

Velkommen til

Hegrevegen 16, 8665 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hegrevegen 16
8665 Mosjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 350 000,-	**BRA/BRA-i**	103 / 86 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 351 090,-	**Boligtype**	Rekkehus
Andel fellesgjeld	kr	609 823,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 960 913,-	**Byggeår**	1989
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 372,-		

Energimerke D

Velkommen til Hegrevegen 16! Her bor du i et velholdt og betydelig oppgradert enderekkehus med flott utsikt, to uteplasser og disponibel garasjeplass. Boligen ligger i et veldrevet borettslag og har de siste årene gjennomgått store oppgraderinger, bl.a. med kledning, etterisolering, vinduer samt at garasjene også fikk en overhaling. Hovedetasjen har bl.a. en lys stue med moderne vedovn og utgang til balkong mot sør på ca. 12 m². Kjøkkenet holder en fin standard, og har utgang til en nybygd platt på ca. 13 m² fra 2024 på boligens bakside. Det er også adkomst til soverom herfra. I underetasjen er det bad med gulvvarme, separat toalettrom, et soverom, en luftig entré og en stor bod med høy bruksverdi.

Verdt å merke seg:
- Nytt gulv og malte overflater i stue (2025)
- Varmepumpe (2023) og vedovn (2018)
- Alu/trevinduer med 3-lags glass fra 2020 og screens på storvinduer på stue
- Kort vei til skole, barnehage og turområder- Fasade og vinduer med 3-lags glass skiftet i 2016/2020 i regi av borettslaget
- Ny hovedytterdør fra 2024 og terrassedør fra 2025
- Garasjeplass i felles anlegg, sist renovert i 2020

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hegrevegen 16, 8665 Mosjøen

Registerbetegnelse
Andelsnr. 23 i Jerpevegen Borettslag, org.nr. 858948592, VEFSN kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 959 823,-
Prisantydning	kr	2 350 000,-
Andel fellesgjeld	kr	609 823,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 960 913,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 968 813,-

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

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader utover felleskostnadene kan være kostnader til f.eks. strøm, innboforsikring, utvidet hastighet internett eller økt kanalpakke, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 8 372,- pr. mnd. pr 18.02.26.

Felleskostnader dekker renter og avdrag på fellesgjeld, betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, internett/TV, strøm til fellesgarasjer og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Fellesutgift: kr 3 941,-
- Renter: kr 3 059,-
- Avdrag: kr 837,-
- Kabel-TV-avgift: kr 499,-
- Andel strøm fellesgarasjer: kr 36,-

Renten på borettslagets lån er flytende og kan endres, noe som vil påvirke størrelsen på felleskostnadene.

Eventuelt strømforbruk i garasjen som går utover det stipulerte beløpet avregnes en gang i året og faktureres andelseier.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 19 696 172,- pr 18.02.2026

Renter og avdrag
Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 16362661815
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 18.02.2026: kr 19 696 172,-
Andel av saldo: kr 609 824,-
Restløpetid: 49 terminer (siste termin 30.06.2050)
Type Rente: Flytende
Rente: 5,15 % per 18.02.2026

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

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr 333 800,-.
Borettslaget budsjetterte 2025 med et overskudd på kr 387 378,-.

Det er pr. 18.03.26 ikke avholdt generalforsamling for å vedta regnskapet for 2025 eller budsjettet for 2026. Generalforsamling avholdes normalt i mars/april. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for oppdatert informasjon om dette hvis generalforsamling avholdes i annonseringsperioden.

IN-Ordning
Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på borettslagets lån.

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

Leverandør av forsikring:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

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

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

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

Forretningsfører
Helgeland Boligbyggelag, org.nr. 948205149
Postboks 1013, 8602 Mo i Rana
post@helgelandbbl.no, tlf. 751 37 000

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

Areal
BRA - i: 86 m²
BRA - e: 17 m²
BRA totalt: 103 m²
TBA: 25 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Andelen disponerer garasjeplass ved postkassestativet i felles garasjeanlegg. Garasjen er utstyrt med leddport med motorstyring og innlagt strøm til stikkontakt. Det er godt med oppstillingsplass til besøkende på kommunal tomt av gruset standard.

Lading av el-bil/hybrid:
Det er i dag ikke tilrettelagt for lading av elbil/hybrid i borettslaget da dette så langt ikke har vært en problemstilling. Styret vil måtte ta stilling til dette på ny dersom det skulle oppstå behov.

Borettslagets eiendom
Gnr. 117, Bnr. 498, VEFSN kommune.
Tomtestørrelse ca. 8 998 m². Borettslagets eiet tomt på 8998,7 m². Tomtearealet er skrående med interne veier til leilighetene. Det utvendige terrenget er underlagt borettslagets vedlikeholdsansvar. Eiendommen består av fire teiger på henholdsvis 3 307,8 m², 3 058,7 m², 1 688 m² og 944,2 m².

Byggeår
For bolig og garasjer ca. 1989 ifølge ferdigattest.

Innhold
Rekkehus over to plan som består av følgende rom:

Hovedetasje | BRA-I | 43 m² | Trapperom, stue, kjøkken, soverom

Hovedetasje | BRA-E | 2 m² | Utvendig bod

Balkong/terrasse | TBA | 25 m² | Balkong og terrasse

Underetasje | BRA-I | 43 m² | Vindfang, hall m/trapp, soverom, toalettrom, bad/vaskerom, bod

Balkong på ca. 12 m² og terrasse på ca. 13 m².

I tillegg disponerer andelseier en garasjeplass i felles anlegg på 15 m². Platting ved inngangsparti er ikke arealmålt.

Det foreligger godkjente byggetegninger, stemplet av Vefsn kommune 13.04.1987 og fra 2014 ifbm. utvidelse av balkonger. Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens situasjon.
- I boligen er opprinnelig vindfang i underetasjen revet og arealet er nå en del av gangen. Ikke søknadspliktig.
- Det er etablert en terrasse på baksiden i 2024. Ikke søknadspliktig til kommunen. Godkjent oppført av borettslaget ifølge eier, mot personlig vedlikeholdsplikt iht. vedtektene.

Standard
Rekkehuset ble oppført i 1989 og har ferdigattest. Bygget har normal standard ut ifra alder og konstruksjon, og er jevnlig og godt vedlikeholdt. Fasaden mot sør ble renovert i 2016, og fasaden mot nord, inkludert etterisolering og ny kledning, i 2020. Alu/trevinduer med 3-lags glass er fra 2020. Hovedytterdøren er fra 2024, og balkongdøren ble byttet i 2025. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, og avløpsrørene er av plast. Hovedstoppekranen er plassert i en luke i veggen i underetasjen. En varmepumpe ble installert i 2023, og en vedovn fra 2018 er i stuen. Sikringsskapet ble oppgradert i 2023 med bytte av innmat til jordfeilautomater og overspenningsvern.

KJØKKEN:
Kjøkkenet i hovedetasjen ble modernisert i 2025. Rommet har innredning med glatte fronter, laminat benkeplate, frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ny benkeplate, oppvaskkum og armatur ble installert i 2025. Kjøkkenskap, vegger og tak er malt, og det er satt opp ekstra skap. Benkarmatur er byttet til LED stripe under overskap. Rommet er utstyrt med Flexit ventilator med motor på kaldloft.

BAD/VASKEROM:
Bad/vaskerom i underetasjen ble modernisert i 2025. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Veggene har fliser og malte plater, og taket har himlingsplater. Innredningen inkluderer nedfelt servant med slette fronter, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet har også fått ny benk over vaskemaskinen, samt nye taklys og speillys. Ventil i himling tilkoblet sentralavtrekk.

TOALETTROM:
Separat toalettrom i underetasjen med laminat på gulv, malte strier på vegger og malt tak. Rommet er utstyrt med servant med speil og overlys, samt toalett.

OVERFLATER:
Gulvoverflater: Laminat i gang, soverom i underetasje og stue. Laminat på toalettrom og soverom i hovedetasje. Fliser på bad/vaskerom.
Vegger: Malte vegger i gang, soverom i underetasje, stue og kjøkken. Malte strier på toalettrom. Fliser og malte plater på bad/vaskerom.
Himling: Malte tak i gang, soverom i underetasje, stue, kjøkken og toalettrom. Himlingsplater på bad/vaskerom.

LAGRING:
Boligen har en utvendig bod på 2 m² ved terrassen mot nord, konstruert med uisolert stenderverk og åpent tregulv. Takkonstruksjonen er en forlengelse av taket på leiligheten. I soverom i underetasje er det montert garderobe. En bod i underetasjen har gulv av laminat og vinyl, og vegger med plater.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Innvendig - Pipe og ildsted | Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke, samt sørges for tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Manglende tiltak kan medføre økt brannfare ved bruk av ildstedet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Utvendig bod | Innvendig kondensskader på bl.a. dør.
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Bygningsdelen fungerer tilfredsstillende med dagens tilstand. Oppretting av gulvet anses ikke som påkrevd, men bør vurderes ved eventuell oppussing.
- Innvendig - Rom Under Terreng | Det er benyttet plast på yttervegger under terreng (normalt ved datidens byggeår, men feil utførelse i dag). Det bemerkes at utforede vegger og gulv på rom under terreng betraktes som en risikoutsatt konstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er montert durgoventil for lufting av avløpet. Durgoventil skal monteres frostfritt og må ikke monteres i varig oppholdsrom. Kloakklufting skal føres opp over tak i egen kanal. Dette er borettslagets ansvar.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank | Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Våtrom - Underetasje Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling | Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Fuger og fliser med riss eller sprekker bør utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrenging og videre skade på underliggende konstruksjoner. Fliser med bom bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres, da hulrom under flisene kan føre til at de løsner eller sprekker ytterligere over tid.
- Våtrom - Underetasje Bad/vaskerom - Overflater Gulv | Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Flisfuger med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner. Avvikende fallforhold til sluk bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader. Fliser med bom bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut, da hulrom under fliser kan føre til løs flis og økt fare for fuktskader.
- Våtrom - Underetasje Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Dette medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for utbedring eller utskifting på sikt.
- Våtrom - Underetasje Bad/vaskerom - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Tomteforhold - Terrengforhold | Leiligheten ligger i skrående terreng. Utvendig terreng er underlagt borettslaget og er ikke videre vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyden på den innvendige trappen er ca. 85 cm, noe som er under dagens forskriftskrav om minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Dette kravet gjelder også for rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos. Det er ikke montert håndløper på vegg i den innvendige trappen. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon, ifølge kart fra NGU. Eventuelle tiltak ved forhøyede radonverdier er borettslagets ansvar.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema. Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell. For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 1: Sprekk i noen fliser. Ikke gjort tiltak eller utbedret.

