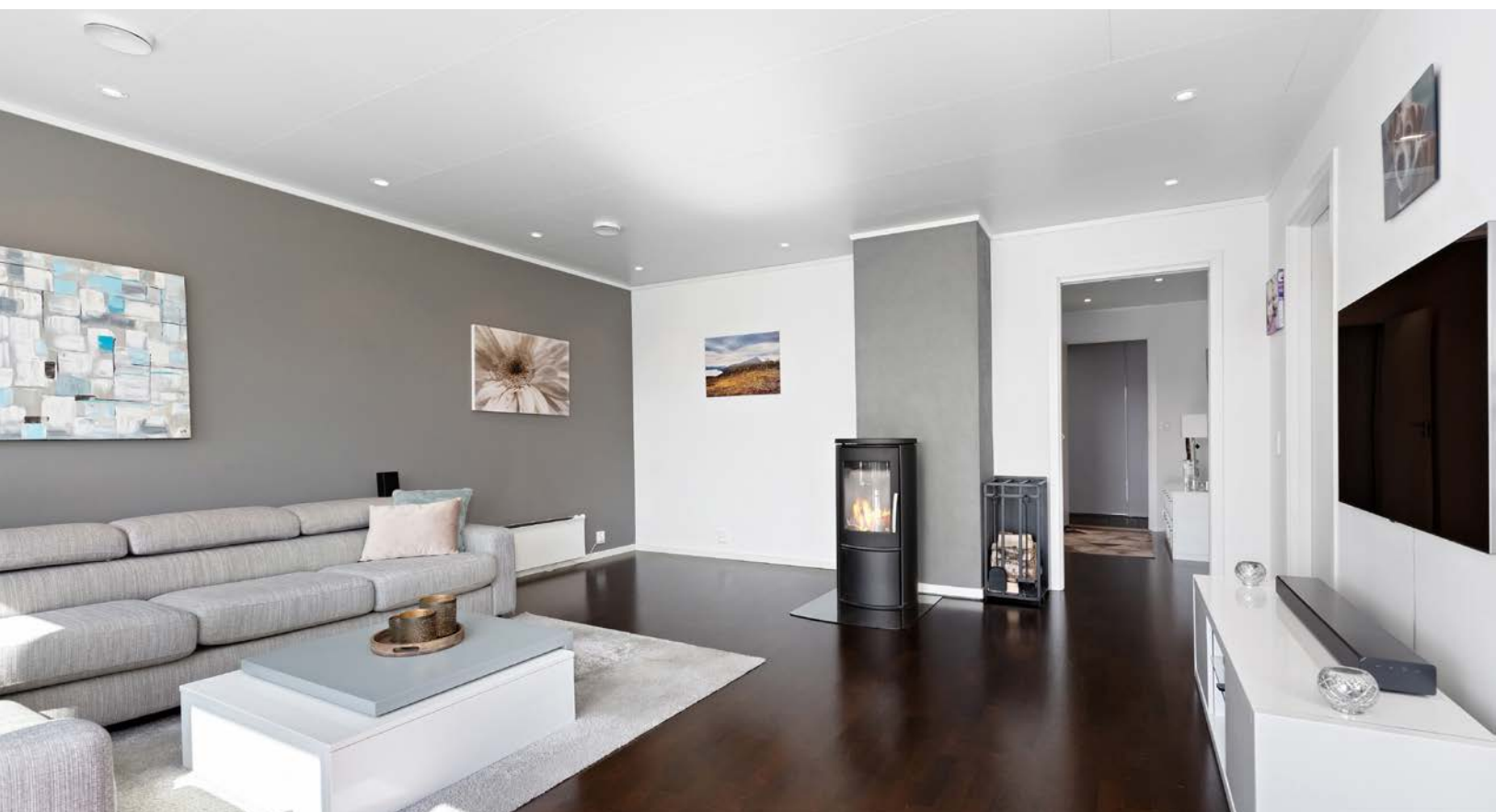
Tlf: 751 77 770

**Salgsoppgavedato**

25.11.2024



Velkommen til Petra Einrems veg 10B



Koselig stue med innmontert vedovn



Stue



Åpen løsning mot kjøkken og spisestue



Store vindu gir gode lysforhold



Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplater.



Luftig og fin stue med gode utsiktsforhold



Stue



Fra stuen er det dør inn til teknisk bod



Altan med gode solforhold og utsikt



Altan



Utsikt fra Altan



Altan med plass til utemøblement



Gang med dør til hovedsoverom venstre side og dør til bad høyre side





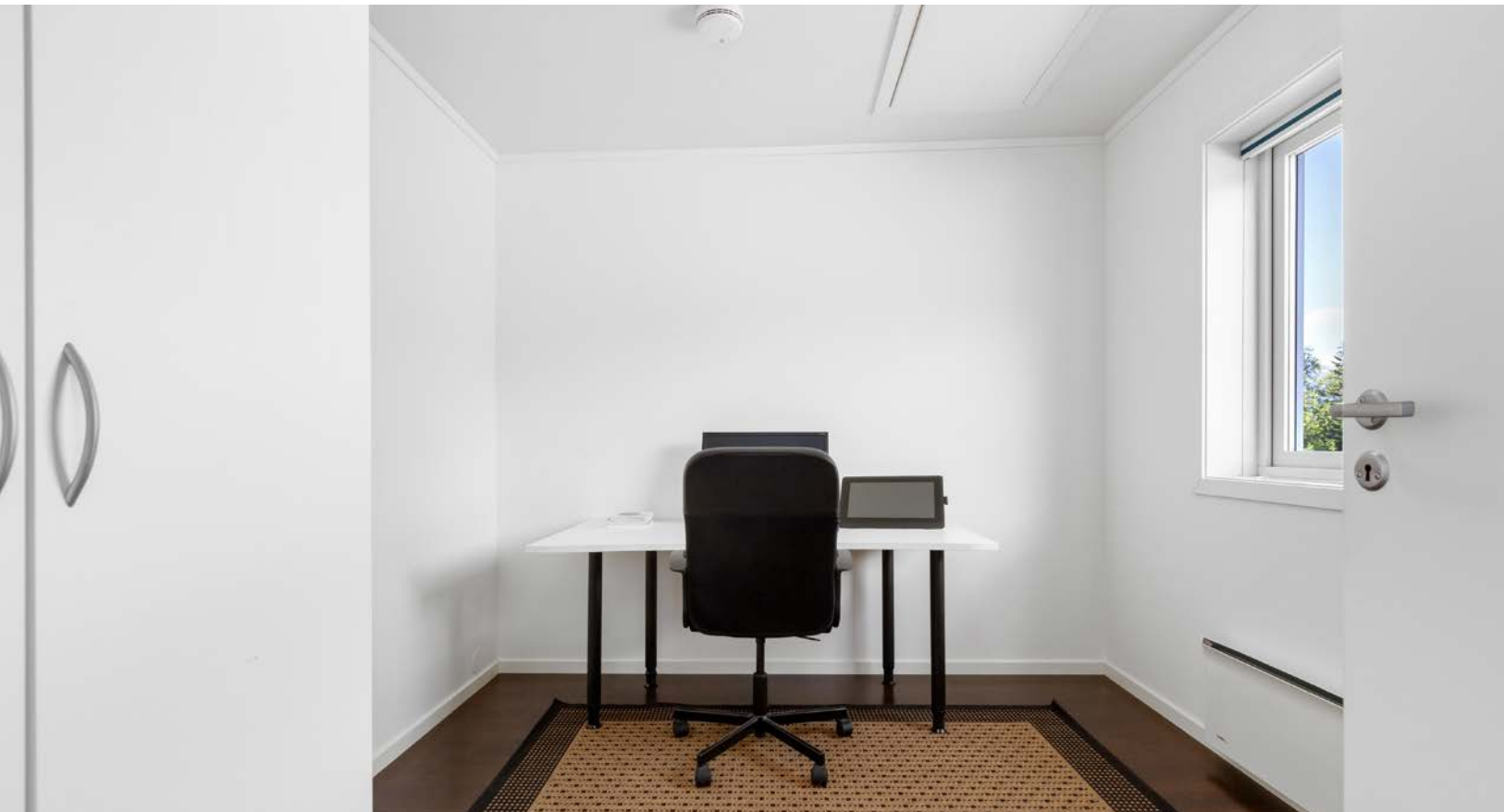
Stort og romslig bad med plass til vaskemaskin



Baderomsinnredning i laminat utførelse og speil. Avtrekk fra våtrommet via balansert ventilasjon, og med luftespalte under døren til rommet.



Hovedsoverom



Soverom nr. 2



Vindfang med dør til soverom nr. 2



Vindfang og dør til utebod på ca. 5 m<sup>2</sup>



Terrasseplatt mellom inngang til leiligheten og inngang til uteboden på ca. 6 m<sup>2</sup>



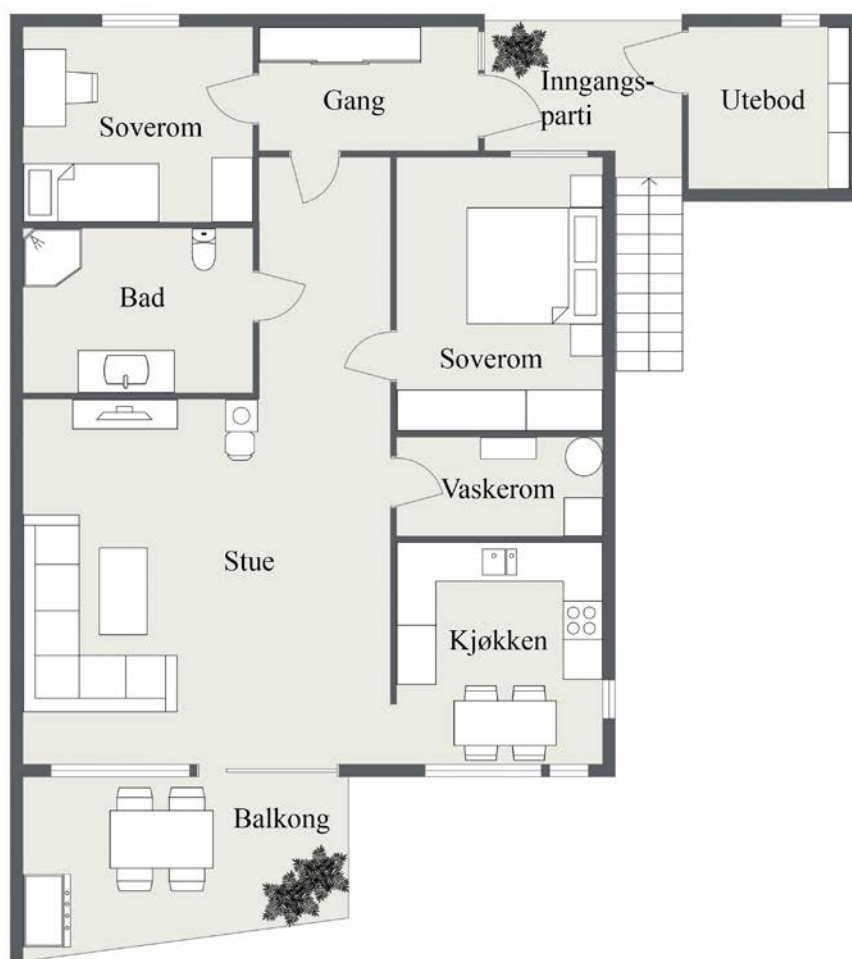
Inngangsparti



Terrasseplatt foran utebod








Fasade fra vei og parkeringsområde, samt garasje til høyre i bildet.



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Petra Einrems veg 10 B, 8658 MOSJØEN
-  VEFSN kommune
-  gnr. 106, bnr. 193
-  Andelsnummer 4

**Markedsverdi**

**2 300 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m<sup>2</sup> BRA-i: 81 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.06.2024

Rapportdato: 15.07.2024

Oppdragsnr.: 15150-1265

Referansenummer: LY3550

Autorisert foretak: Mosjøen og Omegn Boligbyggelag



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

Mosjøen og Omegn Boligbyggelag (MBBL) er en serviceorganisasjon for sine medlemmer og tilsluttede borettslag og boligsameier. MBBL har i dag 7 ansatte og forvalter ca. 1200 leiligheter fordelt på 65 boligselskaper, og flere er under etablering. MBBL har i dag en takstmann og som er tilsluttet Norsk Takst og som gjennom Norsk Takst har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

### Rapportansvarlig

Terje Luktvasli  
Uavhengig Takstingeniør  
tl@mbbl.no  
900 14 764



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Bra vedlikeholdt leilighet og med god standard.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Pulttakkonstruksjon av trebjelker pålagt undertak av ventex. Bjelkelag mot kaldloftet isolert med 35 cm. mineralull. Adkomst til kaldloftet via luke i himlingen på soverom. Pulttakkonstruksjon av trebjelker over uteboden, uisolert bjelkelag. Takteking av profilerte stålplater type Decra. Takrenner og taknedløp av metall.

Yttervegger av bindingsverk isolert med 20 cm. mineralull, utvendig pålagt vindtett, lekter og kledning av liggende bordkledning. Yttervegger i uteboden av uisolert bindingsverk utvendig kledd med liggende bordkledning.

Malte trevinduer med 2-lags glass, innvendige persienere montert på flere av vinduene.

Inngangsdør til leiligheten med malte overflater og glasspartier med 2-lags glass. Inngangsdør til uteboden med malte overflater. Heve/skyvedør av aluminium og 2-lags glass på stue ut til balkong.

Balkong på ca. 8 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Rekkverk av metallstolper og glassplater, høyde 100 cm. Terrasseplatt mellom inngang til leiligheten og inngang til uteboden på ca. 6 m<sup>2</sup>, rekkverk med høyde 100 cm.

Utvendig tretrapp med strekkmetall i trinnene.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Fliser på gulv på bod, entre og bad/wc/vaskerom, ellers laminatgulv i de øvrige rommene i leiligheten. På veggene baderomsplater på bad/wc/vaskerom, malte veggplater på boden i leiligheten, ellers wall2paint på i de øvrige rommene i leiligheten. Malte himlingsplater i rommene i leiligheten. I uteboden ubehandlet sponplater på gulv, uisolerte bindingsverk i veggene og uisolert bjelkelag i himlingen.

Innvendige dører med malte glatte overflater. Skyvedørgarderobe med kurver, oppheng og hyller montert i entre, garderobeskap på soverommene. Isolert trebjelkelag mellom etasjene. Målt 18 mm. høydeforskjeller på stue og kjøkken, målinger foretatt over hele rommene. Elementpipe pusset og malt på stue og med sotluke på stue. Vedovn innmontert på stue. Glassplate lagt på gulv under og foran vedovnen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/wc/vaskerom

Bad/wc/vaskerom innredet i forbindelse med ferdigstillelse av leiligheten i 2015.

Baderomsplater lagt på veggene og malte himlingsplater i himlingen. Fuksikring med fuget aluminiumslist i underkant baderomsplatene.

Fliser lagt på gulv med sokkelfliser på veggene. Målt 17 mm. fall til sluk, målt fra topp slukrist til flis ved dørstokken. Høyde dørstokk 15 mm.

Lokalt fall i dusjområdet med 10 mm. fall målt fra kant for lokalt fall til topp slukristen. Nedsenket kan i dusjområdet er mindre enn 10 mm.

Plastsluk i gulv i dusjområdet. Smøremembran med ukjent utførelse.

Innmontert 1 dusj med dusjvegger, 1 servant, 1 veggmontert klosett med innebygd systerne med sealingbag og opplegg for vaskemaskin.

Baderomsinnredning i laminat utførelse og speil. Avtrekk fra våtrommet via balansert ventilasjon, og med luftespalte under døren til rommet.

Hulltaking foretatt i skilleveggen mellom bad/wc/vaskerom og soverom. Fuktmåling foretatt i bunnsvillen i skilleveggen ved hjelp av Protimeter MMS2 med pigger. Under fuktmålingen ble det registrert 8,8 vektprosent fukt i bunnsvillen. Måleresultatet er på tørr sektor (måleinstrumentet starter målingene fra 7,8 vektprosent).

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, walls2paint plater på veggene og malte himlingsplater i himlingen.

Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplater.

Overskapene ført opp under himlingen.

Innmontert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, micro og kjøl/fryseskap, samt komfyrvakt og elektronisk vannstopp montert i kjøkkenbenken.

Kitchenboard på vegger over benkeplatene.

Innmontert kjøkkenventilator med avtrekk gjennom yttervegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger av plastrør lagt som rør-i-rør og med fordelingsskap i boden i leiligheten. Stoppekran, avstengningsventiler og elektronisk vannstopp montert i fordelingsskapet. Overløp fra fordelingskap ført ut på gulv i boden, det er sluk i rommet. Innvendige avløpsrør av plast. 200 l. varmtvannsbereder montert i boden i leiligheten. Fast strømtilkobling, overløp til sluk i gulv i rommet.

Balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten med ventilasjonsaggregat type Systemair montert i boden i leiligheten.