Pkt. 2: Faglært arbeid utført i 2025 som egeninnsats av faglært: Byttet lys og stikkontakter på bad/våtrom.

Pkt. 4: Fuktinntrengning nede på gammel ytterdør. Utbedret i 2024 av Mosjøen Bygg AS ved bytte av ytterdør.

Pkt. 5: Faglært arbeid utført i 2025 av EntreprenørTeam AS: Bytte av altandør mot sør. I 2016 i regi borettslaget: Renovert fasade, vinduer og balkong mot sør. I 2020 i regi borettslaget: Renovert utvendig fasade mot nord (vinduer, etterisolert og ny kledning).

Pkt. 7: Faglært arbeid utført i 2020 i regi borettslaget: Garasje - Renovering av fasade, porter og tak, samt støpt gulv. Ufaglært arbeid utført i 2024: Satt opp platting på baksiden.

Pkt. 14: Vannlekkasje i rør på toalett i 2009. Utbedret i 2009 av Rørleggermester Olsrud: Renovert toalett. I 2014 av Rørlegger'n Stenvall: Reparasjon av utekran.

Pkt. 15: Ufaglært arbeid utført i 2025: Byttet kjøkkenarmatur til vask.

Pkt. 17: Defekt kjøkkenvifte i 2022. Utbedret i 2022 (firma usikkert, gjort med forrige eier): Bytte av kjøkkenvifte og motor på kaldloft.

Pkt. 18: Faglært arbeid utført i 2024 av PTG Helgeland AS: Montering av varmepumpe.

Pkt. 19: Dårlig trekk i ildsted. Utbedret i 2023 av Vefsn Kommune: Utbedret av feier.

Pkt. 20: Faglært arbeid utført i 2018 av Barth AS: Bytte av vedovn.

Pkt. 23: Faglært arbeid utført i 2023 av Elektriker'n AS: Koblet til varme i gulv i gangen. I 2023 av Brønnøysund Elektriske AS: Oppgradering av innmat i sikringsskap og det elektriske anlegget på soverom og i gang. I 2024 som egeninnsats av faglært: Ny kurs til varmepumpe. I 2025 som egeninnsats av faglært: Montert nye stikkontakter og ledstripe på kjøkken, montert plejd trådløs bryter for utelys og benkebelysning, fastkobling av VVB, montert downlights i stue, byttet ut gamle lysbrytere på WC og bod, byttet ut gamle stikkontakter og lys på bad. I 2022 av Haaland Mosjøen AS: Tilkobling av solskjerming.

Pkt. 26: Terrasse på baksiden ble satt opp igjen. Platt på baksiden ble fjernet da bordkledning skulle byttes. Har vært opp til andelseier å sette opp igjen i henhold til retningslinjer og avtale i borettslaget. Borettslaget har også utvidet altan på framsiden en gang i tiden. Tiltaket er godkjent av kommunen.

Pkt. 33: Boligsalgsrapport fra 2022. Tilstandsvurdering utført i januar 2026. Energiattest mars 2026.

Pkt. 36: Det er planlagt maling av fasade.

Pkt. 37: Boligen har garasje.

Pkt. 38: Ufaglært arbeid utført i 2025: Malt vegger og tak i gang, soverom, bad, kjøkken og stue. Malt trapp. Malt kjøkkeninnredning og byttet benkeplate. Byttet vask og armatur på kjøkken. Kledd vegger på soverom og trapperom. Lagt gulv i stue, soverom og gang. Oljebeiset altan og inngangsparti.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 20.02.2026.

Bygget har normal standard ut ifra alder og konstruksjon, og er jevnlig og godt vedlikeholdt. Bygningen har betonggrunnmur med stripefundamenter av betong under. Grunnmur og fundamenter er ikke undersøkt da dette ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar. Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra byggeåret 1989. Både utvendige forhold og drenering er borettslagets ansvar og er derfor ikke vurdert. Leiligheten ligger i skrående terreng. Fasaden mot sør ble renovert i 2016. Utvendig fasade mot nord ble renovert i 2020, inkludert etterisolering og ny kledning. Veggkonstruksjonen er for øvrig ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar. Etasjeskiller i hovedetasjen er et trebjelkelag, og gulv mot grunn i underetasjen er av betong. Det er benyttet plast på yttervegger under terreng, noe som var normalt for byggeåret.

Tak:
Taktekket, takkonstruksjonen, nedløp og beslag er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Pipe/Ildsted:
Leiligheten har elementpipe og en vedovn fra 2018.

Vinduer:
Bygningen har alu/trevinduer med 3-lags glass fra 2020. Fasade og vinduer mot sør ble renovert i 2016, og fasade og vinduer mot nord ble renovert i 2020. Det er montert utvendig screen over stuevinduer.

Dører:
Bygningen har en malt hovedytterdør fra 2024 og to malte balkongdører i tre. Døren med utgang til balkongen ble byttet i 2025. Innvendig har boligen malte, glatte dører.

Trapper/adkomst:
Boligen har en malt tretrapp opp til hovedetasjen.

Balkong/terrasse:
Balkong på ca. 12 m² og markterrasse mot sør er oppført av impregnerte materialer. En terrasse på ca. 13 m² med utgang på baksiden ble oppsatt i 2024. Det gjøres særlig oppmerksom på at andelseier har vedlikeholdsansvaret og må stå for kostnader knyttet til dette på terrassen på baksiden av boligen da den er oppført i egenregi.

VVS-installasjoner:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. De utvendige ledningene er ikke undersøkt da dette er borettslagets vedlikeholdsansvar. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, og hovedstoppekranen er plassert i en luke i veggen i underetasjen. Avløpsrørene er av plast, med et stakepunkt bak en luke i underetasjen.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra toalettrom, bad/vaskerom og kjøkken via et ventilasjonsaggregat plassert på kaldloftet. Ventilasjonsviften på kaldloftet ble byttet i 2022. Kjøkkenet har en Flexit-ventilator med motor på kaldloft. Badet har en ventil i himlingen som er tilkoblet sentralavtrekk.

Tekniske detaljer:
Det er installert en varmepumpe fra 2023. Bygget er ikke utført med radonsperre, og det er ikke foretatt radonmålinger. Sikringsskapet har automatsikringer og ble oppgradert i 2023 med innmat bestående av jordfeilautomater og overspenningsvern. Hovedsikringen er på 50 Ampere. Noe elektrisk arbeid er utført av eier, som er faglært elektriker. Det foreligger samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999, og denne ligger i boligmappen. Det finnes kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer. Linea utførte en el-kontroll 20.09.2007 uten funn av feil eller mangler, med neste kontroll satt til 2027. Det anbefales en utvidet el-kontroll på grunn av alderen på det skjulte ledningsnettet.

Garasje:
Garasjen er oppført i 1989 med yttervegger mot terreng av betong og mot sør av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Den har støpt gulv, pulttak-konstruksjon av tre med undertak av su-plater, og taket er tekket med profilerte takplater. Takrenner er av foliert stål, og det er snøfanger. Det er montert leddport med motorstyring og innlagt strøm. I 2020 ble fasade, porter og tak renovert, og det ble støpt gulv, utført i regi av borettslaget.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

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

Beliggenhet
Velkommen til Hegrevegen 16 på Kulstad, et veletablert og rolig boligområde i Mosjøen. Her bor du i et nabolag preget av lite gjennomgangstrafikk, hvor eneboliger og rekkehus skaper en trygg ramme for både etablerere og barnefamilier. Fra balkongen kan du nyte morgenkaffen med utsikt over landskapet, mens terrassen på baksiden vender ut mot rolige omgivelser.

Hverdagslogistikken for en familie er spesielt enkel her. Både Kulstad barnehage og Kulstad skole for 1. til 7. trinn ligger innenfor en kort spasertur på henholdsvis fem og åtte minutter. For de eldre barna er Kippermoen ungdomsskole en kort kjøretur unna. Nærmeste busstopp, Grågåsveien, er kun et par minutters gange fra døren og gir forbindelse videre.

Fritiden fylles lett med aktiviteter i nærområdet. Rett ved skolen ligger en balløkke, og en annen finner du i Kulstadlia, kun tre minutter til fots. For de som trives i naturen, er det umiddelbar nærhet til skog og mark, perfekt for gåturer eller løpeturer etter jobb. En kort kjøretur på under ti minutter tar deg til Sjøsiden Senter for handling, eller til treningssentre som Helsehuset.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt hos Spar eller Rema 1000 på Halsøy, som ligger en kort biltur unna. For reiser lengre unna er Mosjøen stasjon bare fem minutter med bil fra boligen, og Mosjøen lufthavn Kjærstad nås på et kvarter.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Selger opplyser at kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr medfølger handelen. Det gis ingen garantier.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for "Kjedehus med garasje som mellombygg. Rekkehus med frittstående garasjeanlegg" datert 09.05.1989. Attesten gjelder for hustype D (10 boliger) og frittstående garasjeanlegg (10 garasjer).

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger tillatelse til tiltak for "Tilbygg, verandaer/Rekkehus" datert 21.08.2014 og byggegodkjente tegninger. Det er ikke utstedt brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. Det er oppstilt krav om at dette omsøkes etter ferdigstillelse, i tillatelsen. Dette er borettslagets ansvar, og kjøper er orientert om forholdet. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring. Det er varmekabler på gulv i bad/vaskerom i underetasje og gulvvarme i gang. I stuen er det en vedovn fra 2018.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd gul D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Internett og kabel-TV via fiber levert av Signal Altibox. Hvis ny eier ønsker høyere hastighet eller utvidet kanalpakke faktureres dette andelseier særskilt, utenom felleskostnadene.

Kjøper må betale kr 499,- i engangsbeløp for eierskifte til Signal.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Det er ikke utført radonmåling på eiendommen. Bygget er ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon.

Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger, kjøreveg, gangveg/fortau, brøytekantbredde inkludert skulder/annen veggrunn, friområde/lekeareal, felles avkjørsel/garasjer/parkering/gårdsplass og trafo/nettstasjon. Dette følger av reguleringsplan «Kulstad, Felt C», stadfestet 05.06.1984.

Av reguleringsbestemmelsene § 2 fremgår det at bygninger skal ha skrått tak med en takvinkel som ikke overstiger 40 grader, og at bygningens største gesimshøyde ikke skal overstige 5,5 meter. Det er heller ikke tillatt å oppføre garasjer for, eller anlegge oppstillingsplass for lastebiler, anleggsmaskiner eller tyngre tilhengere på tomten.

Pågående plansaker i nærområdet:
Det pågår en plansak som berører eiendommen. Kommunen utarbeider en ny reguleringsplan for området med intensjon om å tilpasse den digitale planen til etablert situasjon. Dette kan for eksempel innebære utvidelse av boligformål eller fjerning av innregulert fortau som aldri ble opparbeidet.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 576 751,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 307 004,-.

Andel felles formue
kr 24 760,- iflg. forretningsfører/regnskap

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

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

Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Eier
Oline Augusta Pisani Nygaard og Morten André Leer

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

Andre relevante opplysninger
Jerpevegen Borettslag (org.nr. 858948592) er et borettslag av typen rekkehus, bygget i 1989. Borettslaget er tilknyttet og forvaltes av Helgeland BBL.

Borettslaget er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer SP0000568656.

Info fra ordensreglene
Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Regler vedr. dyrehold
Etter søknad er det tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer og forholder seg til borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Øvrig nyttig informasjon fra vedtektene
- Borettslaget forestår nødvendig utskiftning av opprinnelige badegulv.
- Den enkelte andelseier kan bygge platt og trapp tilknyttet sin andel under gitte forutsetninger som fremgår av vedtektene. Vedlikeholdsansvaret tillegges andelseier.
- Den enkelte andelseier kan for egen regning montere katteluke i altandør, Hegrevegen - altandør fasade mot nord. Vedlikeholdsansvaret tillegges andelseier.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva). Minimum kr 45 000,-.
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Øyfjell kr 14 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

Kunden skal kun betale eksterne utlegg dersom handelen ikke kommer i stand. Alle priser inkluderer 25% mva.

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

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Knut Kjønnås i Helgeland Byggekontroll AS den 20.02.2026.
Arealet er ikke kontrollmålt av megler.

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

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

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

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

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m². Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

Vedlegg
//Nabolagsprofil
//Tilstandsrapport, datert 20.02.26
//Selgers egenerklæring, datert 05.03.26
//Energiattest, datert 01.03.26
//Vedtekter, datert 22.04.24
//Innkalling generalforsamling med regnskap for år 2024
//Protokoll fra generalforsamling, datert 24.03.2025
//Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling, datert 19.01.2026
//Ordensregler, udatert
//Bygningstegninger og byggetillatelse hustype D og garasjer, datert 13.04.87
//Ferdigattest hustype D og garasjer, datert 09.05.89
//Bygningstegninger for tilbygg verandaer, datert 07.04.14 og byggetillatelse, datert 21.08.14
//Matrikkelrapport, datert 03.03.26
//Reguleringsplan, datert 17.09.85
//HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
If Skadeforsikring, Postboks 240, 1326 Lysaker, tlf. 02400
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

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

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


26

Plantegning





Plantegning sokkel og 1. etasje.

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

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



































HEGREVEGEN 16

Nabolaget Kulstad/Breimoen - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Grågåsveien I	Linje 267	3 min 0.2 km
Mosjøen stasjon	Linje F7	5 min 3.6 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad		15 min

SKOLER

Kulstad skole (1-7 kl.)	253 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)	416 elever, 32 klasser	9 min 6.1 km
Mosjøen vgs - avd. Marka	130 elever, 10 klasser	6 min 5.3 km
Mosjøen videregående skole	900 elever	8 min 4.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

St1 Lading Mosjøen	14 min
LAD OPP - Esso Mosjøen (Halsøy)	15 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

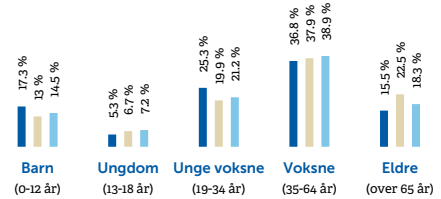
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 90/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kulstad/Breimoen	805	398
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kulstad barnehage (1-6 år)	50 barn	5 min 0.4 km
Krinkelkroken barnehage (1-5 år)	49 barn	15 min 1.1 km
Dolstad barnehage (1-5 år)	43 barn	6 min 3.7 km

DAGLIGVARE

Spar Halsøy	PostNord	14 min 1.2 km
Rema 1000 Halsøy	PostNord	16 min 1.3 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 91/100

TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

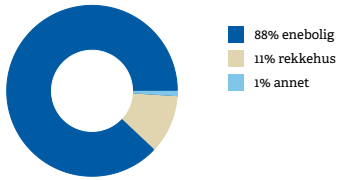
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

SPORT

Kulstadlia Ternevegen balløkke	Ballspill	3 min 0.3 km
Kulstad skole balløkke	Ballspill	7 min 0.6 km
Helsehuset Treningssenter		9 min
Vefsn skole og treningssenter		9 min

BOLIGMASSE



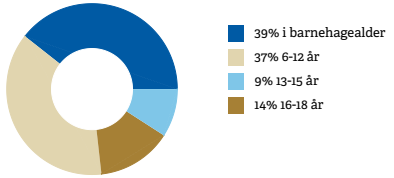
«Trivelig, familievennlig og sosialt nabolag med kort avstand til naturen.»

Sitat fra en lokalkjent

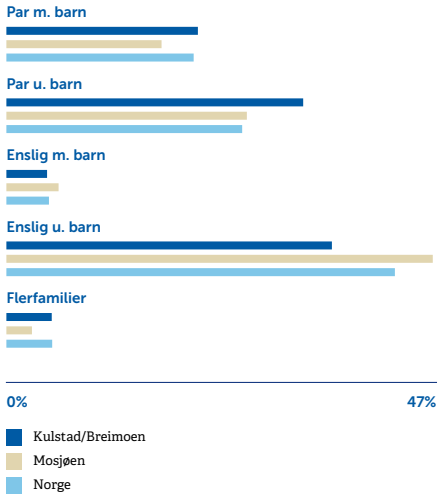
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	8 min
Apotek 1 Halsøy	16 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

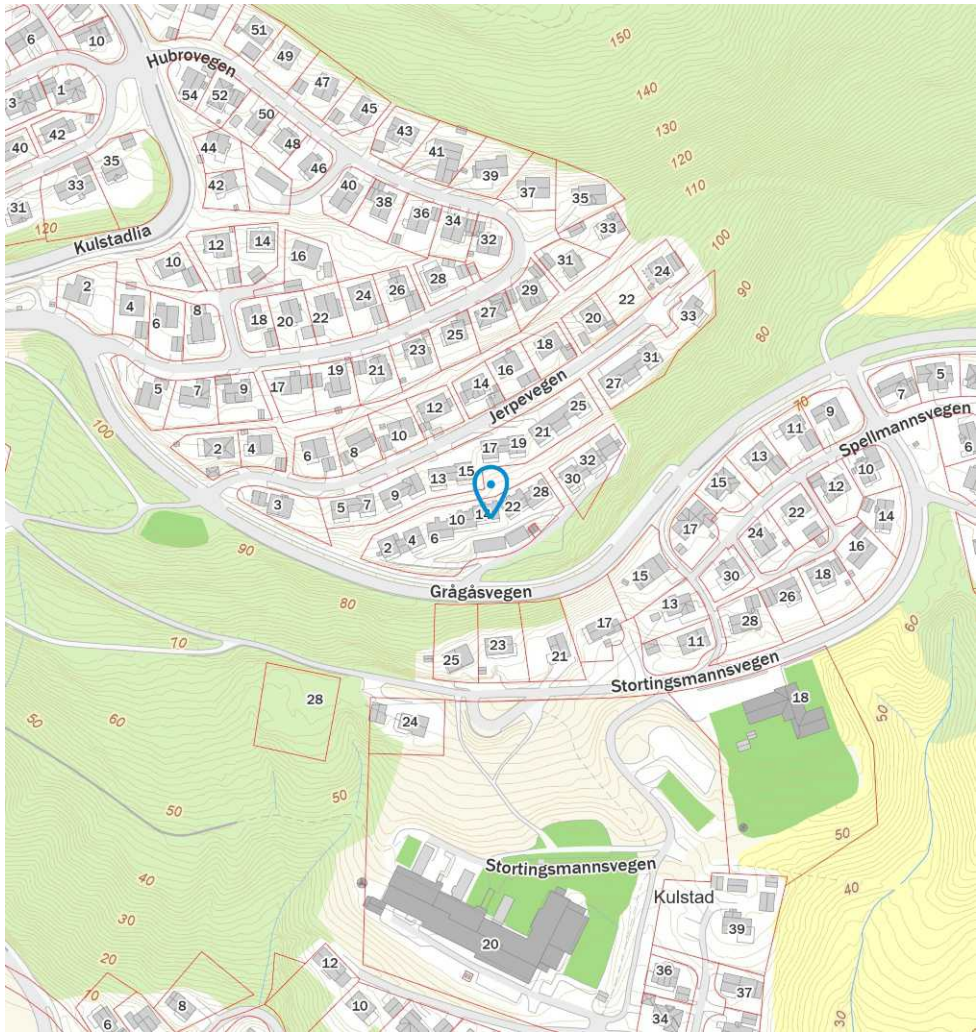


SIVILSTAND

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Norsk takst

Tilstandsrapport

Rekkehus
Hegrevegen 16, 8665 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 117, bnr. 498
Andelsnummer 23

Markedsverdi

2 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 20.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20352-1405 **Referansenummer:** CY1283

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS **Sertifisert Takstingeniør:** Knut Kjønnås

HBK AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag ni ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 150 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:
-Takst av bolig og fritidseiendommer
-Tilstandsrapporter - NS 3600 (iht. ny forskrift til Avhendingsloven)
-Takst av næringseiendommer
-Takst av landbrukseiendommer
-Takst av tomter
-Verdivurderinger
-Forhåndsvurdering av planlagte boliger/prosjekter
-Skjønn
-Skadetakster
-Skaderapporter vedr. reklamasjoner
-Uavhengig kontroll

Rapportansvarlig

Knut Kjønnås
Uavhengig Takstingeniør
knut@hbk.no
900 61 282

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	103 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	88 m²
Totalpris	2 950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Følgende endringer er utført i forhold til godkjente bygningstegninger: Vindfang i gangen er revet og tilhører i dag gangen.