Sentralstøvsuger montert i boden i leiligheten.

Varme i gulv på bad/wc/vaskerom og i entre, panelovner montert på kjøkken, stue og ett av soverommene. Innlagt kabel-tv og bredbånd internett fra Telenor (Canal Digital).

Sikringsfordeling med sikringsautomater montert i entre. 40 A overbelastningsvern, 1x25 A kurs, 9x16 A kurser (i tillegg 3 ledige kurser), Astrour, overspenningsvern og bryter for utelys. Spotter montert i himlingene på stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, gang og entre. Åpen elektrisk installasjon i uteboden, ellers skjult installasjon i leiligheten.

Røykvarslere montert på stue, gang og i soverommene. 6 kg. brannslukningsapparat plassert i garderobeskap i entre.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av grus. Bygningen fundamentert med plate på mark av betong isolert med 20 cm. styrofoam. Forstøtningsmur av oppmurt betongstein mellom inngang til boligene og gate/parkering.

Tilnærmet flat og skrånende tomteareal opparbeidet med plener. Innkjørsel til boligen og garasje pålagt asfalt og gir plass for biloppstilling.

Utvendige vann- og avløpsrør av plast.

Borettslaget er tilknyttet kommunalt vann- og avløpssystem via private stikkledninger på eiendommen. vedlikeholdsansvaret.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	107 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	86 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 550 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

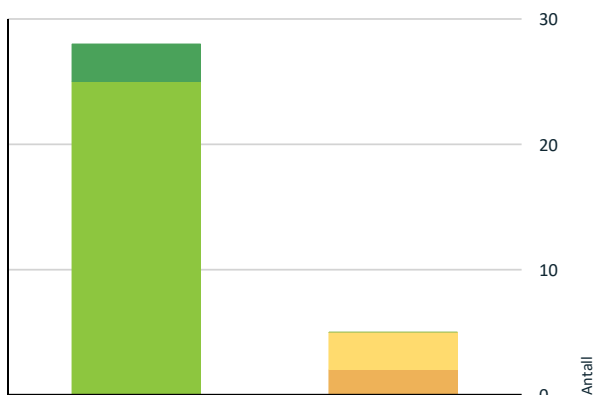
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

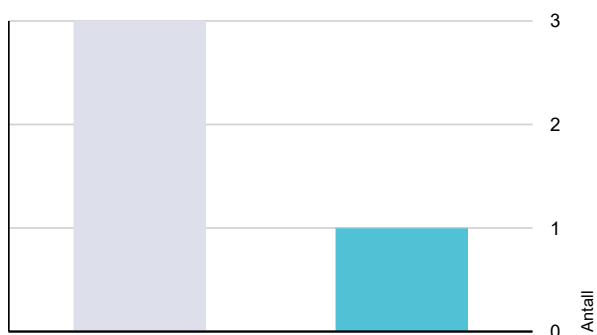
#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2015

**Kommentar**  
Ferdigattest mottatt fra kommunen.  
Ferdigattesten ble ikke utskrevet før i desember 2016.

**Anvendelse**  
Andelsleilighet.

**Standard**  
Bra standard ut fra byggeår.

**Vedlikehold**  
Bra vedlikeholdt leilighet.

### Tilbygg / modernisering

2023      Modernisering      Termostat for gulvvarme utskiftet.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av profilerte stålplater type Decra. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

### Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp av metall. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk isolert med 20 cm. mineralull, utvendig pålagt vindtett, lekter og kledning av liggende bordkledning. Yttervegger i uteboden av uisolert bindingsverk utvendig kledd med liggende bordkledning. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Pulttakkonstruksjon av trebjelker pålagt undertak av ventex. Bjelkelag mot kaldloftet isolert med 35 cm. mineralull. Adkomst til kaldloftet via luke i himlingen på soverom. Pulttakkonstruksjon av trebjelker over uteboden, uisolert bjelkelag. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

### Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, innvendige persienere montert på flere av vinduene. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

### Dører

Inngangsdør til leiligheten med malte overflater og glasspartier med 2-lags glass. Inngangsdør til uteboden med malte overflater. Heve/skyvedør av aluminium og 2-lags glass på stue ut til balkong. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 8 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Rekkverk av metallstolper og glassplater, høyde 100 cm. Terrasseplatt mellom inngang til leiligheten og inngang til uteboden på ca. 6 m<sup>2</sup>, rekkverk med høyde 100 cm.

# Tilstandsrapport



Balkong.

## ! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp med strekkmetall i trinnene. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.



Utvendig trapp.

## INNSENDIG

## ! TG 1 Overflater

Fliser på gulv på bod, entre og bad/wc/vaskerom, ellers laminatgulv i de øvrige rommene i leiligheten. På veggene baderomsplater på bad/wc/vaskerom, malte veggplater på boden i leiligheten, ellers wall2paint på i de øvrige rommene i leiligheten. Malte himlingsplater i rommene i leiligheten. I uteboden ubehandlet sponplater på gulv, isolerte bindingsverk i veggene og isolert bjelkelag i himlingen.

Litt oppsprekking i hjørner i boden i leiligheten. Litt oppsprekking langs taklistene i flere rom og oppsprekking mellom himlingsplatene i gang.



Utsnitt stue.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert trebjelkelag mellom etasjene. Målt 18 mm. høydeforskjeller på stue og kjøkken, målinger foretatt over hele rommene.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjeller på 18 mm.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Radon

Bygningen er opplyst utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe pusset og malt på stue og med sotluke på stue. Vedovn innmontert på stue. Glassplate lagt på gulv under og foran vedovnen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



Sotluke.



Vedovn.

## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med malte glatte overflater.

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe med kurver, oppheng og hyller montert i entre, garderobeskap på soverommene.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

Bad/wc/vaskerom innredet i forbindelse med ferdigstillelse av leiligheten i 2015.



Bad/wc/vaskerom.

### 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater lagt på veggene og malte himlingsplater i himlingen. Fuktsikring med fuget aluminiumslist i underkant baderomsplatene.

### 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Fliser lagt på gulv med sokkelfiser på veggene. Målt 17 mm. fall til sluk, målt fra topp slukrist til flis ved dørstokken. Høyde dørstokk 15 mm. Lokalt fall i dusjområdet med 10 mm. fall målt fra kant for lokalt fall til topp slukristen. Nedsenket kan i dusjområdet er mindre enn 10 mm.

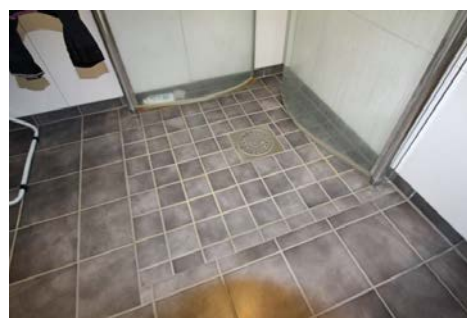
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dusjområdet.

### 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv i dusjområdet. Smøremembran med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Sluk i dusjrområdet.

## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innmontert 1 dusj med dusjvegger, 1 servant, 1 veggmontert klosett med innebygd sistene med sealingbag og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning i laminat utførelse og speil.

## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra våtrommet via balansert ventilasjon, og med luftespalte under døren til rommet.

## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i skilleveggen mellom bad/wc/vaskerom og soverom. Fuktmåling foretatt i bunnsvillen i skilleveggen ved hjelp av Protimeter MMS2 med pigger. Under fuktmålingen ble det registrert 8,8 vektprosent fukt i bunnsvillen. Måleresultatet er på tørr sektor (måleinstrumentet starter målingene fra 7,8 vektprosent).



Fuktmåling.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, walls2paint plater på veggene og malte himlingsplater i himlingen. Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplater. Overskapene ført opp under himlingen. Innmontert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, micro og kjølfrysenskap, samt komfyrvakt og elektronisk vannstopp montert i kjøkkenbenken. Kitchenboard på vegger over benkeplatene.



Kjøkken.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Innmontert kjøkkenventilator med avtrekk gjennom yttervegg.

# Tilstandsrapport



Ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger av plastrør lagt som rør-i-rør og med fordelingsskap i boden i leiligheten. Stoppekran, avstengningsventiler og elektronisk vannstopp montert i fordelingsskapet. Overløp fra fordelingsskap ført ut på gulv i boden, det er sluk i rommet.



Fordelingsskap.

### TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten med ventilasjonsaggregat type Systemair montert i boden i leiligheten.



Ventilasjonsaggregat.

### TG 1 Varmtvannstank

200 l. varmtvannsbereider montert i boden i leiligheten. Fast strømtilkobling, overløp til sluk i gulv i rommet.



Varmtvannsbereider.

### TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger montert i boden i leiligheten. Varme i gulv på bad/wc/vaskerom og i entre, panelovner montert på kjøkken, stue og ett av soverommene. Innlagt kabel-tv og bredbånd internett fra Telenor (Canal Digital).

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

Sikringsfordeling med sikringsautomater montert i entre. 40 A overbelastningsvern, 1x25 A kurs, 9x16 A kurser (i tillegg 3 ledige kurser), Astrour, overspenningsvern og bryter for utelys. Spotter montert i himlingene på stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, gang og entre. Åpen elektrisk installasjon i uteboden, ellers skjult installasjon i leiligheten.

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.

**2015 I forbindelse med ferdigstillelse av leiligheten.**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringssskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**



Sikringsfordeling.

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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.*

Røykvarslere montert på stue, gang og i soverommene. 6 kg. brannslukningsapparat plassert i garderobeskap i entre.

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

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei Brannslukningsapparat innkjøpt i 2024.**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av grus. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

Bygningen fundamentert med plate på mark av betong isolert med 20 cm. styrofoam. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

## ! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av oppmurt betongstein mellom inngang til boligene og gate/parkering. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

## ! TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flat og skrånende tomteareal opparbeidet med plener. Innkjørsel til boligen og garasje pålagt asfalt og gir plass for biloppstilling. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør av plast. Borettslaget er tilknyttet kommunalt vann- og avløpssystem via private stikkledninger på eiendommen. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Parkering

**Byggeår**

2015

**Kommentar**

Ferdigattest mottatt fra kommunen.  
Ferdigattesten ble ikke utskrevet før i desember 2016.

**Standard**

Normal standard ut fra byggeår.

**Vedlikehold**

Bra vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Bygningen fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong. Yttervegger av uisolert bindingsverk utvendig kledd med liggende bordkledning. Oppsadet trekonstruksjon i tak av prefabrickerte takstoler, pålagt undertak av plast og teknet med profilerte stålplater type Decra. Takrenner og nedløpsrør av metall. Innmontert leddport med portåpner. Skillevegg mellom garasjene av uisolert bindingsverk ensidig kledd med OSB-plater. Ubehandlet betonggulv i hele garasjen. Innlagt strøm i garasjen med lys og stikkontakter, åpen elektrisk installasjon og med tilførselskabel fra boligen.

Skade på taknedløpet.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

86 m<sup>2</sup>/81 m<sup>2</sup>

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

*Andre bygg: Garasje*

*Bruksareal andre bygg: 21 m<sup>2</sup>*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 2 300 000

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

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

### Teknisk verdi andelsbolig

# Kr 3 550 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi uten fradrag

**3 550 000**

Tillegg for andel fellesformue + 42 633

Fradrag for andel felles gjeld - 1 293 717

### Konklusjon markedsverdi

**2 300 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Ragnis veg 10B ,8658 MOSJØEN 77 m <sup>2</sup> 2016 2 sov	22-11-2022	2 100 000	<b>2 100 000</b>	1 295 512	3 395 512	<b>44 098</b>
2 Ragnis veg 14B ,8658 MOSJØEN 78 m <sup>2</sup> 2016 2 sov	28-08-2023	2 100 000	<b>2 100 000</b>	1 294 706	3 394 706	<b>43 522</b>
3 Petra Einrems veg 6B ,8658 MOSJØEN 77 m <sup>2</sup> 2016 2 sov	13-05-2021	1 850 000	<b>1 980 000</b>	1 297 853	3 277 853	<b>42 570</b>
4 Petra Einrems veg 6A ,8658 MOSJØEN 78 m <sup>2</sup> 2014 2 sov	01-10-2019	1 850 000	<b>1 825 000</b>	1 317 288	3 142 288	<b>40 286</b>
5 Petra Einrems veg 8B ,8658 MOSJØEN 91 m <sup>2</sup> 2015 3 sov	30-08-2021	2 000 000	<b>2 000 000</b>	1 459 308	3 459 308	<b>38 014</b>
6 Petra Einrems veg 10A ,8658 MOSJØEN 78 m <sup>2</sup> 2015 2 sov	31-07-2019	1 560 000	<b>1 600 000</b>	1 317 288	2 917 288	<b>37 401</b>
7 Ragnis veg 16B ,8658 MOSJØEN 91 m <sup>2</sup> 2016 3 sov	04-06-2020	1 950 000	<b>1 850 000</b>	1 461 529	3 311 529	<b>36 390</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	127 032
Vedlikeholdskostnader stipulert.	Kr.	10 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>137 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Tillegg for terrasser og utvendig trapp (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Tillegg for standard økning (utregnet som for nybygg).	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 080 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>190 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 270 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### 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
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 550 000</b>
--	------------	------------------



# 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

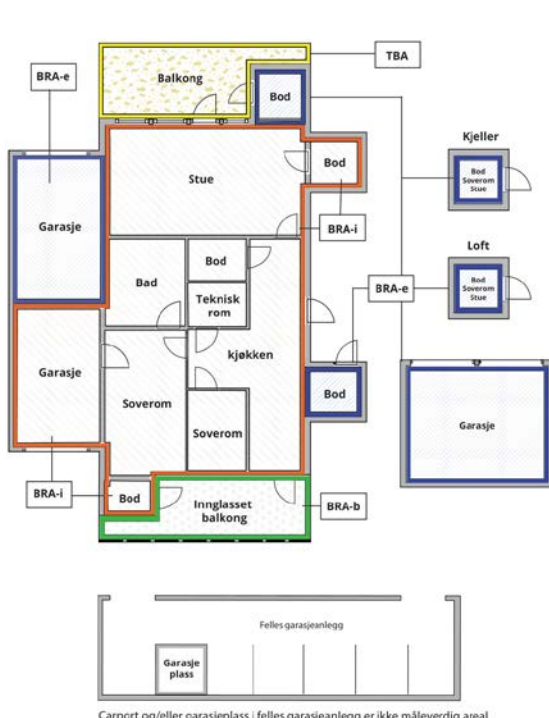
## Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	81	5		86	8		86
<b>SUM</b>	<b>81</b>	<b>5</b>			<b>8</b>		<b>86</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>86</b>						

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Termostat for gulvvarme på bad/wc/vaskerom utskiftet i 2023.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		21		21			21
<b>SUM</b>		<b>21</b>					<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>21</b>						

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### 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)
Boligbygg med flere boenheter	78	8
Garasje	0	21

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2024	Terje Luktvasli	Takstingeniør
	Terje Selstad	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	106	193		0	6176.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Petra Einrems veg 10 B

### Hjemmelshaver

Andås Mosjøen Borettslag

### Kommentar

Fordelingsnøkkel: 93/1.888 = 0,04925847458. Andel tomteareal for andel nr. 4 utgjør ca. 304 m<sup>2</sup>.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/ANDÅS MOSJØEN BORETTSLAG	915194680	H0201	Mosjøen og Omegn Boligbyggelag	Selstad Terje

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
4	5 000 10.03.2015	1 242 500 10.03.2015	42 633 31.12.2023	1 293 717 05.06.2024

### Kommentar

Opprinnelig innskudd fra stiftelsesåret 2014. Andel fellesgjeld er angitt pr. 05.06.2024 og andel formue pr. 31.12.2023. Andel fellesgjeld pr. 31.12.2023 var kr. 1.294.124,-. Felleskostnader: De månedlige felleskostnadene for andel nr. 4 utgjør kr. 10.586,-, og omfatter andel renter og avdrag fellesgjeld med kr. 6.386,- pr.mnd, vedlikehold kr. 196,- pr.mnd, kabel-tv avgift med kr. 529,- pr.mnd og andel fellesutgifter med kr. 3.475,- pr.mnd. Felleskostnadene omfatter forretningsførsel, utvendig vedlikehold, snørydding, forsikring av bygningene, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, kabel-tv avgifter, strøm fellesområder, lønnskostnader, diverse honorarer og kontingenter, andre utgifter og diverse gebyrer. I 2025 vil de månedlige felleskostnadene øke på grunn av at borettslaget starter å betale avdrag på felleslånene. Pr. dato er de månedlige felleskostnadene beregnet til kr. 13.288,- pr.mnd.

## Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	90 000	
Omløpsmidler:		935 278	Samlet innskuddskapital:	24 615 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	150 180	Langsiktig gjeld (+):	+ 24 240 220
Disponible midler:		785 098	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	48 855 220

### Kommentar

Årsregnskapet for 2023 underskrevet av borettslagets styre 27.02.2024 og godkjent av lagets generalforsamling 11.04.2024.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Andås Borettslag Mosjøen ligger i ett boligområde som er under utvikling og utbygging, ca. 6 km. sør-øst for forretningsentrum i Mosjøen. Ca. 2 km. til barne-, ungdoms- og videregående skoler og idrettsanlegg. Ca. 2,5 km. til butikker og post i butikk. Kort avstand til populært turområder. Utsikt mot Olderskog, sentrum i Mosjøen, Kippermoen, Øyfjellet, mot Mosåsen og ellers nærliggende bebyggelse.

### Adkomstvei

Offentlig adkomst.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Andås Borettslag Mosjøen ligger i ett område regulert til boliger med utnyttelsesgrad på 50 % BYA, reguleringsplan Andås etappe I datert 28.11.2007.

### Om tomten

Flat og skrånende tomteareal opparbeidet med plener. Innkjørsel til boligen og garasje pålagt asfalt og gir plass for biloppstilling.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen servitutter registrert på andel nr. 4 i Andås Borettslag Mosjøen eller på gnr. 106 bnr. 193 i følge ubekreftede grunnboksutskrifter ajour pr. 23.05.2024.

### Konsesjonsplikt

Ingen konsesjonsplikt.

### Forkjøpsrett

Ved salg har andelshavere i Andås Borettslag Mosjøen og medlemmer i Helgeland Boligbyggelag forkjøpsrett.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen i Andås Borettslag Mosjøen består av to frittliggende eneboliger og fire fire-mannsboliger.

## Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Eiendomsskatten til kommunen inngår i de månedlige felleskostnadene.
År	Kommentar
2024	Ligningsverdien er ikke innhentet.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
49 230 000	2015

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP983009	Fullverdi		

**Kommentar**  
Forsikringspremien inngår i de månedlige felleskostnadene.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag	05.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	05.06.2024	Mottatt fra eier.	Gjennomgått	5	Ja
Grunnbokutskrift	23.05.2024	Ubekreftet utskrift av grunnboken for andel nr. 4 og gnr. 106 bnr. 193	Gjennomgått	4	Nei
Vedtakter	10.03.2015	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	10	Ja
Årsregnskap	27.02.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	8	Ja
Matrikelbrev	01.11.2017	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	18	Ja
Forsikringsavtale	05.06.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	30.07.2015	Mottatt fra eier	Gjennomgått	5	Ja
Kvitt. fellesutgifter	05.06.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Nei
Forretningsfører	05.06.2024	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplaner	19.12.2007	Innhentet fra Vefsn kommune.	Gjennomgått	7	Ja
Tegninger	09.09.2014	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	11	Ja
Eier	06.06.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.12.2016	Mottatt fra forretningsføreren.	Gjennomgått	2	Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren 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 fuktinnhold 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/LY3550>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



## VEDTEKTER

for **ANDÅS BORETTSLAG** Mosjøen org nr 915 194 680

tilknyttet  
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.03.2015.  
Revidert på generalforsamling 23.05.2022  
Revidert av generalforsamling 08.05.2023

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

**Andåsen Borettslag** Mosjøen 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 5000,-
- (2) Andelene består av en boenhet, enten i 4-mannsbolig eller enebolig, med tilhørende garasje. Garasjene er knyttet til den enkelte boenhet ved merking og strømtilførsel fra boenheten.
- (3) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (4) 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.
- (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) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan

skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen (inkl garasje), 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 oppsteking 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) Varmepumpe og altan-/terrassemarkiser kan monteres av andelseier. Før montering må disse godkjennes av styret hva gjelder plassering, farge etc. Ved montering av varmpumpe på yttervegg skal det monteres beskyttelsehus over ytterdelen med samme farge som veggen. Alt vedlikehold knyttet til montasje, strøm, gjennomføring i vegg, utedel eller innedel er andelseiers ansvar. Likeså eventuelle bygningskader påført av bruk, vedlikehold, montering eller demontering. I slike tilfelles skal andelseier dekke borettslagets egenandel dersom forsikringen kommer til anvendelse. Kommer forsikringen ikke til anvendelse er det andelseiers ansvar å reparere eventuelle skader påført bygningsmassen som følge av varmpumpen/markisen. Varmepumpen/markisen skal følge andelen ved en eventuell overdragelse til annen eier.

(8) Styret kan, etter søknad gi tillatelse til utvidede terrasser i bygningenes 1. etasje. Utforming, størrelse, byggehøyde ol skal godkjennes av styret i borettslaget. Bygging, vedlikehold og eventuelle behov for flytting/reinstallasjon i forbindelse med annet vedlikehold av bygningen eller grunnforhold (for eksempel drenering) betinges dekket av andelseier.

(9) 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 følger 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 tvangsfullbyrdslovens 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

## **8-2 Styrets oppgaver**

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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) Stemmelijkheid 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.



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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

06:59

92%

X Dette er reglene for oppbevaring av gass i...  
gjensidige.no

## Dette er reglene for oppbevaring av gass i hjemmet

Har du en gassflaske i hus? Husk at feil oppbevaring kan koste liv.

Sist oppdatert: 02.01.2023

Del

Gassgriller pryder terrasser i tusenvis av norske hjem. Salget av gassdrevne pizzaovner har skutt i været de siste årene og flere har tydd til gassoppvarming som følge av de høye strømprisene.

– Jeg vil tro det, svarer Knut Norum på spørsmål om det befinner seg gassbeholdere i flere norske hjem nå sammenliknet med fire til fem år siden.

Norum, som er rådgiver i Norsk brannvernforening, bekrefter at det som regel er propangass som benyttes til

Gjensidige i No...  
92,746 likerklipp på side



06:59

92%

X Dette er reglene for oppbevaring av gass i...  
gjensidige.no

7. Du kan maksimalt oppbevare to flasker på 11 kilo per boenhet.

Punktene er hentet fra [Sikker hverdag](#)

Les mer om bolig- og innboforsikring



### Bor du i leilighet?

Reglene er de samme i borettslag og sameier som for andre boenheter. 11-kilos beholdere kan oppbevares inne eller utendørs på balkong eller veranda.

– Har du en utendørs bod, kan beholderen også plasseres her. Men – i likhet med hus – ikke under bakkenivå.

Forsikring for borettslag og sameier



# HUSORDENSREGLER ANDÅS BORETTSLAG

Regler som skal sikre andelshaverne et godt bomiljø med ro, orden og trivsel.

## 1. Ro fra kl 23

Ved planlagt festligheter, varsle naboer på forhånd.  
Klage på bråk til styret, skal gjøres skriftlig.

## 2. Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyr uten godkjenning fra styret. Søknad med erklæring, fylles ut. Katt blir kun godkjent som inne katt. **Det er en forutsetning at eier rydder opp etter dyret.**

## 3. Framleie

Ved framleie skal søkes om og godkjennes av styret.

## 4. Montering av fast utstyr

Montering av varmpumper, platting, terrasser, o.l. skal godkjennes av styret. Ansvar for framtidig vedlikehold og kostnader tilhører andelseier. (Se vedtektene våre)

## 5. Fellesarealer

Snørydding/strøing av innkjørsler blir utført av innleid maskin.

Det som ikke kan tas med denne, må måkes av den enkelte andelshaver.

Parkering skal ikke være til hinder for adkomst utrykningskjøretøy.

Parkering skal ikke være til hinder for snørydding.

Plassering av campingvogner, bobiler, tilhengere osv. skal ikke være til hinder for normal ferdsel eller plasseres på grøntareal. All plassering av nevnte utstyr skal kun være midlertidig.

Biler/kjøretøy som plasseres på fellesareal skal være i regelmessig bruk.

Langtidsplassering av avskiltede biler o.l er ikke tillatt.

Lagring på fellesareal av annet som ikke er nevnt over er ikke tillatt uten særskilt avtale med styret.

Rester etter eget bruk av tobakk bruk må ryddes vekk av bruker.

## 6. Beplantning på fellesområdet

mellom husene skal bestemmes av styret i samråd med andelshaverne. Beplantning inntil egne vegger og kantmurer er tillatt.

## Resultatregnskap 2023 And<sup>3</sup>s Borettslag Mosjnen

	Note	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		2 079 014	1 470 304	1 805 000	2 230 000
Andre inntekter		0	0	46 665	46 665
Kabeltv/internett		0	0	114 264	114 264
Andre driftsinntekter		4 173	998	0	0
<b>Sum driftsinntekter før IN</b>		<b>2 083 187</b>	<b>1 471 302</b>	<b>1 965 929</b>	<b>2 390 929</b>
<b>Sum driftsinntekter etter IN</b>	1	<b>2 083 187</b>	<b>1 471 302</b>	<b>1 965 929</b>	<b>2 390 929</b>
<b>Drifts kostnader</b>					
Styre honorar		25 300	20 000	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift		1 290	1 020	1 020	1 785
Forretningsfører honorar		58 524	56 272	58 522	61 448
Andre forvaltnings tjenester		16 705	39 900	12 500	13 000
Revisjonshonorar		4 183	3 983	4 182	4 391
Kontigent boligbyggelag		7 200	7 200	7 200	7 200
Vedlikehold	2	13 462	2 993	116 656	146 656
Snjørydding/Plenklipping		77 635	81 531	70 000	90 000
Kabel-tv		111 057	124 231	111 240	113 400
Forsikring		79 505	75 002	79 500	83 634
Kommunale avgifter		361 871	324 216	347 805	386 776
Energi, strøm		-724	5 129	12 000	15 000
Reiser- og kursutgifter		0	0	7 000	7 000
Andre driftsutgifter	3	16 257	11 665	5 000	15 000
Bank- og betalingsgebyr		2 945	3 482	4 000	4 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>775 210</b>	<b>756 624</b>	<b>871 625</b>	<b>984 290</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 307 977</b>	<b>714 678</b>	<b>1 094 304</b>	<b>1 406 639</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		5 347	0	0	0
Rentekostnad		1 157 651	614 185	989 847	1 361 789
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>1 152 304</b>	<b>614 185</b>	<b>989 847</b>	<b>1 361 789</b>
<b>Ørsresultat</b>		<b>155 673</b>	<b>100 493</b>	<b>104 457</b>	<b>44 850</b>
<b>Disponering:</b>					
Til annen egenkapital		155 673	100 493	104 457	44 850

## Balanse 2023 And<sup>3</sup>s Borettslag Mosjlen

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	8	50 174 973	50 174 973
Sum anleggsmidler		50 174 973	50 174 973
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		106 253	151 510
Bankinnskudd		829 025	639 568
Sum omløpsmidler		935 278	791 078
<b>Sum eiendeler</b>		<b>51 110 250</b>	<b>50 966 051</b>
<b>Egenkapital og Gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital		90 000	90 000
Egenkapital fra IN		1 397 500	1 397 500
Annen egenkapital		617 351	461 678
Sum egenkapital	7	2 104 851	1 949 178
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Pantel <sup>3</sup> n	4	24 240 220	24 261 483
Borettsinnskudd	5	24 615 000	24 615 000
Sum langsiktig gjeld		48 855 220	48 876 483
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		99 800	99 443
Skattetrekk, offentlige avgifter m.m		2	2
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pt renter		59 505	40 945
Forskuddsbet husleie		-9 128	0
Sum kortsiktig gjeld		150 180	140 390
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>51 110 250</b>	<b>50 966 051</b>
Pantstillelser	6	48 855 220	48 876 483

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Roar Kleivhaug  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Frank Ivar Lie  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Karin Ingebrigtsen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Døvrig gjeld er langsiktig gjeld.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:

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

Fordringer:

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

Inntekter:

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.

## Note 1 - Individuell nedbetaling av fellesgjeld - IN

IN-pålegg (individuell nedbetaling):

Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier har mulighet til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld.

Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig husleie. Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantessikkerhet for sin innbetaling med sideordnet prioritet med borettslagets pantepålegg.

## Note 2 - Vedlikehold

	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Rep. og vedlikehold eiendom	13 462	2 993	70 000	100 000
Avsetning fremtidig vedlikehold	0	0	46 656	46 656
Sum	13 462	2 993	116 656	146 656

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

## Note 3 - Andre driftsutgifter

	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Verktøy, redskaper og maskiner	0	1 719	0	0
Uteomkostnader	9 232	7 547	0	0
Andre kostnader	7 025	2 399	5 000	15 000
Sum	16 257	11 665	5 000	15 000

### Note 4 - Pantelån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12138203741	12131342436
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2015
Rentesats:	5.60 %	5.60 %
Beregnet innfridd:	17.05.2049	16.10.2055
Opprinnelig lånebeløp:	1 150 000	24 615 000
Lånesaldo 01.01:	1 043 983	23 217 500
Avdrag i perioden:	21 263	0
Lånesaldo 31.12:	1 022 720	23 217 500
Andelssaldo 01.01:	0	1 397 500
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	1 397 500
Sum pantegjeld for lån:	1 022 720	24 615 000

### Pantelån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån n 12131342436	2	1 747 500	3 495 000
	7	1 397 500	9 782 500
	8	1 242 500	9 940 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån n 12138203741	2	72 606	145 212
	8	58 064	464 512
	8	51 624	412 992

### Note 5 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Borettsinnskudd	24 615 000	24 615 000
Sum	-24 615 000	-24 615 000

### Note 6 - Pantestillelser

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån n 1213 13 42436	23 217 500	23 217 500
Lån n 1213.82.03741	1 022 720	1 043 983
Borettsinnskudd	24 615 000	24 615 000
Sum	-48 855 220	-48 876 483

### Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andelskapital	90 000	90 000
Egenkapital fra IN	1 397 500	1 397 500
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	461 678	361 185
i rets resultat	155 673	100 493
Sum egenkapital pr 31.12	2 104 851	1 949 178

### Note 8 - Bygninger

	2023	2022
Bygninger	49 230 000	49 230 000
Asfaltering	944 973	944 973
Sum	50 174 973	50 174 973

### Note 9 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01	650 688	577 262
B. Endringer i disponible midler:		
i rets resultat (se resultatregnskapet)	155 673	100 493
Avdrag langsiktig låne	-21 263	-28 786
B. i rets endring disponible midler	134 410	73 426
C. Disponible midler	785 098	650 688
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	935 278	791 078
Kortsiktig gjeld	-150 180	-140 390
Disponible midler	785 098	650 688



## Resultat og balanse med noter for Andås Borettslag Mosjøen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Andås Borettslag Mosjøen**

Styreleder	Roar Kleivhaug (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Karin Ingebrigtsen (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Frank Ivar Lie (sign.)	27.02.2024

### **For Mosjøen og Omegn BBL**

	Tone Lise Brubakk (sign.)	28.02.2024
--	---------------------------	------------



Til generalforsamlingen i Andås Borettslag Mosjøen

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Andås Borettslag Mosjøen som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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>.