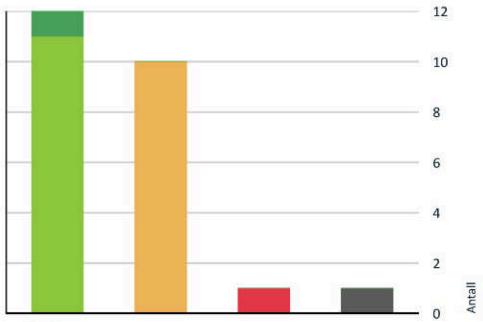
Garasje

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

Bygning er kontrollert opp mot bygningstegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

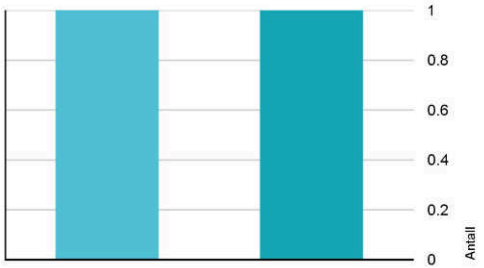
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i
eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer
hos Norsk Takst.
For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekvirent. Eventuelle opplysninger
gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Utvendig bod** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Hegrevegen 16, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 498
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1989

Kommentar
Ferdigattest fra kommunen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering utvendig	Renovert fasade, vinduer og balkong mot sør.
2018	Modernisering	Montert ny vedovn.
2020	Modernisering	Renovert utvendig fasade mot nord (vinduer, etterisolert og ny kledning).
2025	Modernisering	Bad: Satt inn benk over vaskemaskin. Malt vegger Byttet taklys og speillys. Byttet knotter på skap
2023	Modernisering	Gang: Lagt nytt gulv med varm i gulv, malt vegger og tak, montert nye taklys og fjernet vindfang.
2023	Modernisering	Soverom underetasje: Montert gipsplater på vegger, sparklet og malt, malt tak og lagt nytt gulv. Montert garderobe og nytt taklys.
2025	Modernisering	Lagt nytt gulv, malt vegger og tak og montert downlights.
2024	Modernisering utvendig	Montert ny hovedinngangsdør, og etablert platting på baksiden.
2023	Modernisering	Oppgradert sikringsskap til automatiske sikringer.
2025	Modernisering	Montert ny benkeplate på kjøkken, Malt kjøkkenskap, vegger og tak. Satt opp ekstra skap, byttet benkeplater og knotter og byttet benkarmatur til led stripe

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har alu/trevinduer med 3-lags glass. Andelseier har vedlikeholdsplikt på vinduer (maling, smøring, foring etc.).
Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av vinduer. Vinduene er ikke videre vurdert.
Det er montert utvendig Screen over stuevinduer i regi av borettslaget.
Tilkoblet strøm etter befaring.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

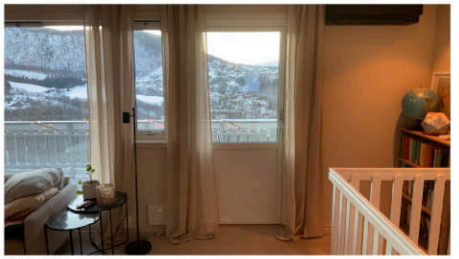
TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2024 og 2 malte balkongdører i tre. Dør med utgang til terrasse ble byttet i 2025.
Andelseier har vedlikeholdsplikt på dører (maling, smøring, foring etc.).
Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av dører.

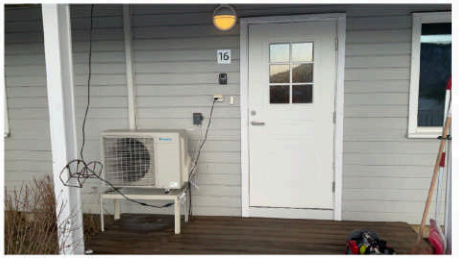
Hegrevegen 16, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 498
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Terrassedør



Hovedinngangsdør.



Bakongdør på bakside.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 12 m² og markterrasse mot sør er oppført av impregnerte materialer. Rekkverk på balkong her en høyde på 91cm, ikke iht. dagens krav på 1,00m. Terrasse med utgang på baksiden på ca. 13 m² er oppsatt i 2024.
Andelseier har vedlikeholdsplikt på balkongen (maling, smøring.).
Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av bærende konstruksjoner.



Nybygd terrasse på baksiden.



Andre utvendige forhold

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

TG 2 Utvendig bod

Utvendig bod ved terrasse mot nord.
Uisolert stenderverk og åpent tregulv.
Takkonstruksjon er forlengelse av tak på leilighet.

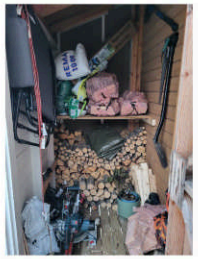
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendig kondensskader på bl.a. dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre kondensskadene og forhindre videre fuktdannelse, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen eller isolasjonen i boden.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader på materialene og økt risiko for råte og soppdannelse.

Tilstandsrapport



Uisolert bod.

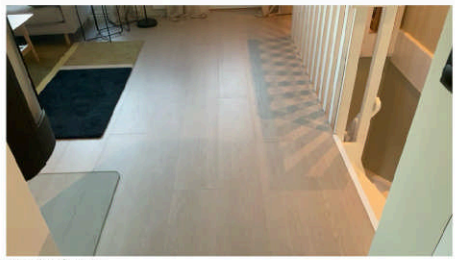
INNVENDIG

TG 1 Overflater

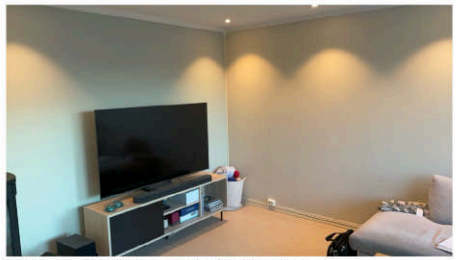
Innvendig er det gulv av vinyllaminat, laminat. Veggene har tapet.
Innvendige tak har himlingsplater.
Innvendig er det oppgradert overflater på flere rom de siste årene, se oversikt under modernisering.

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.
Noe merker og hakk rundt om.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.



Nytt gulv på stue.



Vegger oppmalt, montert spotter i himling i stue.



Soverom i undertasjen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong mot grunn i underetasjen, og trebjelkelag av tre i hovedetasjen.
Etasjeskiller av trebjelkelag.

Hovedetasje: Måling utført i stue og kjøkken.
Planavvik i rommet innenfor 2 meter er ca. 9 mm.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 16 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bygningsdelen fungerer tilfredsstillende med dagens tilstand. Oppretting av gulvet anses ikke som påkrevd, men bør vurderes ved eventuell oppussing.

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.

Det anbefales å vurdere oppretting av gulvet i forbindelse med fremtidig oppussing, for å redusere høydeforskjeller og sikre bedre brukervennlighet og innredningsmuligheter.

Dersom gulvet ikke rettes opp, kan det over tid oppstå økt risiko for knirk, redusert komfort og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.

TG 3 Pipe og ildsted

Leiligheten har elementpipe og vedovn fra 2018.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke, samt sørges for tilstrekkelig avstand til brennbart materiale.
Manglende tiltak kan medføre økt brannfare ved bruk av ildstedet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

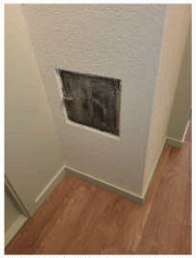
Hegrevegen 16, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 498
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Vedovn i stue.



Sotluke, mangler plate på gulv er for nært brennbare materialer.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og vinyl på bod. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.
Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %.
Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader

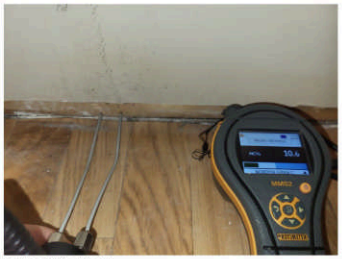
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er benyttet plast på yttervegger under terreng (normalt ved datidens byggeår, men feil utførelse i dag).
Det bemerkes at utforede vegger og gulv på rom under terreng betraktes som en risikoutsatt konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Plast på innside av yttervegger under terreng bør fjernes ved oppussing, da dette kan hindre uttørking og øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Utforede vegger og gulv på rom under terreng anses som risikokonstruksjoner, og det bør følges med på eventuelle tegn til fukt eller skade for å unngå utvikling av skjulte skader og redusert inneklima.



Fuktmåling i line i yttervegg.



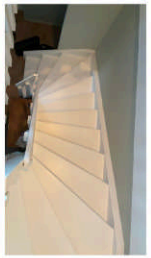
Plast på vegger i innforet vegg mot terreng.



Fuktmåling i line på vegg mot terreng.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp opp til hovedetasje.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Fliser må skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.

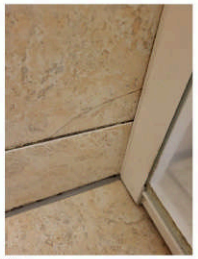
Fuger og fliser med riss eller sprekker bør utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrenging og videre skade på underliggende konstruksjoner.

Fliser med bom bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres, da hulrom under flisene kan føre til at de løsner eller sprekker ytterligere over tid.

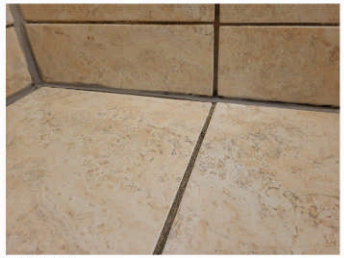
Dersom skadene ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.



Sprekk i flis på vegg ved blandebattri.



Sprekk på flis i dusjhjørne.



Riss/ sprekk i flisfuger.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 44 mm. Det antas at membranen er smurt opp bak flisene, men dette kan ikke kontrolleres visuelt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Fuger bør skiftes ut.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Flisfuger med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner.

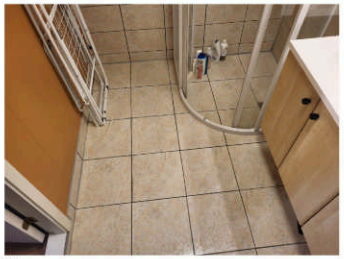
Avvikende fallforhold til sluk bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader.

Fliser med bom bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut, da hulrom under fliser kan føre til løs flis og økt fare for fuktskader.

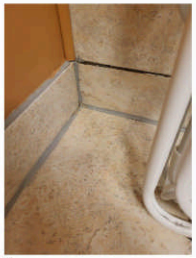
Hegrevegen 16, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 498
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Fliser på gulv.



Sprekker i fuger på gulv.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Dette medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for utbedring eller utskifting på sikt.

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

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av sluk og membran, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.



Ukjent membran.



Sluk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, slette fronter, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Dusjhjørne.

Tilstandsrapport



Innredning.



Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventil i himling tilkoblet sentralavtrekk, plassert mot kaldloft.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.



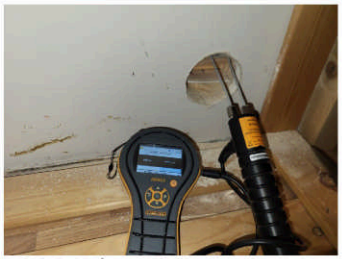
Ventil i himling

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



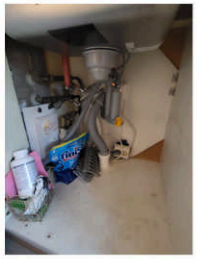
Ingen unormale forhold påvist ved hullborring i tilstøtende vegg til badet.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Benkeplate, oppvaskkum og armatur er fra 2025. Malt kjøkkenskap, vegger og tak og byttet knotter på innredning. Byttet benkarmatur til led stripe under overskap.



Kontroll av røropplegg.

Hegrevegen 16, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 498
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

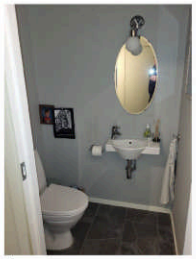
Flexit ventilator med motor på kaldloft.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv, malte strier på vegger og malt tak.
Servant med speil og overlys. Toalett.



Toalettrom i underetasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke foretatt besiktigelse i rørskapet.
Åpne rør som ikke går i bærevegger er andelseiers ansvar å vedlikeholde.

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

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner.



Stoppekrane i luke i vegg i underetasje.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Stakepunkt bak luke i underetasje mot toalettrom.
Avløpsrør som ikke går i bærevegger er andelseiers ansvar og vedlikeholde. Ved innbygde avløpsrør ligger vedlikeholdsplikten på borettslaget og er derfor ikke videre vurdert.

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

Det er montert durgoventil for lufting av avløpet.
Durgoventil skal monteres frostfritt og må ikke monteres i varig oppholdsrom.
Kloakklufting skal føres opp over tak i egen kanal.
Dette er borettslagets ansvar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Durgoventilen bør flyttes til egnet sted, og kloakklufting bør føres over tak i egen kanal for å oppfylle gjeldende krav.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for luktproblemer, kondensskader og mangelfull ventilasjon av avløpssystemet, noe som kan føre til skader på bygningsdeler og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Durgoventil på kaldloft.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk fra toalett-rom, bad/vaskerom og kjøkken via ventilasjons aggregat plassert på kaldloftet. Ventilasjonsvifte på kaldloft er byttet i 2022.



Ventilasjons aggregat på kaldloft.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

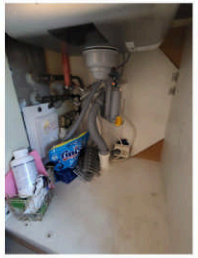
Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken grunnet alder, da eldre tanker har økt risiko for plutselige lekkasjer og påfølgende vannskader.





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.

Tilstanden 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.

Sikringsskap med automatsikringer.
Sikringsskapet ble oppgradert i 2023, byttet innmat i sikringsskap til jordfeilautomater og overspenningsvern.
Hovedsikring på 50 Ampere.

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.
   2023 bytte av innmat i sikringsskap til jordfeilautomater og overspenningsvern.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Noe er utført av eier som er faglært elektriker.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring ligger i boligmappe.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Ja Linea har utført el-kontroll av boligen den 20.09.2007. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget. Neste kontroll er satt til 2027.
   DLE gjør risikovurderinger på hvilke anlegg som skal kontrolleres, forfallsdato kan endres betydelig og kontrollen kan komme tidligere enn forfall.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

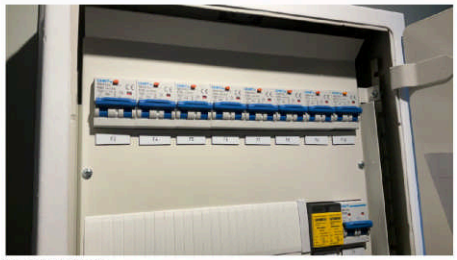
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Grunnet alder på skjult ledningsnett anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset på 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 el-tilsyn) 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 begrensende 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 en registrert elektrovirksomhet.



Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Utvendige forhold er borettslagets ansvar og er derfor ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1989.
Dreneringen er ikke undersøkt da dreneringen rundt bygningen er borettslaget sitt ansvarsområde.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmur og fundamenter er ikke undersøkt da dette ligger under borettslaget sitt vedlikeholdsansvar.

TG IU Terrengforhold

Leiligheten ligger i skrående terreng. Utvendig terreng er underlagt borettslaget og er ikke videre vurdert i denne rapporten.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt, da dette ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Rekkverkshøyde balkong, innvendige trapper, el-anlegg og radon.

Vurdering av avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyden på den innvendige trappen er ca. 85 cm, noe som er under dagens forskriftskrav om minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Dette kravet gjelder også for rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Det er ikke montert håndløper på vegg i den innvendige trappen.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon, ifølge kart fra NGU. Eventuelle tiltak ved forhøyede radonverdier er borettslagets ansvar.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

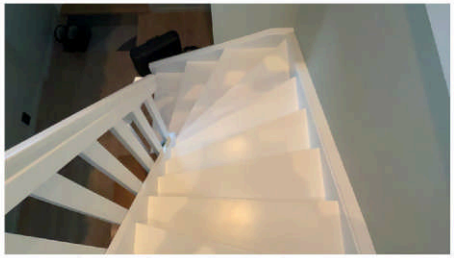
Rekkverkshøyden på innvendige trapper bør økes til minimum 0,9 m for å oppfylle dagens forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i den innvendige trappen for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Rekkverkshøyde på utvendig terrasse bør økes til forskriftskrav på 1 meter for å forhindre fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da langvarig eksponering for radon kan medføre helserisiko. Eventuelle nødvendige tiltak ved forhøyede verdier er borettslagets ansvar.

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller personskade.



Manglende håndløper på vegg, rekkverk er på 85 cm.



Radonkart.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Bilparkering.

Byggeår
1989

Kommentar
Ferdigattest fra kommunen

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er oppført med yttervegger mot terreng av betong og mot sør av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Støpt gulv. Pulttak konstruksjon av tre, undertak av su-plater. Tekket med profilerte takplater. Folierte takrenner av stål og snøfanger. Montert leddport med motorstyring. Innlagt strøm.

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

Tilbygg / modernisering

2020	Renovering	Renovering av fasade, porter og tak. Støpt gulv. Utført i regi av borettslaget.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

88 m²/86 m²

Rekkehus: Vindfang, Hall m/trapp, 2 Soverom, Toalettrom, Bad/vaskerom, 2 Bod, Trapperom, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 950 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	24 760
Fradrag for andel felles gjeld	-	609 824
Konklusjon markedsverdi		**2 350 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. 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	M² PRIS
1	Hegrevegen 12 ,8665 MOSJØEN 77 m²	1989	2 sov	15-08-2024	2 400 000	**2 400 000**	629 979	3 029 979	**35 232**
2	Tjeldstia 43 ,8665 MOSJØEN 79 m²	1982	2 sov	19-03-2024	2 500 000	**2 500 000**	413 323	2 913 323	**33 876**
3	Hegrevegen 26 ,8665 MOSJØEN 77 m²	1989	2 sov	27-05-2025	2 400 000	**2 250 000**	621 429	2 871 429	**33 389**
4	Rypevegen 56 ,8665 MOSJØEN 97 m²	1985	3 sov	24-11-2025	2 350 000	**2 325 000**	756 086	3 081 086	**29 626**
5	Rødstilkvegen 38 ,8665 MOSJØEN 96 m²	1983	3 sov	15-09-2025	2 490 000	**2 490 000**	461 692	2 951 692	**28 657**
6	Hegrevegen 22 ,8665 MOSJØEN 77 m²	1989	2 sov	21-10-2024	1 800 000	**1 800 000**	628 288	2 428 288	**28 236**
7	Rødstilkvegen 30 ,8665 MOSJØEN 103 m²	1983	3 sov	01-09-2025	2 450 000	**2 425 000**	461 692	2 886 692	**28 026**
8	Jerpevegen 27 ,8665 MOSJØEN 109 m²	1989	3 sov	12-08-2025	2 550 000	**2 450 000**	688 192	3 138 192	**27 289**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Hegrevegen 16, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 498
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN
Norsk takst

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader pr. mnd: Avdrag kr. 837,-, Fellesutgift kr.3 941,-, Renter kr.3 059,- Tilleggsytelser: KABEL-TV AVGIFT kr. 499,- Andel strøm fellesgarasjer kr. 36,-	Kr.	100 464
Vedlikeholdskostnader årlig:	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**110 500**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 100 000
Tillegg for terrasser	Kr.		100 000
Tillegg for utvendig bod	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	620 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**2 650 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**140 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 790 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

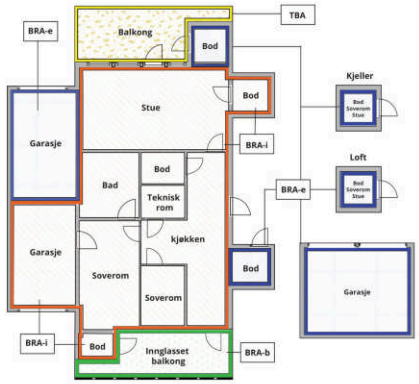
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hegrevegen 16, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 498
1824 VEFSN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN
Norsk takst

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	43			43	
Hovedetasje	43	2		45	
SUM	**86**	**2**			
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, toalettrom, bad/vaskerom, bod		
Hovedetasje	Trapperom, stue, kjøkken, soverom	Utvendig bod	

Kommentar

Eksternt areal er utvendig bod på baksiden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Følgende endringer er utført i forhold til godkjente bygningstegninger: Vindfang i gangen er revet og tilhører i dag gangen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bytte av el-sikringsskap i 2022.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lysåpning port; Bredde 2,36m. Høyde 2,11m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bygning er kontrollert opp mot bygningstegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Knut Kjønnås	Takstingeniør
	Morten André Leer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	117	498		0	8998.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hegrevegen 16, 8665 MOSJØEN

Hjemmelshaver
Jerpevegen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
16/JERPEVEGEN BORETTSLAG	858948592	16	Helgeland boligbyggelag	Leer Morten André, Nygaard Oline Augusta Pisani

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
23	100	*18.02.2026*	337 400	24 760	*18.02.2026*	609 824	*18.02.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		3 000
Omløpsmidler:		1 085 017	Samlet innskuddskapital:		11 885 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	230 297	Langsiktig gjeld (+):	+	20 071 011
Disponible midler:		854 720	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		31 956 011

Kommentar
Tall er henter fra godkjent regnskap datert 24.02.2025.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Jerpevegen borettslag ligger fint til i et attraktivt, barnevennlig og solrikt boligområde i Kulstadlia ca. 5km nord for Mosjøen sentrum. Ca. 800 m til barnehage og barneskole. Turområde i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Regulert under Jerpevegen/Hegrevegen Kulstad, Felt C. Stadfestet 05.06.84, siste endring 17.03.1987.