PwC Mosjøen, 12. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kristin By Farstad  
Statsautorisert revisor



For matrikkelenhets:

Kommune: **1824 - VEFSN**  
 Gårdsnummer: **106**  
 Bruksnummer: **193**

Utskriftsdato/klokkeslett: 01.11.2017 kl. 08:02  
 Produsert av: Runar Myrvang  
 Attestert av: Vefsn kommune

**Orientering om matrikelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

Matrikkel 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](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: FELT B7.3  
Etableringsdato: 25.02.2014  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst  
Beregna areal for 106 / 193

Areal (m2) Kommentar  
6 176,7

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmeishaver		ANDÅS MOSJØEN BORETTSLAG		Postboks 329 8651 MOSJØEN	1 / 1

## Forretninger

### Forretningstype

Arsak til feilretting	Tinglysningsstatus	Tinglysningsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
-----------------------	--------------------	------------------------	-----------------	----------------------	----------

Oppmålingsforretning	Tinglyst	28.02.2014	19.02.2014	20.02.2014	1824nyg
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 106/8	-6 176,7	
		Mottaker	1824 - 106/193	6 176,7	

## Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser
Vegadresse	Elsa Laulas veg	3680	40	Grunnkrets Valgkrets: Kirkesogn: Postnr.område: Tettsted:
				0414 ANDÅS 1 MOSJØEN 10030701 Dolstad 8658 MOSJØEN 7581 Mosjøen

<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b>	<b>Adressekode</b>	<b>Adressenr</b>	<b>Kretser</b>
Vegadresse	<b>Adressetilleggsnavn</b> Elsa Laulas veg	3680	42	0414 ANDÅS 1 MOSJØEN 10030701 Dolstad 8658 MOSJØEN 7581 Mosjøen
<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b>	<b>Adressekode</b>	<b>Adressenr</b>	<b>Kretser</b>
Vegadresse	<b>Adressetilleggsnavn</b> Petra Einrems veg	10760	6A	0414 ANDÅS 1 MOSJØEN 10030701 Dolstad 8658 MOSJØEN 7581 Mosjøen
<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b>	<b>Adressekode</b>	<b>Adressenr</b>	<b>Kretser</b>
Vegadresse	<b>Adressetilleggsnavn</b> Petra Einrems veg	10760	6B	0414 ANDÅS 1 MOSJØEN 10030701 Dolstad 8658 MOSJØEN 7581 Mosjøen
<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b>	<b>Adressekode</b>	<b>Adressenr</b>	<b>Kretser</b>
Vegadresse	<b>Adressetilleggsnavn</b> Petra Einrems veg	10760	8A	0414 ANDÅS 1 MOSJØEN 10030701 Dolstad 8658 MOSJØEN 7581 Mosjøen
<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b>	<b>Adressekode</b>	<b>Adressenr</b>	<b>Kretser</b>
Vegadresse	<b>Adressetilleggsnavn</b> Petra Einrems veg	10760	8B	0414 ANDÅS 1 MOSJØEN 10030701 Dolstad 8658 MOSJØEN 7581 Mosjøen
<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b>	<b>Adressekode</b>	<b>Adressenr</b>	<b>Kretser</b>
Vegadresse	<b>Adressetilleggsnavn</b> Petra Einrems veg	10760	10A	0414 ANDÅS 1 MOSJØEN

Kirkesogn: 10030701 Dolstad  
Postnr.område: 8658 MOSJØEN  
Tettsted: 7581 Mosjøen

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Petra Einrems veg	10760	10B	Grunnkrets Valgkrets: 0414 ANDÅS 1 MOSJØEN Kirkesogn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8658 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen

Kirkesogn: 10030701 Dolstad  
Postnr.område: 8658 MOSJØEN  
Tettsted: 7581 Mosjøen

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Petra Einrems veg	10760	12A	Grunnkrets Valgkrets: 0414 ANDÅS 1 MOSJØEN Kirkesogn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8658 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen

Kirkesogn: 10030701 Dolstad  
Postnr.område: 8658 MOSJØEN  
Tettsted: 7581 Mosjøen

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Petra Einrems veg	10760	12B	Grunnkrets Valgkrets: 0414 ANDÅS 1 MOSJØEN Kirkesogn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8658 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen

Kirkesogn: 10030701 Dolstad  
Postnr.område: 8658 MOSJØEN  
Tettsted: 7581 Mosjøen

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Ragnis veg	11065	10A	Grunnkrets Valgkrets: 0414 ANDÅS 1 MOSJØEN Kirkesogn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8658 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen

Kirkesogn: 10030701 Dolstad  
Postnr.område: 8658 MOSJØEN  
Tettsted: 7581 Mosjøen

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Ragnis veg	11065	10B	Grunnkrets Valgkrets: 0414 ANDÅS 1 MOSJØEN Kirkesogn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8658 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen

<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b>	<b>Adressekode</b>	<b>Adressenr</b>	<b>Kretser</b>
Vegadresse	<b>Adressetilleggsnavn</b> Ragnis veg	11065	12A	Grunnkrets Valgkrets: 0414 ANDÅS Kirkesogn: 1 MOSJØEN 10030701 Dolstad Postnr.område: 8658 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen
<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b>	<b>Adressekode</b>	<b>Adressenr</b>	<b>Kretser</b>
Vegadresse	<b>Adressetilleggsnavn</b> Ragnis veg	11065	12B	Grunnkrets Valgkrets: 0414 ANDÅS Kirkesogn: 1 MOSJØEN 10030701 Dolstad Postnr.område: 8658 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen
<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b>	<b>Adressekode</b>	<b>Adressenr</b>	<b>Kretser</b>
Vegadresse	<b>Adressetilleggsnavn</b> Ragnis veg	11065	14A	Grunnkrets Valgkrets: 0414 ANDÅS Kirkesogn: 1 MOSJØEN 10030701 Dolstad Postnr.område: 8658 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen
<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b>	<b>Adressekode</b>	<b>Adressenr</b>	<b>Kretser</b>
Vegadresse	<b>Adressetilleggsnavn</b> Ragnis veg	11065	14B	Grunnkrets Valgkrets: 0414 ANDÅS Kirkesogn: 1 MOSJØEN 10030701 Dolstad Postnr.område: 8658 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen
<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b>	<b>Adressekode</b>	<b>Adressenr</b>	<b>Kretser</b>
Vegadresse	<b>Adressetilleggsnavn</b> Ragnis veg	11065	16A	Grunnkrets Valgkrets: 0414 ANDÅS Kirkesogn: 1 MOSJØEN 10030701 Dolstad Postnr.område: 8658 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen
<b>Adresstype</b>	<b>Adressenavn</b>	<b>Adressekode</b>	<b>Adressenr</b>	<b>Kretser</b>
Vegadresse	<b>Adressetilleggsnavn</b> Ragnis veg	11065	16B	Grunnkrets Valgkrets: 0414 ANDÅS Kirkesogn: 1 MOSJØEN 10030701 Dolstad Postnr.område: 8658 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen



Kirkesogn: 10030701 Dolstad  
Postnr.område: 8658 MOSJØEN  
Tettsted: 7581 Mosjøen

## Bygning og bygningsendring

Bygningsnr: 300 455 837

### Løpenr:

Bygningsendringstype:

Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Ferdiggattest

Energikilder:

Bebygd areal: 242

Bruksareal bolig: 404

BRA annet: 0

Bruksareal totalt: 404

Alternativt areal: 0

Alternativt areal 2: 0

Oppvarming: Elektrisk

Ant. boliger: 4

Ant. etasjer: 2

Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk

Avløp: Offentlig kloakk

Har heis: Nei

Ferdiggattest: 28.07.2015

Datoer:

Rammeutlatelse: 07.05.2014

Igangsettingsutlatelse: 13.06.2014

Tatt i bruk:

Midl. bruksutlatelse:

Ferdiggattest: 28.07.2015

### Etasje

Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt

H02 2 202.0 0.0 202.0

H01 2 202.0 0.0 202.0

### Bruksenheter

Adresse

10760 Petra Einrems veg 10 A

10760 Petra Einrems veg 10 B

10760 Petra Einrems veg 12 A

10760 Petra Einrems veg 12 B

Bruksenhetsnummer

H0101

H0201

H0101

H0201

Bruksenhetstype

Bolig

Bolig

Bolig

Bolig

Bruksareal

94

94

108

108

Ant. rom

3

3

4

4

Kjøkkentilgang

1

1

1

1

Bad

1

1

1

1

Matrikkelenhet

106/193

106/193

106/193

106/193

### Kontaktpersoner

Rolle

Tiltakshaver

Føds.dato/org.nr

985673526

Navn

HELGELAND BOLIG BYGG AS

Bruksenhet

Adresse

Nausgata 7

8665 MOSJØEN

Bygningsnr: 300 455 849

Løpenr:

Bygningssendingskode:

Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Ferdigattest

Energikilder:

Bebygd areal:

242

Ant. boliger:

4

Datoer:

Rammestillatelse: 07.05.2014

Bruksareal bolig:

404

Ant. etasjer:

2

BRA annet:

0

Vannforsyning:

Tilkn. off. vannverk

Igangsettestillatelse:

12.05.2014

Bruksareal totalt:

404

Avløp:

Offentlig kloakk

Tatt i bruk:

Alternativt areal:

0

Har heis:

Nei

Midl. brukstillatelse:

15.12.2015

Alternativt areal 2:

0

Oppvarming:

## Etasje

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H02	2	202.0	0.0	202.0
H01	2	202.0	0.0	202.0

## Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
10760 Petra Einrems veg 6 A	H0101	Bolig	94	3	Kjøkken	1	1	106/193
10760 Petra Einrems veg 6 B	H0201	Bolig	94	3	Kjøkken	1	1	106/193
10760 Petra Einrems veg 8 A	H0101	Bolig	108	4	Kjøkken	1	1	106/193
10760 Petra Einrems veg 8 B	H0201	Bolig	108	4	Kjøkken	1	1	106/193

## Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	985873526	HELGELAND BOLIG BYGG AS		Nautsgata 7 8665 MOSJØEN

Bygningsnr: 300 455 852

Løpenr:

Bygningssendingskode:

Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Igangsettestillatelse

Energikilder:

Bebygd areal:

242

Ant. boliger:

4

Datoer:

Rammestillatelse: 07.05.2014

Bruksareal bolig:

404

Ant. etasjer:

2

BRA annet:

0

Vannforsyning:

Tilkn. off. vannverk

Igangsettestillatelse:

23.05.2014

Bruksareal totalt:

404

Avløp:

Offentlig kloakk

Tatt i bruk:

Alternativt areal:

0

Har heis:

Nei

Midl. brukstillatelse:

15.12.2015

Alternativt areal 2:

0

Oppvarming:

Elektrisk

## Etasje

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H02	2	202.0	0.0	202.0
H01	2	202.0	0.0	202.0

## Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11065 Ragnis veg 14 A	H0101	Bolig	98	3	Kjøkken	1	1	106/193
11065 Ragnis veg 14 B	H0201	Bolig	98	3	Kjøkken	1	1	106/193

01.11.2017 08.03

Matrikelbrev for 1824 - 106 / 193

Side 7 av 18

1.1065 Ragnis veg 16 A H0101 Bolig 108 4 Kjøkken 1 1 106/193  
 1.1065 Ragnis veg 16 B H0201 Bolig 104 4 Kjøkken 1 1 106/193

**Kontaktpersoner**

Rolle Føds dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse  
 Tiltakshaver 985873526 HELGELAND BOLIG BYGG AS Naustgata 7  
 8665 MOSJØEN

**Bygningsnr:** 300 456 008

**Løpenr:** Bebygd areal: 242 Ant. boliger: 4 Datoer:

Bygningssendingskode: Bruksareal bolig: 404 Ant. etasjer: 2 Rammetillatelse: 07.05.2014  
 Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fi BRA annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk Igangsettestillatelse: 12.05.2014  
 Næringsgruppe: Bolig Bruksareal totalt: 404 Avløp: Offentlig kloakk Tatt i bruk:  
 Bygningsstatus: Igangsettestillatelse Alternativt areal: 0 Har heis: Nei Midl. brukstillatelse:  
 Energikilder: Oppvarming: Elektrisk Ferdiggattest:

**Etasje**

Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt  
 H02 2 202.0 0.0 202.0  
 H01 2 202.0 0.0 202.0

**Bruksenheter**

Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet  
 1.1065 Ragnis veg 10 A H0101 Bolig 94 3 Kjøkken 1 1 106/193  
 1.1065 Ragnis veg 10 B H0201 Bolig 94 3 Kjøkken 1 1 106/193  
 1.1065 Ragnis veg 12 A H0101 Bolig 108 4 Kjøkken 1 1 106/193  
 1.1065 Ragnis veg 12 B H0201 Bolig 108 4 Kjøkken 1 1 106/193

**Kontaktpersoner**

Rolle Føds dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse  
 Tiltakshaver 985873526 HELGELAND BOLIG BYGG AS Naustgata 7  
 8665 MOSJØEN

**Bygningsnr:** 300 456 014

**Løpenr:**

Bygningssendingskode:  
Bygningstype: Enebolig  
Næringsgruppe: Bolig  
Bygningsstatus: Ferdigattest  
Energikilder:

Bebygd areal: 203 Ant. boliger: 1  
Bruksareal bolig: 193 Ant. etasjer: 2  
BRA annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk  
Bruksareal totalt: 193 Avløp: Offentlig kloakk  
Alternativt areal: 0 Har heis: Nei  
Alternativt areal 2: 0  
Oppvarming: Elektrisk

Datoer:

Rammeinstallatelse: 07.05.2014  
Igangsettningstillatelse: 12.05.2014  
Tatt i bruk:  
Midl. bruksinstallatelse:  
Ferdigattest: 15.12.2015

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	1	81.0	0.0	81.0
U01	0	112.0	0.0	112.0

**Bruksenheter**

Adresse  
3680 Elsa Laulas veg 40

Bruksenhetsnummer  
H0101

Bruksenhetsstype  
Bolig

Bruksareal 193 Ant. rom 5  
Kjøkkentilgang 2 WC 3  
Bad 2 Kjøkken 3 Matrikkelenhet 106/193

**Kontaktpersoner**

Rolle  
Tiltakshaver

Føds.dato/org.nr 985873526  
Navn HELGELAND BOLIG BYGG AS  
Bruksenhet Adresse Nautsgata 7  
8665 MOSJØEN

**Bygningsnr:** 300 456 066

**Løpenr:**

Bygningssendingskode:  
Bygningstype: Enebolig  
Næringsgruppe: Bolig  
Bygningsstatus: Ferdigattest  
Energikilder:

Bebygd areal: 203 Ant. boliger: 1  
Bruksareal bolig: 193 Ant. etasjer: 2  
BRA annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk  
Bruksareal totalt: 193 Avløp: Offentlig kloakk  
Alternativt areal: 0 Har heis: Nei  
Alternativt areal 2: 0  
Oppvarming: Elektrisk

Datoer:

Rammeinstallatelse: 07.05.2014  
Igangsettningstillatelse: 13.06.2014  
Tatt i bruk:  
Midl. bruksinstallatelse:  
Ferdigattest: 15.12.2015

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	1	81.0	0.0	81.0
U01	0	112.0	0.0	112.0

**Bruksenheter**

Adresse  
3680 Elsa Laulas veg 42

Bruksenhetsnummer  
H0101

Bruksenhetsstype  
Bolig

Bruksareal 193 Ant. rom 5  
Kjøkkentilgang 2 WC 3  
Bad 2 Kjøkken 3 Matrikkelenhet 106/193

**Kontaktpersoner**

Rolle  
Tiltakshaver

Føds.dato/org.nr 985873526  
Navn HELGELAND BOLIG BYGG AS  
Bruksenhet Adresse Nautsgata 7  
8665 MOSJØEN

01.11.2017 08.03

Matrikkelbrev for 1824 - 106 / 193

Side 9 av 18

**Bygningsnr:** 300 498 925  
**Løpenr:**  
 Bygningssendingskode:  
 Bygningstype: Garasje/uthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningssstatus: Ferdigattest  
 Energikilder:

**Etasje**  
 Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt  
 H01 0 0.0 43.0 43.0

**Bruksenheter**  
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksenhet Adresse Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet  
 Unummerert bruksenhet 0 0 0 106/193

**Kontaktpersoner**  
 Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse  
 Tiltakshaver 985873526 HELGELAND BOLIG BYGG AS Nautsgata 7  
 8665 MOSJØEN

**Bygningsnr:** 300 498 929  
**Løpenr:**  
 Bygningssendingskode:  
 Bygningstype: Garasje/uthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningssstatus: Ferdigattest  
 Energikilder:

**Etasje**  
 Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt  
 H01 0 0.0 43.0 43.0

**Bruksenheter**  
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksenhet Adresse Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet  
 Unummerert bruksenhet 0 0 0 106/193

**Kontaktpersoner**  
 Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse  
 Tiltakshaver 985873526 HELGELAND BOLIG BYGG AS Nautsgata 7  
 8665 MOSJØEN

<b>Byggningsnr:</b>	300 498 934	Bebyggd areal:	46	Ant. boliger:	0	Datoer:	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Ramme-tillatelse:	
Byggningsendringskode:		BRA annet:	43	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:	22.04.2015
Bygningstype:	Garasje/uthus anneks til bolig	Bruksareal totalt:	43	Avløp:		Tatt i bruk:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. bruksstillatelse:	
Byggningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:	15.12.2015
Energikilder:		Oppvarming:					
<b>Etasje</b>							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt			
H01	0	0.0	43.0	43.0			
<b>Bruksenheter</b>							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0
							Matrikkelenhet
							106/193
<b>Kontaktpersoner</b>							
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse			
Tiltakshaver	985873526	HELGELAND BOLIG BYGG AS		Nautsgata 7			
				8665 MOSJØEN			
<b>Byggningsnr:</b>	300 498 936	Bebyggd areal:	46	Ant. boliger:	0	Datoer:	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Ramme-tillatelse:	
Byggningsendringskode:		BRA annet:	43	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:	22.04.2015
Bygningstype:	Garasje/uthus anneks til bolig	Bruksareal totalt:	43	Avløp:		Tatt i bruk:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. bruksstillatelse:	
Byggningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:	15.12.2015
Energikilder:		Oppvarming:					
<b>Etasje</b>							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt			
H01	0	0.0	43.0	43.0			
<b>Bruksenheter</b>							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0
							Matrikkelenhet
							106/193
<b>Kontaktpersoner</b>							
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse			
Tiltakshaver	985873526	HELGELAND BOLIG BYGG AS		Nautsgata 7			
				8665 MOSJØEN			

**Bygningsnr:** 300 498 939  
**Løpenr:**  
 Bygningssendingskode:  
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningsstatus: Igangsettningstillatelse  
 Energikilder:

**Etasje**  
 Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt  
 H01 0 0.0 43.0 43.0

**Bruksenheter**  
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet  
 Unummerert bruksenhet 0 0 0 0 0 106/193

**Kontaktpersoner**  
 Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse  
 Tiltakshaver 985873526 HELGELAND BOLIG BYGG AS Nautsgata 7  
 8665 MOSJØEN

**Bygningsnr:** 300 498 942  
**Løpenr:**  
 Bygningssendingskode:  
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningsstatus: Igangsettningstillatelse  
 Energikilder:

**Etasje**  
 Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt  
 H01 0 0.0 43.0 43.0

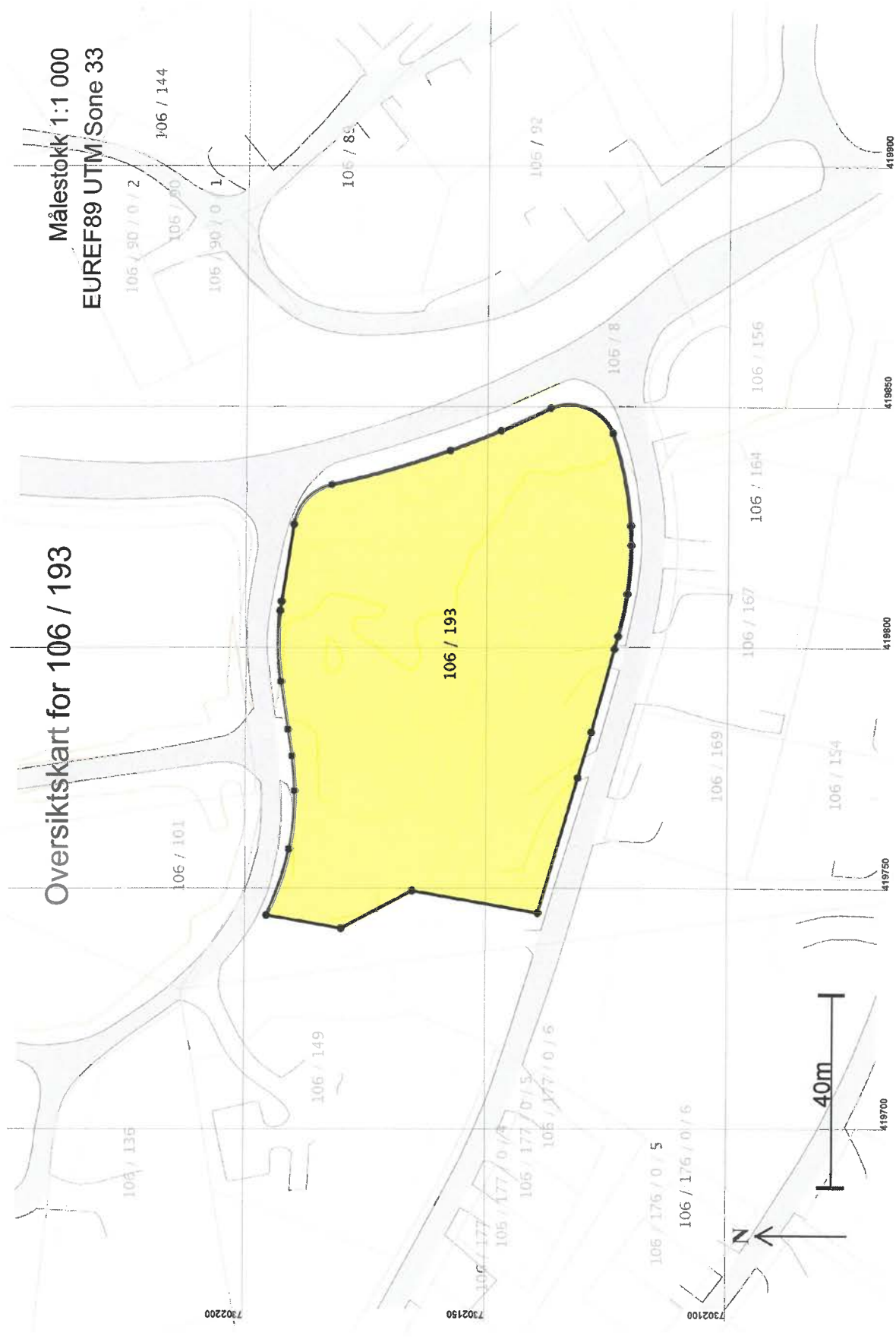
**Bruksenheter**  
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet  
 Unummerert bruksenhet 0 0 0 0 0 106/193

**Kontaktpersoner**  
 Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse  
 Tiltakshaver 985873526 HELGELAND BOLIG BYGG AS Nautsgata 7  
 8665 MOSJØEN

<b>Bygningsnr:</b>	300 498 943	Bebyggd areal:	46	Ant. boliger:	0	Datoer:	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammestillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus annekts til bolig	BRA annet:	43	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:	22.04.2015
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruksareal totalt:	43	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsstatus:	Igangsettningstillatelse	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:	
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0	Ferdigattest:			
		Oppvarming:					
<b>Etasje</b>							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt			
H01	0	0.0	43.0	43.0			
<b>Bruksenheter</b>							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
	Unummerert bruksenheter	Unummerert bruksenheter	0	0	0	0	0
							106/193
<b>Kontaktpersoner</b>							
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhets	Adresse			
Tiltakshaver	985873526	HELGELAND BOLIG BYGG AS	Nautsgata 7	8665 MOSJØEN			
<b>Bygningsnr:</b>	300 498 952	Bebyggd areal:	46	Ant. boliger:	0	Datoer:	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammestillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus annekts til bolig	BRA annet:	43	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:	22.04.2015
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruksareal totalt:	43	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsstatus:	Igangsettningstillatelse	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:	
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0	Ferdigattest:			
		Oppvarming:					
<b>Etasje</b>							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt			
H01	0	0.0	43.0	43.0			
<b>Bruksenheter</b>							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
	Unummerert bruksenheter	Unummerert bruksenheter	0	0	0	0	0
							106/193
<b>Kontaktpersoner</b>							
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhets	Adresse			
Tiltakshaver	985873526	HELGELAND BOLIG BYGG AS	Nautsgata 7	8665 MOSJØEN			

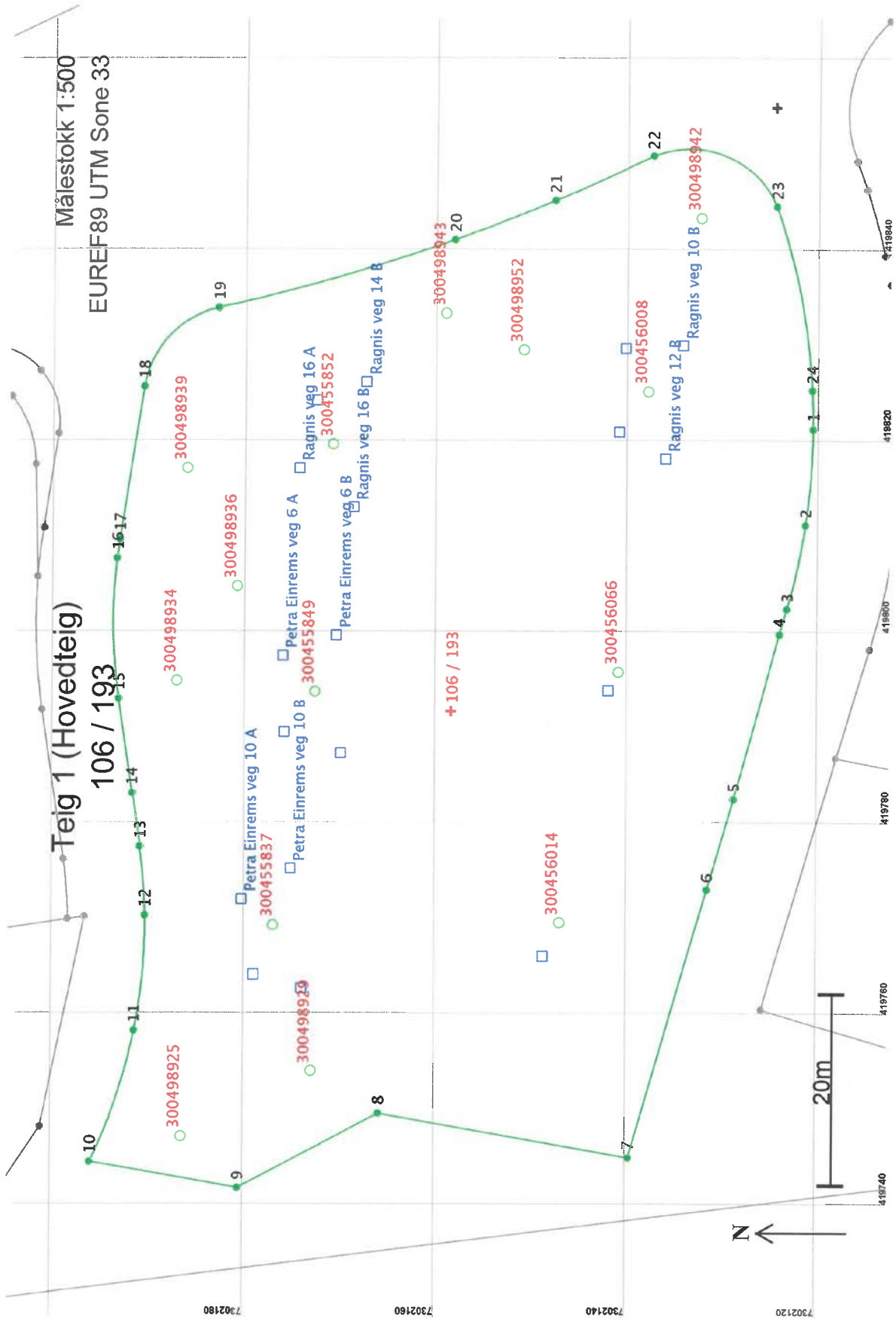






Oversiktskart for 106 / 193

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 33



01.11.2017 08.03

Matrikelbrev for 1824 - 106 / 193

Side 16 av 18

**Areal og koordinater**

Areal: 6 176,7

Arealmerknad:

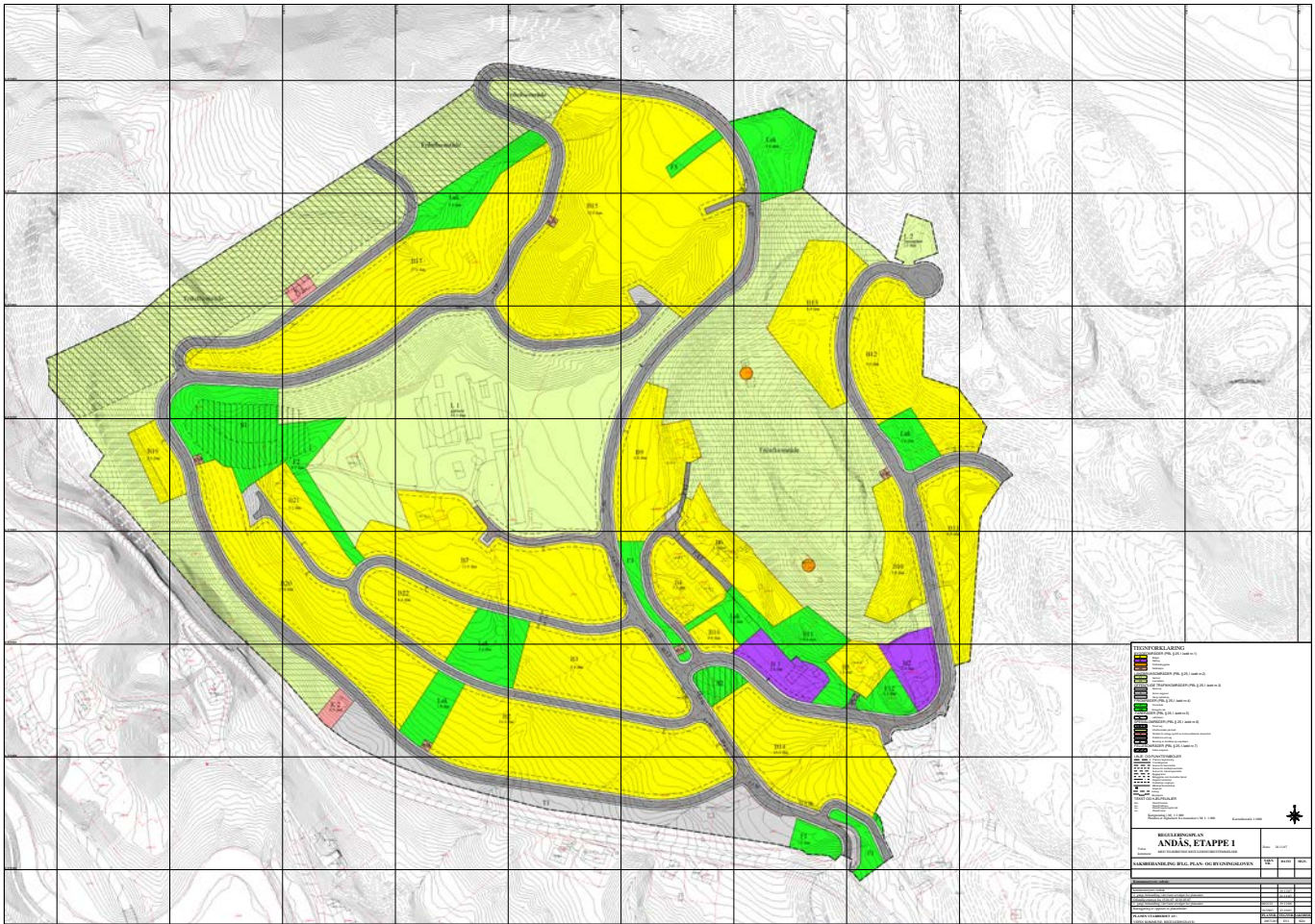
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7302159 Øst: 419792

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

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7302120,97	419821,09	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	68,22
			10,07	Ikke hjelpelinje			
2	7302121,72	419811,06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	70,46
			8,99	Ikke hjelpelinje			
3	7302123,60	419802,28	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			2,76	Ikke hjelpelinje			
4	7302124,35	419799,62	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			17,90	Ikke hjelpelinje			
5	7302129,14	419782,37	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			9,86	Ikke hjelpelinje			
6	7302131,90	419772,90	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			29,26	Ikke hjelpelinje			
7	7302140,09	419744,81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			26,51	Ikke hjelpelinje			
8	7302166,19	419749,48	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			16,68	Ikke hjelpelinje			
9	7302180,93	419741,67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			15,64	Ikke hjelpelinje			
10	7302196,33	419744,41	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	-57,36
			14,52	Ikke hjelpelinje			
11	7302191,74	419758,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	-56,31
			12,13	Ikke hjelpelinje			
12	7302190,67	419770,20	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	-57,20
			7,27	Ikke hjelpelinje			
13	7302191,26	419777,44	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			5,59	Ikke hjelpelinje			

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
			Lengde	Hjelpelinjetype			
14	7302192,07	419782,97	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			10,02	Ikke hjelpelinje			
15	7302193,52	419792,88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	55,87
			14,73	Ikke hjelpelinje			
16	7302193,73	419807,57	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			2,00	Ikke hjelpelinje			
17	7302193,45	419809,55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			16,15	Ikke hjelpelinje			
18	7302190,99	419825,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	10,00
			11,99	Ikke hjelpelinje			
19	7302183,27	419833,74	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	-204,35
			25,74	Ikke hjelpelinje			
20	7302158,55	419840,86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	-196,54
			11,27	Ikke hjelpelinje			
21	7302148,05	419844,95	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	-203,33
			11,28	Ikke hjelpelinje			
22	7302137,78	419849,61	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	10,01
			15,44	Ikke hjelpelinje			
23	7302124,85	419844,36	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	70,45
			19,64	Ikke hjelpelinje			
24	7302121,07	419825,15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	68,76
			4,06	Ikke hjelpelinje			



## REGULERINGSBESTEMMELSER

# Andås, etappe I

Datert 28.11.2007

### § 1 INNLEDING.

#### 1.1 Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på tegning nr. D 32.

#### 1.2 Reguleringsformål:

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområde:	Boliger (B) Næring (N) Fritidsbebyggelse (F) Nettstasjon (nst)
Landbruksformål:	Gartneri (L1) Lunneplass (L2)
Offentlig trafikkområde:	Kjørevei, busslommer Gang/sykkelvei/fortau Annen veigrunn (T)
Friområde:	Offentlig friområde (F) Offentlig lekeplass (Lek)
Fareområde:	Høyspentanlegg (nst)
Spesialområde:	Friluftsområde Privat veg (PV) Kommunalteknikk (K) Bevaring (S)
Fellesområde:	Felles avkjørsel (FA)

### § 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Før feltene B15 og B17 og tilhørende vegsystem kan utbygges, må det dokumenteres at geotekniske undersøkelser er gjort og at disse konkluderer med at utbygging kan gjennomføres.
- Feltene B15 og B17 kan ikke utbygges før gartneriet er sikret vann.