Om tomten
Skrående tomteareal med interne veien til leilighetene.

Tinglyste/andre forhold
Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Forkjøpsrett
Intern forkjøpsrett for andelshavere i Jerpevegen Borettslag og medlemmer av Helgeland Boligbyggelag.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP0000568656	Fullverdi		

Kommentar
Inkludert i felleskostnadene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Vedtekter Jerpevegen brl			Gjennomgått		Nei
Årsoppgjør 2024			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 dampsperren 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 brannetekniske 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/CY1283

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

bankID SIGNERT 05.03.2026 Nygaard, Oline Augusta Pisani
bankID SIGNERT 05.03.2026 Leer, Morten André

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Oline Augusta Pisani Nygaard

Morten André Leer

Boligen

Hegrevegen 16
8665 MOSJØEN

1824-117/498/0/0

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

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Sprekk i noen fliser.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Utført som egeninnsats av faglært.
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet lys og stikkontakter.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Var noe fuktinntrengning nede på gammel ytterdør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Mosjøen Bygg AS
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ytterdør.

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: EntreprenørTeam AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av altandør mot sør.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: I regi borettslaget, ref. tidl. salgsrapport.
   Beskrivelse av arbeidet: Renovert fasade, vinduer og balkong mot sør.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: I regi borettslaget, ref. tidl. salgsrapport.
   Beskrivelse av arbeidet: Renovert utvendig fasade mot nord (vinduer, etterisolert og ny kledning).

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: I regi borettslaget, ref. tidl. salgsrapport.
   Beskrivelse av arbeidet: Garasje: Renovering av fasade, porter og tak. Støpt gulv.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Satt opp platting på baksiden.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Vannlekasje i rør på toalett, 2009.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009
   Firmanavn: Rørleggermester Olsrud
   Beskrivelse av arbeidet: Renovert toalett. Ref. tidl. salgsrapport.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Rørlegger'n Stenvall
   Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av utekran.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkkenarmatur til vask.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Defekt kjøkkenvifte i 2022.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Usikker på firma, ble gjort med forrige eier.
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av kjøkkenvifte og motor på kaldloft.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: PTG Helgeland AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmepumpe.

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

• **Ja**

Var dårlig trekk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Vefsn Kommune
   Beskrivelse av arbeidet: Utbedret av feier.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Barth AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vedovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Elektriker'n AS
   Beskrivelse av arbeidet: Koblet til varme i gulv i gangen.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Brønnøysund Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av innmat i sikringsskap og det elektriske anlegget på soverom og i gang.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Utført som egeninnsats av faglært.

   Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til varmepumpe.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Utført som egeninnsats av faglært.

Beskrivelse av arbeidet: Montert nye stikkontakter og ledstripe på kjøkken. Montert plejd trådløs bryter for utelys og benkebelysning. Fastkobling av vvb. Montert downlights i stue. Byttet ut gamle lysbrytere på WC og bod. Byttet ut gamle stikkontakter og lys på bad.

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

   Firmanavn: Haaland Mosjøen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling av solskjerming.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Satt opp terrasse igjen på bakside. Platt på baksiden ble fjernet da bordkledning skulle byttes. Har vært opp til andelseier å sette opp igjen i henhold til retningslinjer og avtale i borettslaget.

Borettslaget har også utvidet altan på framsiden en gang i tiden.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Ref. tidl. salgsrapport.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Boligsalgsrapport fra 2022.
Tilstandsvurdering utført i januar 2026.
Energiattest mars 2026.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Ja**

Det er planlagt maling av fasade.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Malt vegger og tak i gang, soverom, bad, kjøkken og stue. Malt trapp. Malt kjøkkeninnredning og byttet benkeplate. Byttet vask og armatur på kjøkken. Kledd vegger på soverom og trapperom. Lagt gulv i stue, soverom og gang. Oljebeiset altan og inngangsparti.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest

Adresse	
Hegrevegen 16, 8665 MOSJØEN	
Dato for energimerking **01.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264747**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11089445**
Gårdsnummer **117**	Bruksnummer **498**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **86,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
163,65 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
193,99 kWh/m²	**17 186 kWh**

Hegrevegen 16, 8665 MOSJØEN

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Hegrevegen 16, 8665 MOSJØEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004

Vedtekter

for **Jerpevegen Borettslag** org nr 858 948 592

tilknyttet Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 07.04.1986 og sist endret den 22.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 **Formål**

Jerpevegen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 **Andeler og andelseiere**

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

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

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

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

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

2-2 Sameie av andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem 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 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 forkjøpsretten 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 varslet har kommet frem 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 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 enn urimelig måte eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjennelse gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig 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 to 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 husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne ha blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet frem 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 **Andelseierens vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 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 utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning 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 utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 **Mislighold**

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

6-2 **Pålegg om salg**

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 alvorlige plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 **Felleskostnader**

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter loven 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 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 to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 **Styrets oppgaver**

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

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

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

8-3 **Styrets vedtak**

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

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

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

8-4 **Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamling

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 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 tredjedeler flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal neves 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 regns som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 **Inhabilitet**

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

(2) Ingen kan gi seg 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 borettslagsloven §§ 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 gelder 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 boligbygglaget, 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.

12. Andre bestemmelser

12-1 **Badegulv**

Borettslaget forestår nødvendig utskiftning av opprinnelige badegulv.

12-2 **Utvendig platt og trapp**

Den enkelte andelseier kan bygge platt, trapp tilknyttet sin andel under følgende forutsetninger:

(1) Størrelse, plassering og utforming for øvrig skal være iht. vedtektenes vedlagte beskrivelse. Byggematerialet skal være impregnerte materialer.

(2) Vedlikeholdsansvaret tillegges andelseier, ref. vedtektenes pkt. 5-1 (2).

(3) Ved manglende vedlikehold gjelder vedtektenes øvrige bestemmelser om sanksjoner, ref. vedtektenes pkt. 6.

(4) Andelseier er ansvarlig for eventuelle merkostnader påført borettslaget ved gjennomføring av dettes vedlikeholdsplikt, for eksempel demontering/montering/flytting av platt, trapp. Ved manglende dekning av disse kostnadene gjelder vedtektenes pkt. 6.

(5) Styret administrer vedtaket etter søknad fra andelseier. Søknad skal inneholde målsatte tegninger av tiltaket og dette skal inntegnes i situasjonskart. Tilstøtende andelseiere skal forevises målsatte tegninger, situasjonskart og skriftlig akseptere tiltaket før søknad fremsettes borettslagets styre.

12-3 **Innkledning inngangspartier**

Det gis generell tillatelse til innkledning av inngangsparti i Jerpevegen. Arealet kan også benyttes som utvendig lukket bod. Størrelse, plassering og utforming for øvrig skal være iht. vedtektenes vedlagte tegninger. Utvendig bod øker og inngår i grunnlaget for beregning av andelens felleskostnader jfr. vedtektenes § 7-1 (1). Styret administrerer vedtaket.

12-4 **Varmepumper**

(1) Luft til luft varmepumper tillates montert i borettslaget for andelseiers egen regning og risiko. Ytre enhet skal monteres på en skånsom og ikke skjemmende måte. Varmepumpen omfattes ikke av borettslagets vedlikeholdsplikt i vedtektenes § 5-1 (2).

(2) Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuelle merutgifter ytre enhet påfører borettslaget ved utøvelsen av lagets vedlikeholdsplikt etter vedtektenes § 5-2 (2). Ved manglende dekning av disse kostnadene gjelder vedtektenes pkt. 6. Styret administrerer vedtaket etter søknad fra andelseier.

(3) Ved manglende vedlikehold gjelder vedtektenes øvrige bestemmelser om sanksjoner, ref. vedtektenes pkt. 6.

12-5 **Katteluke**

Den enkelte andelseier kan montere katteluke i altandør, Hegreveien – altandør fasade mot nord, Jerpevegen – altandør underetasje fasade mot sør under følgende forutsetninger:

(1) Katteluken monteres for andelseiers regning.

(2) Vedlikeholdsansvaret tillegges andelseier, ref. vedtektenes pkt. 5-1 (2).

(3) Ved manglende vedlikehold gjelder vedtektenes øvrige bestemmelser om sanksjoner, ref vedtektenes pkt. 6.

(4) Andelseier er ansvarlig for eventuelle merkostnader katteluken påfører borettslaget ved gjennomføring av sin vedlikeholdsplikt. Ved manglende dekning av disse kostnadene gjelder vedtektenes pkt. 6.

(5) Ved opphør av dyrehold og/eller overdragelse av andel plikter andelseier å erstatte opprinnelig altandør med ny altandør. Denne skal på opphørs-/salgstidspunktet tilfredsstille dagens standard målt opp mot opprinnelig standard uten at dette medfører standard hevning. Utskiftningen skal utføres av tømrer/snekker etter gjeldende bygge standard og for andelseiers egen regning.