- Støytiltak mot fylkesveg 249 må være gjennomført før boliger i felt B2 og del av felt B20 kan tas i bruk.
- Det skal utarbeides bebyggelsesplaner for alle byggeområder. Ingen tomter skal fradeles eller bebygges før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for feltet.
- Eksisterende veg gjennom N1, F11, B5, F12 og N2 skal være adkomstveg til disse områdene og friluftsområdet inntil ny veg er bygd. Tiltak som hindrer ferdsel langs vegen er ikke tillatt før ny veg er bygd og tatt i bruk. Dersom felt B14 utbygges før ny veg til disse feltene er ferdig bygd, **må** ny veg bygges så langt det er nødvendig for å sikre adkomst til disse feltene.
- Område som er merket Lek skal opparbeides samtidig med resten av feltet.

### § 3 BYGGEOMRÅDE, BOLIGER

#### 3.1 Bruk av tomtearealet

Utnyttelsesgrad er fastsatt i henhold til NS 3940 utgave 3; areal- og volumberegning av bygninger:

Boligområdene B7, B9 og B22	60 % BYA
Øvrige boligområder:	
Boligområde: frittliggende eneboliger	35 % BYA
Boligområde: rekkehus og kjedehus	50 % BYA

På egen tomt er det ikke tillatt å oppføre garasjer for, eller anlegge oppstillingsplass for lastebiler, anleggsmaskiner, tyngre tilhengere eller lignende.

Der tomteforholdene gjør det nødvendig, kan garasjer tillates bygd utenfor byggegrensen mot offentlig veg dersom dette ikke er til hinder for den allmenne ferdsel. Absolutt minsteavstand til tomtegrense mot veg er 2 meter og forutsetter at utkjørsel fra garasje legges parallelt med veg.

I Den utstrekning det etter DFUPs skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan innredning for mindre servicetiltak, som frisørsalong, mindre forretning, mindre kontor og lignende tillates.

I B5, B10, B11 og F12 må det tas hensyn til den etablerte næringsvirksomheten i N2. Bebyggelsesplanen for disse områder må vise buffersone mot N2.

I B19 skal nedre byggegrense følge det som er satt i reguleringsplanen.

#### 3.2. Krav til bebyggelsesplan

Det skal utarbeides bebyggelsesplaner for alle byggeområder. Ingen tomter skal fradeles eller bebygges før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for feltet.

##### Krav til innhold i bebyggelsesplanen

Bebyggelsesplanen skal utarbeides i hht til standarder satt av Miljøverndepartementet og være i tråd med Plan og bygningsloven.

Bebyggelsesplanen skal inneholde

1. plankart



2. planbestemmelser
3. temautredninger.

Konsulent kan selv bestemme om temautredninger skal innarbeides i planbestemmelsene eller utarbeides som egne vedlegg.

Dette skal være med i bestemmelsene/temautredningene:

- Tomteinndeling, fellesareal, terrengarronding, overflatevann
- Terrengsnitt med bebyggelse, illustrerende prinsippsskisser med eksempel på bebyggelse og vegetasjon
- Pga. omdisponering av verdifulle landbruksareal skal områdene B7, B9 og B22 ha en høy utnyttelse innenfor rammen av U-graden i reguleringsplanen.
- Angi bebyggelsen med gesims- og mønehøyde, møneretning, takvinkel.
- Angi plassering av bebyggelsen og høydeplassering ved inngangspartiet.
- Angi bebyggelsens karakter; åpent, småhus, sammenhengende, kjedet enebolig.
- Anbefal og eksemplifiser passende hustyper i de ulike felt (her kan konsulenten angi ny feltinndeling dersom sammenhengen i hustyper krever det).
- Utforming og plassering av støyskjerming/voll mot fylkesvei 249 i området T1
- Frisiktsoner i veikryss
- Nærlekeplasser i hht kommunens vedtekter

	LEKEPLASS- TYPE	MIN. AREAL PR. BOLIG	MIN. AREAL TOTALT	BETJENE ANT. BOLIGER MAKS.	AVSTAND FRA BOLIG MAKS.
VEFSN KOMMUNE	Nærlekeplass/ Sandkasseplass	2,5 – 10 m <sup>2</sup>	50-200 m <sup>2</sup>	20	50 m.

#### § 4 BYGGEOMRÅDE, NÆRING

##### OMRÅDE N1

Området kan benyttes til forretning, kontor og lager for småskalaproduksjon. Mindre del av bygningen kan brukes til lokalt forsamlingslokale, bevertning og gjestehus.

Utnyttelsesgrad er fastsatt henhold til NS 3940 utgave 3; areal- og volumberegning av bygninger og er 50 % BYA

##### OMRÅDE N2

I området kan det drives lager og verkstedsvirksomhet. I forbindelse med virksomheten kan det også drives salg. Mindre del av bygningen kan benyttes til boligbrakke tilknyttet virksomheten.

Utnyttelsesgrad er fastsatt henhold til NS 3940 utgave 3; areal- og volumberegning av bygninger og er 50 % BYA

Tomten skal gjerdes inn. Gjerdets plassering, høyde, materialer og farge, skal godkjennes av DFUP.

Ved virksomhet som medfører støy, skal grenseverdier satt av SFT følges. Virksomhet som bidrar til støy skal utføre støyberegninger som skal ligge til grunn for skjermende tiltak innenfor N2 og i omkringliggende boligfelt.

Det tillates kun drift i N2 i perioden mellom kl 07:00-22:00. Dette gjelder når første bolig i området B10 og/eller B11 er ferdigstilt.

Dersom det ikke allerede er vedtatt egen bebyggelsesplan for N2 når det utarbeides bebyggelsesplan for området B5, F12, B10 og/eller B11, skal N2 inngå samtidig.

### **§ 5 BYGGEOMRÅDE, FRITIDSBEBYGGELSE**

Eksisterende bebyggelse kan vedlikeholdes. Tilbygg/påbygg tillates ikke.

Omdisponering til bolig tillates ikke.

Innlagt vann tillates ikke.

Det tillates ikke opparbeiding av veg til hyttene.

### **§ 6 LANDBRUKSOMRÅDE**

L 1 Gartneri

I området regulert til gartneri kan det oppføres bebyggelse og anlegg som er nødvendig for driften. Det kan også oppføres nettstasjon i området.

L 2 Lunneplass

Området kan benyttes til lunneplass.

### **§ 7 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

Områdene skal benyttes til:

- Kjørevei inkl busslommer
- Annen veggrunn
- Gang/sykkelveg

I område T1 skal det etableres støyskjerming/voll mot fylkesveg 249. Endelig utforming og plassering fastsettes i bebyggelsesplanen.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.

Vegskjæringer, fyllinger, snøopplag og rabatter skal tilsåes og eventuelt beplantes, eller behandles på annen tiltalende måte.

### **§ 8 FRIOMRÅDER**

Innenfor regulerte friområder kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller området bruk som friområde.

DFUP kan tillate oppført bygg eller innretninger som er knyttet til bruken av områdene.

Område som er merket *LEK* benyttes til lek og sport. Disse områdene skal opparbeides samtidig med resten av feltet. Området skal utstyres for variert lek, idrettsaktiviteter, balløkker og opphold for alle aldersgrupper.

Friområdene F 1 og F 3 skal opparbeides og holdes vedlike parkmessig langs trafikkformålet.

### **§ 9 FAREOMRÅDE**

Innenfor områdene regulert til fareområdene/byggeområde nettstasjon, tillates oppført nettstasjon.

### **§ 10 SPESIALOMRÅDE, FRILUFTSOMRÅDER**

Innenfor regulerte friluftsområder kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller området bruk som friområde. DFUP kan tillate oppført bygg eller innretninger som er knyttet til bruken av områdene.

### **§ 11 SPESIALOMRÅDE, KOMMUNALTEKNISK ANLEGG**

Innenfor områdene K 1 og K 2 tillates oppført bygninger for kommunalteknikk. Det skal tas estetiske og arkitektoniske hensyn ved utforming av bygningene.

### **§ 12 SPESIALOMRÅDE BEVARING**

#### **OMRÅDE S1**

I området er et automatisk fredet kulturminne ID 28254, en hulveg. Innenfor avmerket område må det ikke utføres tiltak som er i strid med reguleringsformålet.

#### **OMRÅDE S2**

Det står et almetre i området. Alma skal bevares og er grunnlaget for at hele området reguleres til spesialområde bevaring. Det skal utføres fagmessig skjøtsel av treet.

Resten av området opparbeides parkmessig. Det tillates utsetting av bord og benker. Opparbeidelse og plassering av bord og benker skal gjøres på en måte som ikke skader røttene eller på annen måte forringer verdien på alma.

På eiendommen som grenser opp til S2, skal det ikke gis dispensasjon fra byggegrensen.

### **§ 13 SPESIALOMRÅDE, PRIVAT VEG**

#### **OMRÅDE PV1**

Dette er adkomstveg til gnr. 106/35

#### **OMRÅDE PV2**

Dette er adkomstveg til gnr. 106/86.

### **§ 14 FELLESOMRÅDER**

#### **OMRÅDE FA1**

Avkjørselen er felles for gnr. 106/78, 160/93, 106/123, 106/91 og 106/89.

Vedtatt av Vefsn kommunestyre 19.12.07



Næstby Trevare AS v/Jeanette Storvik

Dato: 20.12.2016  
Saksb: Gunnar Valla  
Tlf: 75 10 18 11  
Saknr: 16/5717-2  
Deres ref.:

### **Ferdigattest**

**Gjelder** : **Nybygg/leilighetsbygg**  
**Byggested** : **Ragnis veg 10A og B og 12 A og B, Gnr.:  
106/193**  
**Tiltakshaver** : **Næstby Trevare AS**  
**Ansvarlig søker** : **Næstby Trevare AS**  
**Søknad mottatt** : **25.03.2014**

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 hilsen

Gunnar Valla  
fagleder byggesak

*Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur*



## VEFSN KOMMUNE

Plan og utvikling

Saksbehandler: Gunnar Valla, Tlf. 75 10 18 11  
Epost: post@vefsn.kommune.no

Vår dato:  
31.07.2015

Vår referanse:  
15/898-6

Arkivkode:  
GNR 106/193

Deres referanse:

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Næstby Trevare as  
v/Jeanette C Storvik

### FERDIGATTEST

**Gjelder** : Nybygg/garasjer  
**Byggested** : Petra Einrems veg 10A, 10B, 12A og 12B., Gnr.: 106/193  
**Tiltakshaver/Byggherre** : Næstby Trevare AS  
**Ansvarlig søker** : Næstby Trevare AS  
**Søknad mottatt** : 07.07.2015

#### *Ansvarsforhold:*

Næstby Trevare as  
Magne Opland AS

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.

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

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

Med hilsen  
Plan og utvikling

---

Gunnar Valla  
Fagleder byggesak

*Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur*

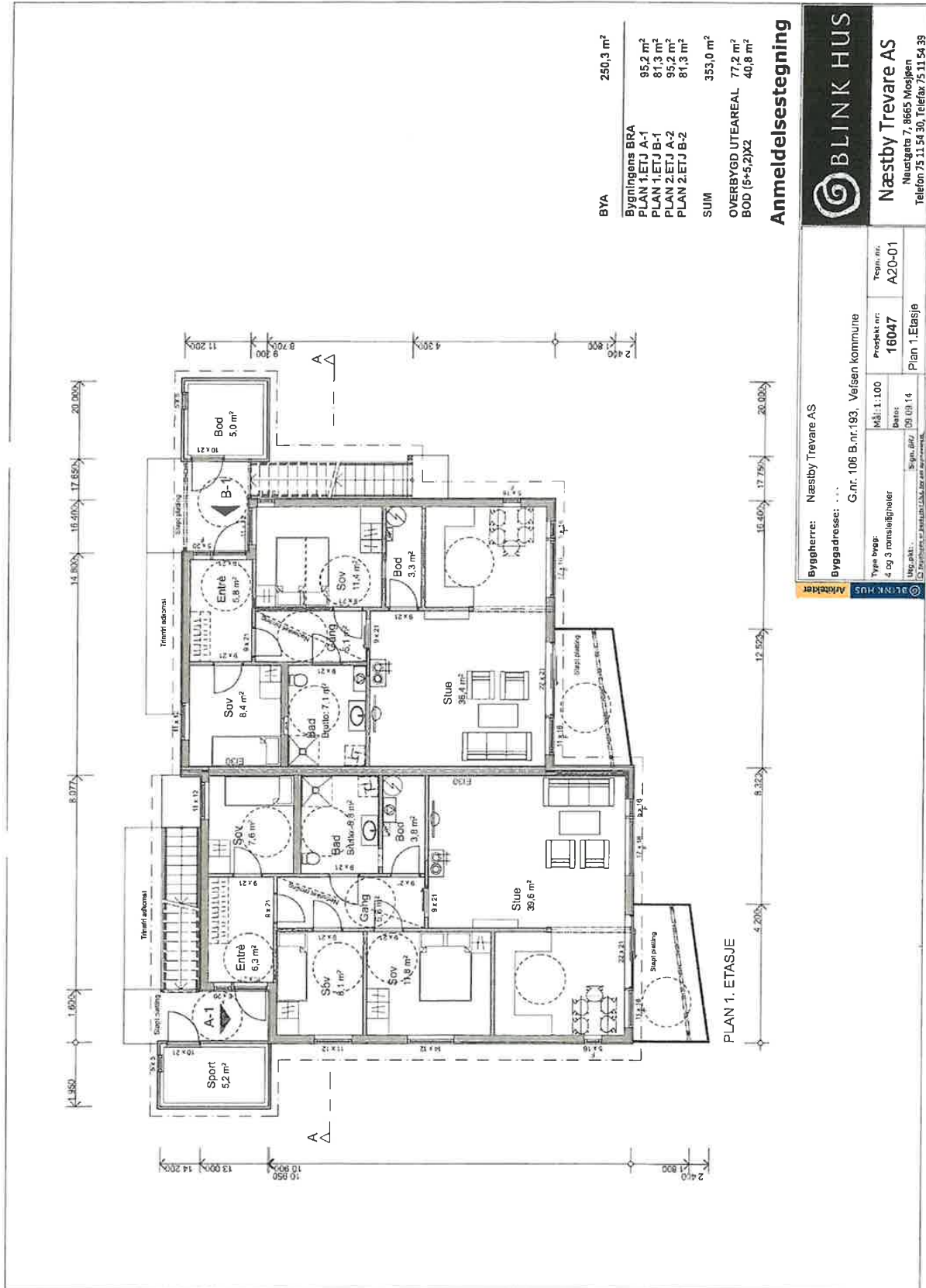
Vedlegg:

Kopi:

---

Telefon: 75 10 10 00    Telefaks: 75 10 10 01  
Postadr: Postboks 560, 8651 MOSJØEN  
Besøksadr: Rådhuset

Kommunenr: 1824    Webadr:  
Org.nr: 844824122    www.vefsn.kommune.no  
Bankgiro: 4530 05 00963    www.mosjoenby.com

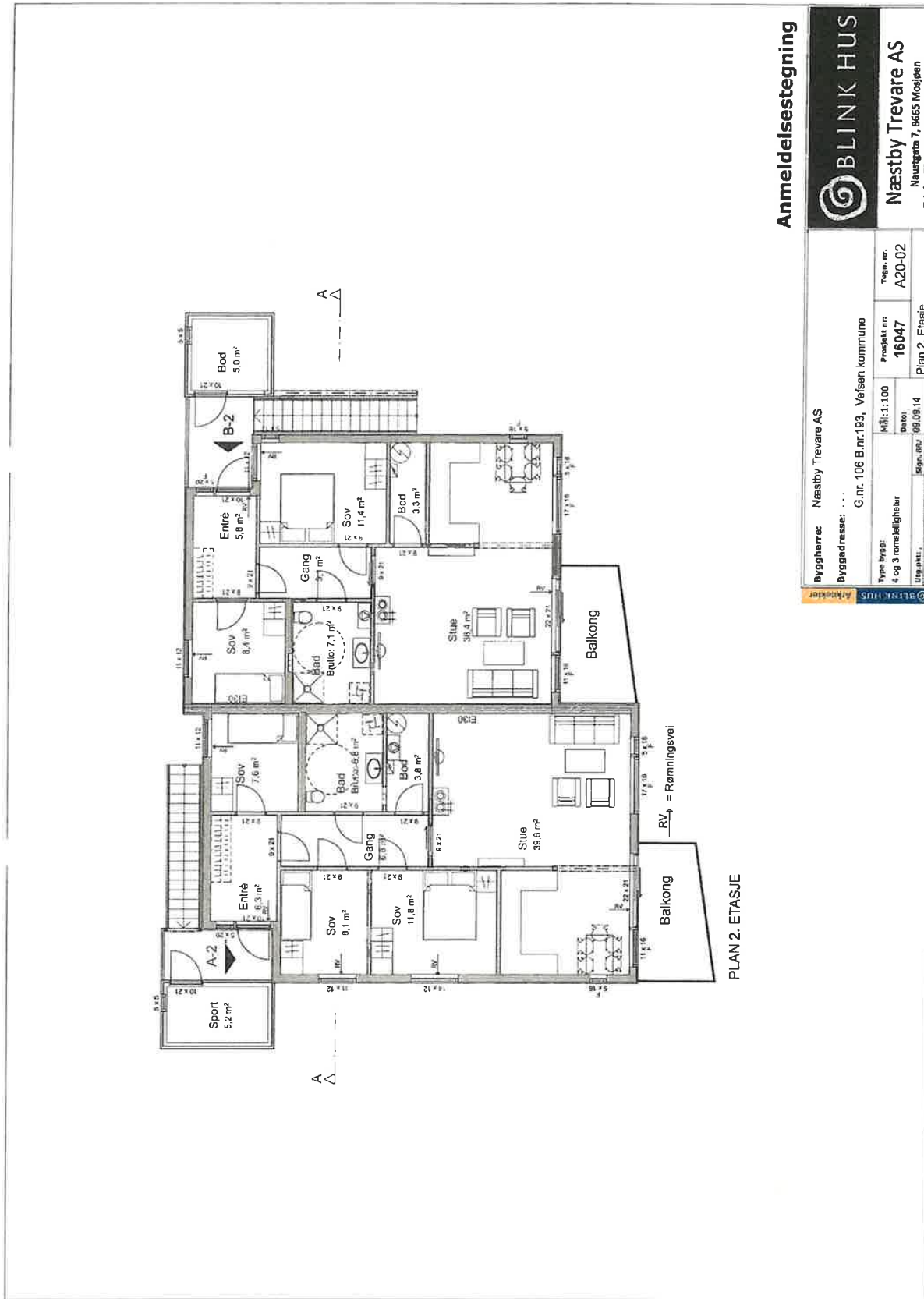


BYA	250,3 m <sup>2</sup>
Bygningens BIRA	95,2 m <sup>2</sup>
PLAN 1. ETJ. A-1	81,3 m <sup>2</sup>
PLAN 2. ETJ. A-2	99,2 m <sup>2</sup>
PLAN 2. ETJ. B-2	81,3 m <sup>2</sup>
SUM	353,0 m <sup>2</sup>
OVERBYGD UTEAREAL	77,2 m <sup>2</sup>
BOD (5+5)2)X2	40,8 m <sup>2</sup>