12-6 **Utvendig screens**

Utvendig motorisert screens tillates montert foran store vinduer (2 stk fastkarm) stue mot sør. Tiltaket kan kun iverksettes og gjennomføres av styret i borettslaget. Borettslaget har fremtidig reparasjons- og vedlikeholdsplikt

12-7 **Andre utbygg, levegger, blomsterkasser, redskapsbod etc.**

(1) Det søkes til borettslagets styre før igangsetting av arbeidet. Søknaden må inneholde tegninger og beskrivelse av montering.
(2) Vedlikeholdsansvaret tillegges andelseier ref vedtektenes pkt 5-1 (2)
(3) Ved manglende vedlikehold gjelder vedtektenes øvrige bestemmelser om sanksjoner, ref pkt 6.
(4) Andelseier er ansvarlig for eventuelle merkostnader påført borettslaget ved gjennomføring av dettes vedlikehold. Ved manglende dekning av disse kostnadene gjelder vedtektenes pkt 6.

Vedlegg til punkt 12-5, (nå punkt 12-2) «Utvendig platt og trapp»

Beskrivelse av platting og utvendig trapp mellom første- og andre etasje.

Utvendig trapp mellom første- og andre etasje er en trekonstruksjon for å avhjelpe nivå forskjeller i terrenget.

Platting er en trekonstruksjon for uteareal over bakkenivå med direkte adkomst fra terreng. Platting, utvendig trapp skal ligge direkte på terreng og gjennomsnittlig byggehøyde skal ikke overstige 0,5 m. Platting skal ikke over- og/eller innebygges, inngjerdes eller på annen måte privatiseres. Trapp fra leilighet til platt og/eller trapp fra platt til terreng aksepteres.

Ved stedlig byggehøyde over 0,5 m skal det settes opp rekkverk på 1 m med utforming som sikrer mot fall, sammenstøt og klatring. Konstruksjonen skal ikke hvile på leilighetens konstruksjon eller på noen måte festes i leilighetens treverk, betong, søylefundamenter o.l. Trekonstruksjonen kan fundamenteres på enkel måte ved hjelp av f.eks. løse heller, stein, leca stein o.l. Faste fundament som f.eks. støpte fundament, jordskruer, -spyd o.l. aksepteres ikke.

Bjelkelag dimensjoneres etter Norsk trelastkontroll sine tabeller for lysåpning (spenn), fasthet, senteravstand.

Endringshistorikk:

- Vedtekter vedtatt på konstituerende generalforsamling 07.04.1986

- §§ 12-1, 12-2, 12-3 og 12-4 vedtatt i generalforsamling 02.04.2008.

- Endring av § 8-1 første og annet ledd, reduksjon av styret fra 5 til 3 medlemmer, reduksjon av antall varamedlemmer fra 5 til 2 og økning av funksjonstiden til 2 år for varamedlemmene til styret, vedtatt i generalforsamling 27.04.2016.

- § 12-2 "Altaner" utgår i sin helhet vedtatt i generalforsamling 07.05.2018.

"Opprinnelige altaner i borettslaget tillates utvidet tilsvarende leilighetens boligdel og maksimalt 220 cm ut fra bordkledning. Utvidelsen skjer for beboers regning og skal utføres etter foreliggende byggeskikk og krav til utførelse. Beboer som foretar utvidelse av altanen og erstatter eksisterende rekkverk tilsvarende borettslagets vedlikeholdsdel godtgjøres med kr 1 015,- tilsvarende materialkostnad i 2006 for rekkverk, ved ferdigstillelse av altanen. Beløpet reguleres årlig med konsumprisindeksen. Borettslaget overtar eiendomsretten til altanen etter utvidelsen, samt vedlikeholdsansvaret. Ved forhøyet standard beregnes dog borettslagets vedlikeholdsplikt til kostnader tilsvarende opprinnelig standard som før utvidelsen. Borettslagets vedlikeholdsansvar av altanen beregnes dog til lagets vedlikeholdsplikt som før utvidelsen. Styret administrerer vedtektene etter søknad fra beboer."

- Ny § 12-2 "Betonggulv i garasjer" vedtatt i generalforsamling 07.05.2018.

"Borettslaget forestår støping av betonggulv i garasjer/fellesgarasjer hvor dette allerede ikke er utført.

Andelseier som for egen regning har støpt garasjegulv i egen garasje/ervervet andel med støpt garasjegulv i egen garasje utbetales et engangsbeløp på kr 1 500,-. Vedtektsendringen blir ny § 12-2».

- Ny siste punktum i § 5-2 nr. 2 vedtatt i generalforsamling 27.02.2020.

«I tillegg omfatter vedlikeholdet også utvendig platt og trapp, se vedtektenes punkt 12-5.

- § 12-2 «Betonggulv i garasjer» utgår i sin helhet vedtatt i generalforsamling 27.02.2020.

- Ny § 12-5 (nå 12-2) «Utvendig platt og trapp» erstatter tidligere § 12-2 vedtatt i generalforsamling 27.02.2020

Den enkelte andelseier kan bygge platt, trapp tilknyttet sin andel under følgende forutsetninger:

(1) Størrelse, plassering og utforming for øvrig skal være iht vedtektenes vedlagte beskrivelse. Byggematerialet skal være impregnerte materialer.

(2) Vedlikeholdsansvaret tillegges andelseier, ref vedtektenes pkt 5-1 (2).

(3) Ved manglende vedlikehold gjelder vedtektenes øvrige bestemmelser om sanksjoner, ref vedtektenes pkt 6.

(4) Andelseier er ansvarlig for eventuelle merkostnader påført borettslaget ved gjennomføring av dettes vedlikeholdsplikt, for eksempel demontering/montering/flytting av platt, trapp. Ved manglende dekning av disse kostnadene gjelder vedtektenes pkt 6.

(5) Styret administrer vedtaket etter søknad fra andelseier. Søknad skal inneholde målsatte tegninger av tiltaket og dette skal inntegnes i situasjonskart. Tilstøtende andelseiere skal forevises målsatte tegninger, situasjonskart og skriftlig akseptere tiltaket før søknad fremsettes borettslagets styre.

Beskrivelse av platting og utvendig trapp mellom første- og andre etasje (beskrivelse 12-5)

Utvendig trapp mellom første- og andre etasje er en trekonstruksjon for å avhjelpe nivå forskjeller i terrenget.

Platting er en trekonstruksjon for uteareal over bakkenivå med direkte adkomst fra terreng. Platting, utvendig trapp skal ligge direkte på terreng og gjennomsnittlig byggehøyde skal ikke overstige 0,5 m. Platting skal ikke over- og/eller innebygges, inngjerdes eller på annen måte privatiseres. Trapp fra leilighet til platt og/eller trapp fra platt til terreng aksepteres.

Ved stedlig byggehøyde over 0,5 m skal det settes opp rekkverk på 1 m med utforming som sikrer mot fall, sammenstøt og klatring. Konstruksjonen skal ikke hvile på leilighetens konstruksjon eller på noen måte festes i leilighetens treverk, betong, søylefundamenter o.l. Trekonstruksjonen kan fundamenteres på enkel måte ved hjelp av f.eks. løse heller, stein, leca stein o.l. Faste fundament som f.eks. støpte fundament, jordskruer, -spyd o.l. aksepteres ikke.

Bjelkelag dimensjoneres etter Norsk trelastkontroll sine tabeller for lysåpning (spenn), fasthet, senteravstand.

- Nytt annet punktum i punkt 12-3 «Innkledning inngangsparti» vedtatt i generalforsamling 27.02.2020. Tidligere annet punktum blir tredje punktum.

«Arealet kan også benyttes som utvendig lukket bod. Størrelse, plassering og utforming skal være iht. Vedtektenes vedlagte tegninger. Utvendig bod øker og inngår i grunnlaget for beregning av andelens felleskostnader jfr. vedtektenes punkt 7-1 (1)».

- Varmepumper punkt 12-4 (1) mindre endringer vedtatt i generalforsamling 27.02.2020. Ordet inverter er

overflødig og fjernes.

- Varmepumper punkt 12-4 (2) nytt tredje punktum vedtatt i generalforsamling 27.02.2020.

«Ved manglende dekning av disse kostnadene gjelder vedtektenes pkt. 6»

- Varmepumper punkt 12-4 nytt tredje punktum vedtatt i generalforsamling 27.02.2020

«Ved manglende vedlikehold gjelder vedtektenes øvrige bestemmelser om sanksjoner, ref. vedtektenes pkt. 6»

- Varmepumpe punkt 12-4 (2) andre og tredje setning bytter plass, vedtatt i generalforsamling 27.05.2020.

«Ved manglende dekning av disse kostnadene gjelder vedtektenes pkt. 6. Styret administrerer vedtaket etter søknad fra andelseier»

«Utvendig platt og trapp» erstatter tidligere § 12-2 vedtatt i generalforsamling 27.02.2020

- Ny § 12-5 «Katteluke» vedtatt i generalforsamling 06.10.2020

Den enkelte andelseier kan montere katteluke i altandør, Hegreveien – altandør fasade mot nord, Jerpevegen – altandør underetasje fasade mot sør under følgende forutsetninger:

(1) Katteluken monteres for andelseiers regning.

(2) Vedlikeholdsansvaret tillegges andelseier, ref. vedtektenes pkt. 5-1 (2).

(3) Ved manglende vedlikehold gjelder vedtektenes øvrige bestemmelser om sanksjoner, ref vedtektenes pkt. 6 vedtektenes pkt. 6.

(4) Andelseier er ansvarlig for eventuelle merkostnader katteluken påfører borettslaget ved gjennomføring av sin vedlikeholdsplikt. Ved manglende dekning av disse kostnadene gjelder vedtektenes pkt. 6.

(5) Ved opphør av dyrehold og/eller overdragelse av andel plikter andelseier å erstatte opprinnelig altandør med ny altandør. Denne skal på opphørs-/salgstidspunktet tilfredsstille dagens standard målt opp mot opprinnelig standard uten at dette medfører standard hevning. Utskiftningen skal utføres av tømrer/snekker etter gjeldende bygge standard og for andelseiers egen regning.

-Ny § 12-6 «Utvendig screens» vedtatt i generalforsamling 04.05.2022

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING.

Borettslag: Jerpevegen Borettslag

Tidspunkt: 24.03.2025 kl 17:30

Sted: Helgeland BBLs lokaler i Mathias Bruns gate 3 (Gamle felleskjøpet)

Saksliste.