### Anmeldelsestegning

**BLINK HUS**  
**Næstby Trevare AS**  
 Naustgata 7, 8665 Mosjøen  
 Telefon 75 11 54 30, Telefax 75 11 54 39

Byggherre: Næstby Trevare AS	Byggherrens adresse: G.nr. 106 B.nr.193, Veisen kommune	Prosjekt nr: 16047	Regn. nr: A20-01
Type bygg: 4 og 3 romsleiligheter	Mål: 1:100	Dato: 09/03/14	Plan 1. Etasje
Msp. pkt.: 02	Byggh. nr.: 09/03/14	Byggh. nr.: 09/03/14	



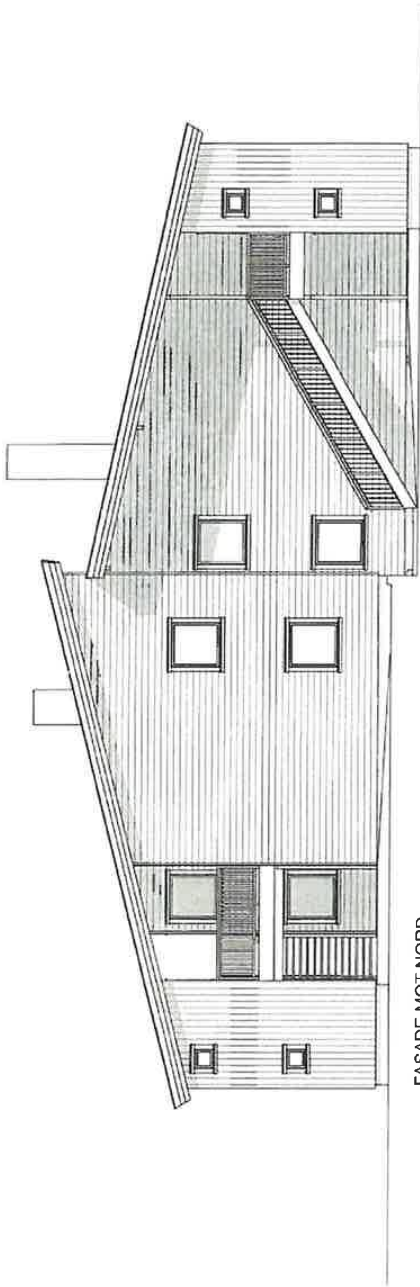
PLAN 2. ETASJE

Anmeldelsestegning

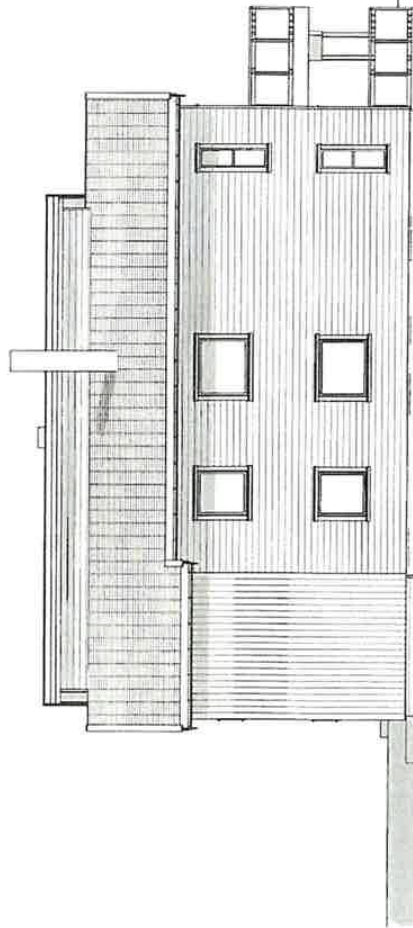
Byggherre: Næstby Trevare AS		Type bygg: 4 og 3 romsligjehar	
Byggadresse: ...		Type bygg: 4 og 3 romsligjehar	
G.nr. 106 B.nr.193, Vefsen kommune		Mål: 1:100	
Prosjekt nr: 16047		Dato: 09.09.14	
Tegn. nr. A20-02		Sign. nr. 09.09.14	
Plan 2. Etasje		Plan 2. Etasje	

**BLINK HUS**  
 Næstby Trevare AS  
 Nautgata 7, 8665 Moelje  
 Telefon 75 11 54 30, Telefax 75 11 54 39





FASADE MOT NORD

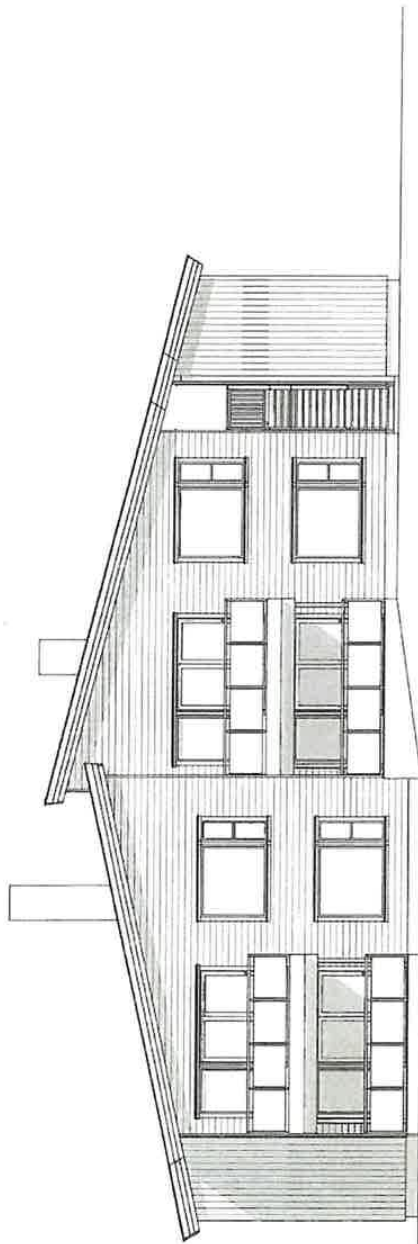


FASADE MOT VEST

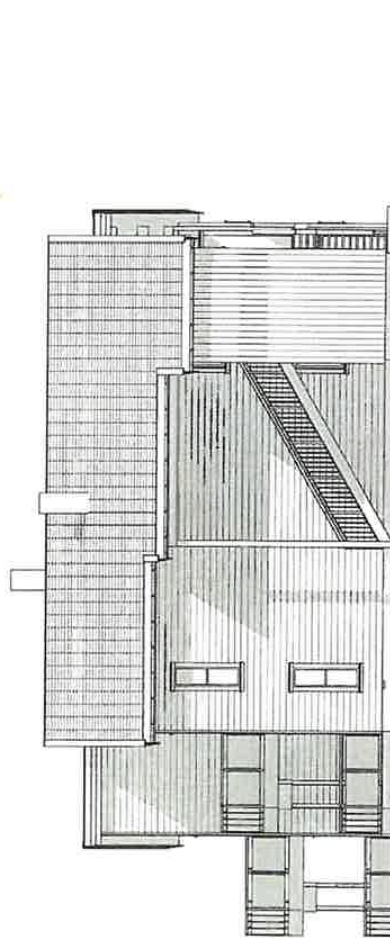
## Anmeldelsestegning

**BLINK HUS**  
**Næstby Trevare AS**  
 Nausøgata 7, 8665 Mosjøen  
 Telefon: 75 11 54 30, Faks: 75 11 54 39

Byggherre: Næstby Trevare AS	G.nr. 106 B.nr.193, Vefsen kommune	Tegn. nr.
Bygadresse: . . .	Prosjekt nr: 16047	A40-02
Type bygg: 4 og 3 romsleiligheter	Mål: 1:100	
Utg. pkt.:	Dato: 09.03.14	
Sign. ark.:		Fasade 3 og 4




FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

Anmeldelsestegning

Byggherre: Næstby Trevare AS		Fagn. nr. A40-01	
Byggadresse: G.nr. 106 B.nr.193, Vefsen kommune		Fase: 1 og 2	
Type bygg: 4 og 3 romsløfthuser	Mål: 1:100	Fase: 1 og 2	
Utg. årt.: 08.05.14	Dato: 08.05.14	Fase: 1 og 2	
			



**Næstby Trevare AS**

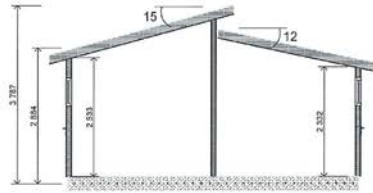
Næstveita 7, 8665 Moelven  
Telefon 7511 54 30, Telefax 7511 54 39



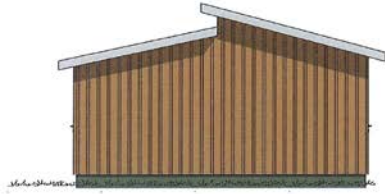
Garasjer Andås.



Garasje - Andåsen.  
M=1:100. O.Bogfjellmo



**Snitt**  
**Andåsen-Garasje.**  
**M=1:100. O.Bogfjelmo**



Garasje - Andåsen.  
M=1:100. O.Bogfjelmo.



Garasje - Andåsen.  
Fasader  
M=1:100. O.Bogfjellmo



Garasje -Andåsen.  
M=1:100. O.Bogjelmo.





Garasje, Andåsen.  
M=1:100- O.Bogfjellmo.

# Samsvarserklæring

## Samsvarserklæring med garanti

### Installasjon 4 leiligheter Andåsen Byggetrinn 1

Elektrinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Elektriker`n Mosjøen AS	Firma/Navn:	Næstby Trevare AS
Kontaktperson:	Gjermund Kjønlgsen	Kontaktperson:	Stian Pedersen
Adresse:	Nyrudveien 8b	Adresse:	Naustgata 7
Postnr/Sted:	8657 MOSJØEN	Postnr/Sted:	8665 MOSJØEN
Telefon:	75173955	Telefon:	
E-post:	post@elektrikern.net	E-post:	post@naestby.no

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	2378	Kundenummer:	11698

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Næstby Trevare AS
Adresse:	Andåsen
Postnr/Sted:	

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Nybygg
Nettsystem:	400V TN-S
Arbeidsbeskrivelse:	Installasjon i leiligheter Andåsen Byggetrinn 1 etter punkt og utstyrsbeskrivelser.
Kommentar:	
Utført i henhold til:	NEK 400 Utg.: 2014
Type anlegg:	Bolighus

**Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.**

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Gjermund Kjønlgsen
Dato:	2015-07-30
Signatur:	Elektronisk signert av Gjermund Kjønlgsen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

# RISIKOVURDERING

Sjekkliste for risikovurdering av utførelse

Bygg

Kundeinformasjon		Anleggsadresse	
Kunde:	Næstby Trevare AS	Navn:	Næstby Trevare AS
Adresse:	Naustgata 7, 8665 MOSJØEN	Adresse:	Andåsen
Telefonnummer:		Postnr./sted:	
E-post:	post@naestby.no		
Kontaktperson:	Stian Pedersen		

Sjekkliste/rapport for planlegging og oppstart				
Sjekkpunkt	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er det førstehjelpsutstyr tilgjengelig?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er arbeidsområdet tilstrekkelig sikret?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skal det arbeides i høyden? Lift, stillasje, stige?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Stillasje
Kan alt arbeidet på anlegget utføres uten spenning på anlegget? Etterstrebes!	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alt utstyr for oppdraget tilgjengelig? Verktøy etc.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er nødvendig dokumentasjon og tegninger tilgjengelig?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skal installasjonen utføres etter NEK 400?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendig informasjon om eksisterende og nye apparater og utstyr?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er varmekabler og andre medier for skjult varme egnet for bruken? WprM2, Brennbart underlag. Etc.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det tatt hensyn til våtrom?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det downlight i installasjonen og er alle forhold lagt til rette for en riktig installasjon av disse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gjør vi inngrep i eksisterende installasjon?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er kunden informert om evt mangler vi har sett i den eksisterende installasjonen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har du sjekket at vår installasjon ikke svekker den øvrige installasjonen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
ER EIER/BRUKER INFORMERT OM DE VALG SOM ER GJORT I INSTALLASJONEN?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Risikovurdert av		Eier/brøker	
Navn:	Martin Ånes	Navn:	
Dato:	2015-02-04	Dato:	
Signatur:	Elektronisk signert av Martin Ånes. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.	Signatur:	

# RISIKOVURDERING

Sjekkliste for risikovurdering før planlegging og prosjektering

Bygg 1

Kundeinformasjon	
Kunde:	Næstby Trevare AS
Adresse:	Naustgata 7, 8665 MOSJØEN
Telefonnummer:	
E-post:	post@naestby.no
Kontaktperson:	Stian Pedersen

Anleggsadresse	
Navn:	Næstby Trevare AS
Adresse:	Andåsen
Postnr./sted:	

Sjekkliste/rapport for planlegging og oppstart				
Sjekkpunkt	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Skal anlegget planlegges etter NEK 400?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alle nødvendige opplysninger om forsyningsnett tilgjengelig? IT/TN/IKMax?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Innhentet opplysninger om bruk av installasjonen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det vurdert ytre påvirkning? IP, BA, Overspenning.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det dokumentasjon på eksisterende og/eller nytt utstyr som er montert/monteres?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Tilstrekkelig informasjon til å planlegge jordingsanlegget?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det tatt hensyn til våtrom?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det downlight i installasjonen og er alle forhold tilrette for sikker installasjon av disse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har vi nødvendig dokumentasjon for å igangsette installasjonen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Må spesielle tiltak iverksettes med hensyn til HMS? Høyde, smuss, AUS eller lignende?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	tunge løft / hjelp til inntrekking av inntakskabler
ER EIER/BRUKER INFORMERT OM DE VALG SOM ER GJORT I INSTALLASJONEN?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Risikovurdert av		Eier/bruker	
Navn:	Martin Ånes	Navn:	
Dato:	2015-02-04	Dato:	
Signatur:	Elektronisk signert av Martin Ånes. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletext som uavhengig tredjepart.	Signatur:	

# Sluttkontroll

## Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

B2

Elektrikerstallfirma		Oppdragsgjver (Kunde)		
Firma/Navn:	Elektriker' n Mosjøen AS	Firma/Navn:	Næstby Trevare AS	
Kontaktperson:	Martin Ånes	Kontaktperson:	Stian Pedersen	
Adresse:	Nyrudveien 8b	Adresse:	Naustgata 7	
Postnr/Sted:	8657 MOSJØEN	Postnr/Sted:	8665 MOSJØEN	
Telefon:	75173955	Telefon:		
E-post:	post@elektrikern.net	E-post:	post@naestby.no	
Ordre		Kunde		
Ordrenummer:	2378	Kundennummer:	11698	
Anleggsadresse				
Firma/Navn:	Næstby Trevare AS			
Adresse:	Andåsen			
Postnr/Sted:				
Rapportens omfang				
<input checked="" type="checkbox"/> Hele anlegget	<input type="checkbox"/> Anleggsdel:			
Sjekkpunkt				
Risikovurdering	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Visuell kontroll	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Branntettet rundt rør mellom leiligheter og brukt brannbokser i leilighetskille
Er kabelvernsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er effektbrytere/motorvern brytere riktig justert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstop?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

... Fortsettelse fra forrige side

**Reparasjonsoppgave**

Hele anlegget      Anleggsdel: \_\_\_\_\_

**Sjekkpunkt**

Er det montert nødvendige overspenningsvern?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Måling/prøving</b>	<b>JA</b>	<b>NEI</b>	<b>Ikke aktuelt</b>	<b>Kommentar</b>
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,23 ohm
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	49,3 M ohm
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ringjord Leire Uc: 0,01 V.
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Måling Z-linje: 0,70 ohm. Isc: 344 A.
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det kontrollert spenningsfall?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er anlegget funksjonstestet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	JFB: 21,5 mA
Er det foretatt polaritetskontroll?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Måling N-L1-L2-L3
<b>Generelt</b>	<b>JA</b>	<b>NEI</b>	<b>Ikke aktuelt</b>	<b>Kommentar</b>
Er sikringskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Installasjon i leiligheter Andåsen Byggetrinn 1

**Kontrollert av**

Navn:	Marius Nordli Nielsen
Dato:	2015-07-02
Signatur:	Elektronisk signert av Marius Nordli Nielsen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Aina Tangstad Bendiksen

Dato utkjørt: 29.05.24 Side 1 av 3

Andås Borettslag Mosjøen	<b>Vår ref.:</b> 63/4	<b>Fødselsdato eier:</b> 17.04.1981
PETRA EINREMS VEG 10 B	<b>Type:</b> Borettslag	
8658 MOSJØEN	<b>Eiere:</b> Terje Selstad	
<b>Organisasjonsnr:</b> 915 194 680	<b>Andelsnr:</b> 4	

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 10 586

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 475
	Avdrag lån 2	94
	Renter	6 042
	Renter lån 2	250
	Vedlikehold	196
Tilleggsytelser:	Kabel-TV	529

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Skadeforsikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 1.1.2013

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

<b>Neste endring:</b>	<b>01.11.2025</b>	<b>Tot. utg. i kr.:</b>	<b>11 937</b>
Felleskostnader:	Felleskostnader		3 475
	Avdrag lån 2		94
	Renter		6 042
	Renter lån 2		250
	Vedlikehold		1 351
			196
Tilleggsytelser:	Kabel-TV		529
<b>Neste endring:</b>	<b>01.12.2025</b>	<b>Tot. utg. i kr.:</b>	<b>13 288</b>
Felleskostnader:	Avdrag		2 702
	Felleskostnader		3 475
	Avdrag lån 2		94
	Renter		6 042
	Renter lån 2		250
	Vedlikehold		196
Tilleggsytelser:	Kabel-TV		529

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	1 293 802	Gjeld siste årsoppg.:	1 294 124
Klient ajourf. lån:	25 631 356,43	Klient gj. s. årsoppg.:	24 240 219

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12131342436, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 29.05.2024: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 377

Saldo per 29.05.2024: 23 217 500

Andel av saldo: 1 242 500

Første termin: 16.11.2015Neste avdrag: 16.11.2025 ( siste termin 16.10.2055 )

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 16.11.2025 utgjøre ca kr 1 335,00 per måned for denne boligen**

Lånenummer: 12138203741, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 29.05.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 300

Saldo per 29.05.2024: 1 016 356

Andel av saldo: 51 303

Første termin/første avdrag: 17.06.2019 ( siste termin 17.05.2049 )

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Aina Tangstad Bendiksen

Dato utkjørt: 29.05.24 Side 2 av 3

Andås Borettslag Mosjøen	<b>Vår ref.:</b> 63/4	<b>Fødselsdato eier:</b> 17.04.1981
PETRA EINREMS VEG 10 B	<b>Type:</b> Borettslag	
8658 MOSJØEN	<b>Eiere:</b> Terje Selstad	
<b>Organisasjonsnr:</b> 915 194 680		

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Roar Kleivhaug  
Adresse: Ragnis veg 12 A  
Postnr/-sted: 8658 MOSJØEN  
Telefon: Mob.: 95252822  
E-post: roknut-k@online.no

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

### 5: Restanse felleskostnader pr. 29.05.2024

<b>Utestående saldo:</b>	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

### 6: Ligning - 2023

Annen formue:	42 633	Gjeld:	1 294 124	Andre inntekter:	270
		Utgifter:	61 403		

### 7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 242 500
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2015  
Gårds/bruksnr: 106/193  
Bygningstype: 4-mannsbolig  
Feste/eiet tomt: Eiet  
Tomteareal: 6176.7

### 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring  
Polisenr: SP0000983009

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	28.07.2017	Første innflytting:	08.07.2015	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm+pellets+ved		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Egen garasje				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	BRA	81
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-mannshus små	P-rom	78
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Andel i MBBL				

Fasiliteter:



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Aina Tangstad Bendiksen

Dato utkjørt: 29.05.24 Side 3 av 3

Andås Borettslag Mosjøen	<b>Vår ref.:</b> 63/4	<b>Fødselsdato eier:</b> 17.04.1981
PETRA EINREMS VEG 10 B	<b>Type:</b> Borettslag	
8658 MOSJØEN	<b>Eiere:</b> Terje Selstad	
<b>Organisasjonsnr:</b> 915 194 680		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Borettslaget er tilknyttet Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

Annen informasjon:

**Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Mosjøen og Omegn BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.**

**Sted:** \_\_\_\_\_ **Dato:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Terje Selstad  
Andelseiers underskrift

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Helgeland	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1801240055	
<b>Selger 1 navn</b>	
Terje Selstad	
<b>Gateadresse</b>	
Petra Einrems veg 10B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
MOSJØEN	8658
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Borettslaget
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1801240055

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

Initialer selger: TS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

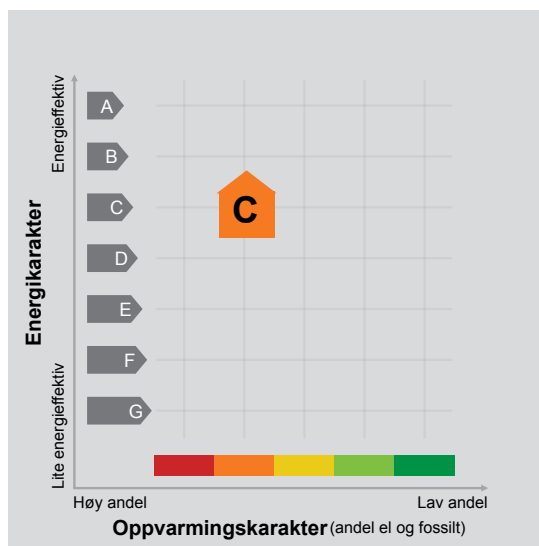
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Selstad	9c4ca6a32e08367e892a45 9d38a2a4aee4b0f2ea	25.11.2024 11:24:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801240055

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST

Adresse	Petra Einrems veg 10B
Postnummer	8658
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	193
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300455837
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	bc6375a3-5191-4cc5-b845-fe5db954c9d5
Dato	28.05.2024



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk 11 013 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 013 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Tidsstyring av panelovner

- Montere automatikk på utebelysning
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2015
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	81
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Petra Einrems veg 10B  
Postnummer: 8658  
Sted: MOSJØEN  
Kommune: Vefsn  
Bolignummer: H0201  
Dato: 28.05.2024 6:12:54  
Energimerkenummer: bc6375a3-5191-4cc5-b845-fe5db954c9d5

Kommunennummer: 1824  
Gårdsnummer: 106  
Bruksnummer: 193  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300455837

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 9: 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 10: 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 11: Tiltak utendørs**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **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: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

# Nabolagsprofil

Petra Einrems veg 10B - Nabolaget Andås - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

🚗 Hammarheim Linje 253	19 min 🚶 1.5 km
🚗 Mosjøen stasjon Linje F7	6 min 🚗 3.9 km
✈️ Mosjøen lufthavn Kjærstad	13 min 🚗

## Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) 282 elever, 21 klasser	5 min 🚶 3.1 km
Olderskog skole (1-7 kl.) 323 elever, 26 klasser	8 min 🚶 4.2 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	6 min 🚶 2.8 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	6 min 🚶 3.2 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	7 min 🚶 3.7 km

«Trivelege og hjelpsame naboar, godt utsyn, solrikt og kort veg til skogs - samtidig som det er kort veg til byen.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

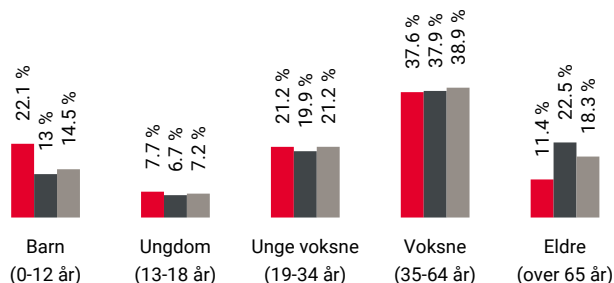
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Andås	543	216
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Andås barnehage (1-5 år) 42 barn	5 min 🚶 0.4 km
Mosjøen Fus barnehage (0-5 år) 72 barn	25 min 🚶 1.9 km
Regnbuen barnehage Mosjøen (0-5 år) 29 barn	5 min 🚶 2.5 km

## Dagligvare

Rema 1000 Nyrud PostNord	4 min 🚶 2.6 km
Kiwi Nyrud	5 min 🚶

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Trafikk

Lite trafikk 91/100



### Gateparkering

Lett 89/100

## Sport

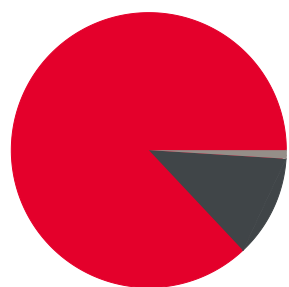
⚽ Andåsen ballbinge 6 min 🚶  
Ballspill 0.4 km

⚽ Søråkeren nærmiljøanlegg 5 min 🚶  
Ballspill 2.6 km

🚴 Vefsn skole og treningscenter 5 min 🚶

🚴 Feel24 Mosjøen 6 min 🚶

## Boligmasse



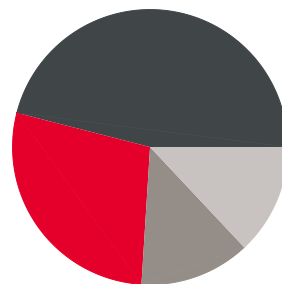
■ 87% enebolig  
■ 12% rekkehus  
■ 1% annet

## Varer/Tjenester

📍 Sjøsidan Senter 7 min 🚶

📍 Apotek 1 Mosjøen 7 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder  
■ 46% 6-12 år  
■ 13% 13-15 år  
■ 13% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

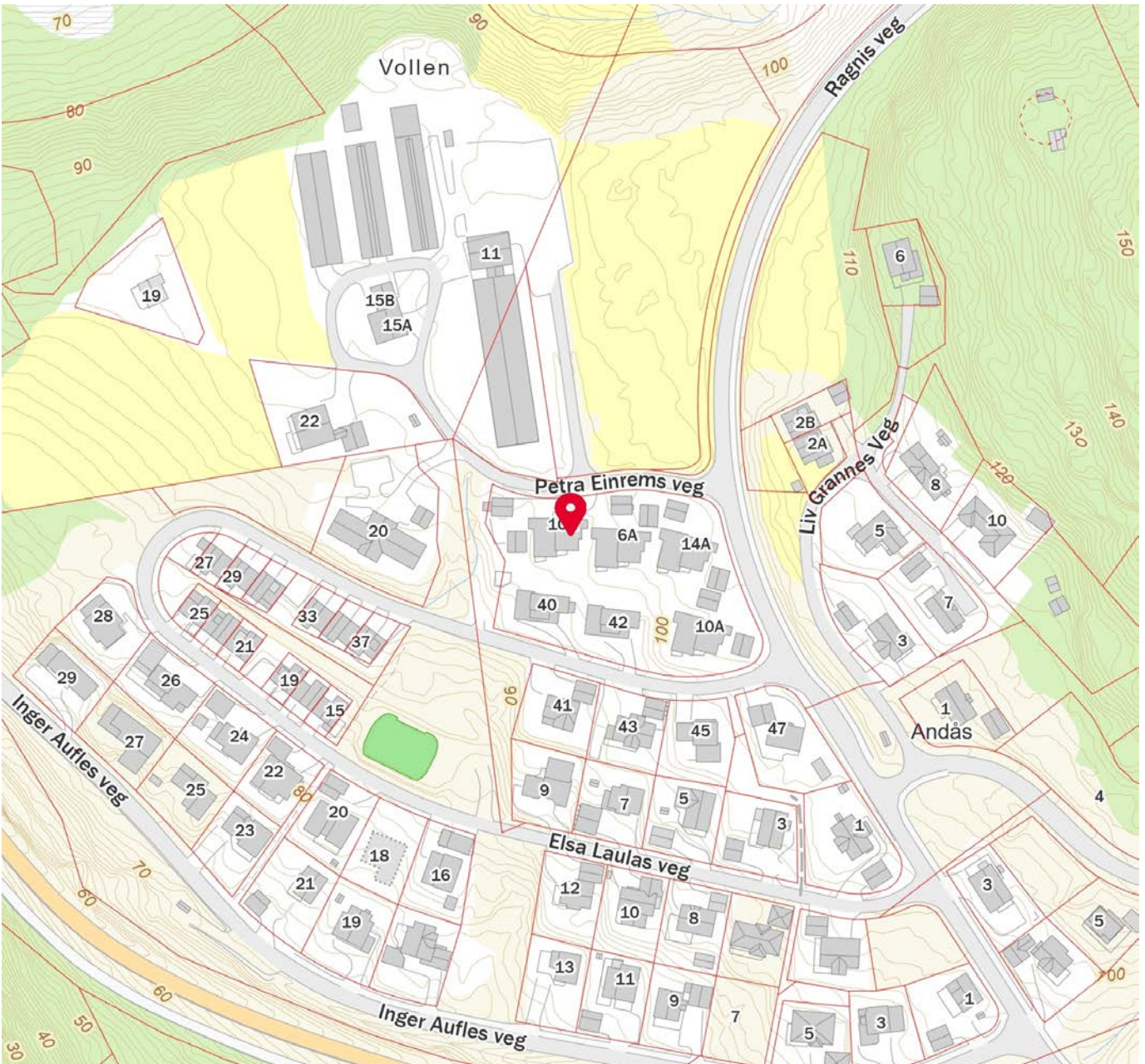
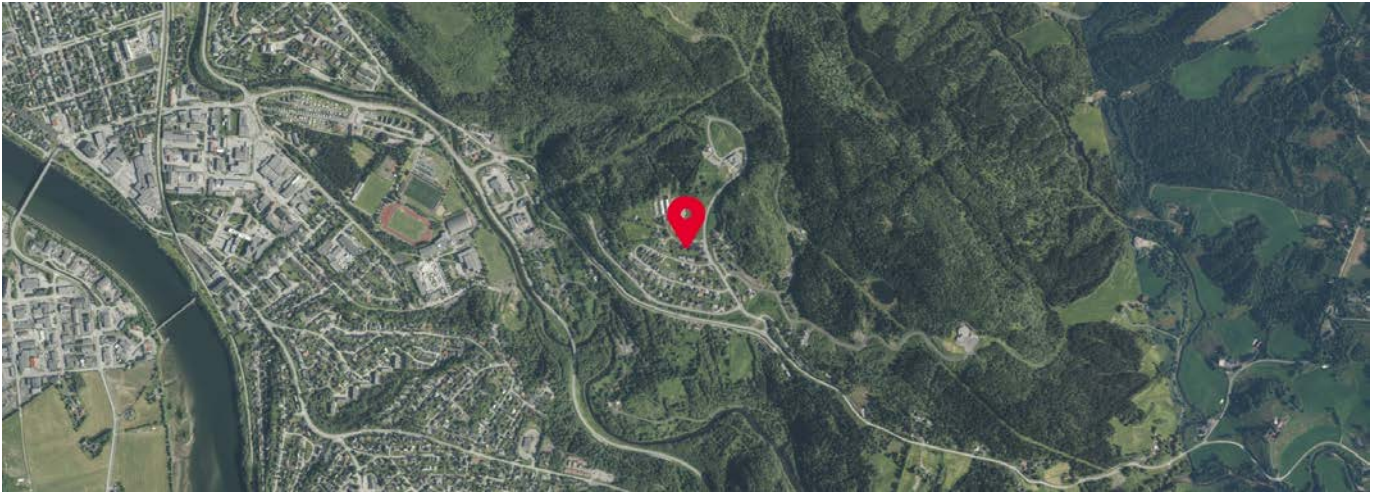



0% 47%

■ Andås  
■ Mosjøen  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, følger vi saken for deg til den er løst.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Petra Einrems veg 10B  
8658 MOSJØEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Rita Aanes**Oppdragsnummer:** 1801240055**Telefon:** 977 57 155  
**E-post:** rita.aanes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

25.11.2024

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