Sak 1, Konstituering

a. Valg av møteleder
b. Valg av sekretær
c. Godkjenning av innkalling og saksliste
d. Valg av to representanter for underskrift av protokoll

Sak 2, Årsregnskap 2024

- Dokumenter vedlagt

Sak 3, Innkomne saker

Sak 4, Godtgjørelse til styret

Sak 5, Valg av delegat m/vara til MBBLs generalforsamling

Sak 6, Valg av tillitspersoner

a. Styreleder
b. Styremedlem
c. Varamedlem
d. Medlem valgkomitè

Ta med innkallingen og årsmøtepapirene til generalforsamlingen. Det blir avholdt beboermøte etter generalforsamlingen.

Sak 2: Regnskap 2024

Viser til sak 07/25. Det er ikke plikt til å utarbeide årsberetning for små foretak jfr. Regnskapsloven § 3-1. Det er ikke utarbeidet årsberetning.

Styret innstiller overfor generalforsamlingen at regnskapet godkjennes som borettslagets regnskap for 2024.

Sak 3: Innkomne saker

Ingen. Frist for innmelding av saker som ønsket behandlet ved årets ordinære generalforsamling ble satt til 09.02.2025 og ble formidlet i eget skriv som ble sendt ut 22.01.2025.

Sak 4: Godtgjørelse til styret

I sak 8/25 innstiller styret overfor generalforsamlingen at styret godtgjøres med tilsammen kr.60.000,- i styrehonorar. Styrehonoraret fordeles likt mellom leder, nesteleder og styremedlem.

Sak 5: Valg av delegat til MBBLs generalforsamling.

Styret innstiller overfor generalforsamlingen at inntil to representanter fra borettslagets styre deltar som borettslagets representant(er) på årets generalforsamling i HBBL.

Sak 6: Valg av tillitspersoner

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2025:

Rolle	Navn		Periode	Forslag valgkomité
Styreleder	Margareth Nordland Nilssen	På valg	2025-2026	Ronny Arctander
Nestleder	Egil Solberg	På valg	2025-2027	Niek Schoonhoven
Styremedlem	Morten Andrè Leer	Ikke på valg	2024-2026	
Vara for styret	Tor Magne Straum	På valg	2025-2027	Tor Magne Straum
Vara for styret	Tanja Drevland	Ikke på valg	2024-2026	
Valgkomité	Niek Schoonhoven	På valg	2025-2026	Sofie Berg
Valgkomité	Oline Nygaard	Ikke på valg	2024-2026	
Vara for valgkomité	Gunn Solfjell	Ikke på valg	2024-2026	

pwc

Til generalforsamlingen i Jerpevegen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Mo i Rana, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Mads Bjørkly
Statsautorisert revisor

Resultatregnskap 2024 Jerpevegen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 948 580	2 661 620	2 944 640	1 634 720
Strømavgifter		4 320	0	0	8 160
Strøm elbil-lading		0	4 880	8 160	0
IN andel renter og avdrag		0	0	0	1 510 020
Andre inntekter		0	140	0	0
Sum inntekter		**2 952 900**	**2 666 640**	**2 952 800**	**3 152 900**
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	2 906	2 907	3 315	3 315
Styrehonorar	2	57 000	57 000	65 000	65 000
Revisjonshonorar	3	6 450	6 143	6 450	6 773
Forretningsførerhonorar		102 853	109 536	116 013	116 013
Kontingent boligbyggelag		12 000	0	0	0
Drift/vedlikehold	4	252 844	21 028	220 000	320 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	4	28 125	0	0	22 000
Kabel-tv/internett		188 489	179 639	179 640	179 640
Forsikringer	5	151 368	143 888	151 371	166 052
Kommunale avgifter		659 419	593 425	636 464	714 970
Fellesstrøm		4 225	3 757	10 000	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 149	0	0	0
Telefon og porto		75	0	0	0
Andre driftskostnader	6	19 397	13 782	40 000	25 000
Sum kostnader		**1 486 301**	**1 131 105**	**1 428 253**	**1 628 763**
DRIFTSRESULTAT		**1 466 599**	**1 535 534**	**1 524 547**	**1 524 137**
FINANSINNTEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		40 506	30 983	20 000	20 000
Rentekostnader		1 173 305	981 856	1 186 536	1 156 759
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-1 132 799**	**-950 873**	**-1 166 536**	**-1 136 759**
RESULTAT		**333 800**	**584 661**	**358 011**	**387 378**
Overført til egenkapital		333 800	584 661	0	0

Balanse 2024 Jerpevegen Borettslag orgnr: 858 948 592

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		1 882 831	1 882 831
Bygninger		23 341 529	23 341 529
Sum varige driftsmidler	7	**25 224 360**	**25 224 360**
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**25 224 360**	**25 224 360**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		0	449
Periodisering kostnader		166 053	151 368
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	918 964	993 614
Sum omløpsmidler		**1 085 017**	**1 145 431**
SUM EIENDELER		**26 309 377**	**26 369 791**

Balanse 2024 Jerpevegen Borettslag orgnr: 858 948 592

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital		-5 879 931	-6 213 732
Sum egenkapital	9	**-5 876 931**	**-6 210 732**
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	20 071 011	20 430 394
Borettsinnskudd	11	11 885 000	11 885 000
Sum langsiktig gjeld		**31 956 011**	**32 315 394**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 470	16 588
Leverandørgjeld		215 465	151 368
Skyldig trekk og avgifter		0	2
Påløpte renter		6 361	97 170
Sum kortsiktig gjeld		**230 297**	**265 128**
Sum gjeld		**32 186 308**	**32 580 522**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**26 309 377**	**26 369 791**
Pantstillelser	12	**31 956 011**	**32 315 394**

Jerpevegen Borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Margareth Nordland Nilsen	Egil Solberg	Morten Andrè Leer
Styreleder	Nestleder	Styremedlem

328 Jerpevegen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	2 906	2 907
Sum	**2 906**	**2 907**

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Noter Jerpevegen Borettslag orgnr: 858 948 592

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 57 000,- herav til styrets leder kr 50 000,-

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	6 450	6 143
Sum	**6 450**	**6 143**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	0	12 536
6601 Drift/vedlikehold bygg	129 397	0
6604 Snørydding	123 447	8 492
6607 Drift/vedlikehold garasjer/motorvarmere	28 125	0
Sum	**280 969**	**21 028**

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	151 368	143 888
Sum	**151 368**	**143 888**

Borettslagenes Sikringsordning

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

328 Jerpevegen Borettslag

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6490 Containerleie/tømming	13 520	7 000
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	5 877	4 083
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	0	2 699
Sum	**19 397**	**13 782**

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk. kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Tomt	1 882 831	1 882 831			1 882 831	1987
Bygninger	23 296 048	23 296 048			23 296 048	1988
Boder	**45 481**	**45 481**			**45 481**	**2011**
Sum varige driftsmidler	**25 224 360**	**25 224 360**			**25 224 360**	

Bygninger, avskrivning

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

Note 8 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 1503 41 38246	918 964	993 614
Sum	**918 964**	**993 614**

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

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	3 000	3 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-6 213 732	-6 798 393
Årets resultat	333 800	584 661
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-5 876 931**	**-6 210 732**

Negativ egenkapital - verdi bygninger

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

Noter Jerpevegen Borettslag orgnr: 858 948 592

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 30.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold, refinansiering
Lånenummer:	**16362661815**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	22 009 950
Lånesaldo 01.01:	20 430 394
Avdrag i perioden:	359 383
Lånesaldo 31.12:	**20 071 011**
Saldo 5 år frem i tid:	18 067 345

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362661815	15	694 299	10 414 485
	5	688 448	3 442 240
	10	621 429	6 214 290

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	11 885 000	11 885 000
Sum	**11 885 000**	**11 885 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

328 Jerpevegen Borettslag

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 25 224 360,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 31 956 011,- pr. 31.12.

Noter Jerpevegen Borettslag orgnr: 858 948 592

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	**880 303**	**673 052**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	333 800	584 661
Avdrag langsiktige lån	-359 383	-377 411
B. Årets endring disponible midler	**-25 583**	**207 251**
C. Disponible midler	**854 720**	**880 303**
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	1 085 017	1 145 431
Kortsiktig gjeld	-230 297	-265 128
Disponible midler	**854 720**	**880 303**

328 Jerpevegen Borettslag

Resultat og balanse med noter for Jerpevegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jerpevegen Borettslag		
Styreleder	Margareth Nordland Nilsen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Morten Andrè Leer (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Egil Solberg (sign.)	19.02.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Jerpevegen Borettslag mandag 19.01.2026 kl. 12:00 - Digitalt på min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges: Lars Helge Fresvik

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Til å føre protokollen velges: Borettslagets forretningsfører

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

Vedtak:
Ronny Morten Arctander underskriver protokollen

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
10 stemmeberettigede var inne og stemte

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 9
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 9

Vedtak:
Innkalling og saksliste godkjennes.

2. Valg av revisor

PwC har informert oss om selskapsrettslige omorganiseringer som medfører at en del av deres virksomhet, herunder partnere, ansatte og kunder, flyttes til et heleiet datterselskap. Vårt borettslag er av kundene som er flyttet til det heleide datterselskapet.

PwC har informert oss om at flyttingen ikke medfører endringer av tjenestene de leverer til oss. Omorganiseringen i PwC får derfor kun den praktiske virkningen at PwCs datterselskap, PwC Assurance AS, ved org.nr. 834 836 912 må velges som revisor i stedet for PwC AS. Revisor har orientert oss om at PwC Assurance AS vil foreta navneendring til Tell AS når omorganisering er gjennomført.

Det betyr at generalforsamlingen må behandle saken og fatte vedtak om valg av revisor. Dette for at vi skal få revidert årets regnskap.

Det har også vært innhentet nye priser på revisjon, her var Helgeland BBL rimeligste alternativ.

Styrets anbefaler valg av Helgeland revisjon som ny revisor

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 9
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 9

Vedtak:

Helgeland Revisjon velges til borettslagets revisor

Protokoll ekstraordinært møte for Jerpevegen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Lars Helge Fresvik (sign.)	26.01.2026
Sekretær	Lars Helge Fresvik (sign.)	26.01.2026
Protokollvitne	Ronny Morten Arctander (sign.)	23.01.2026

Ordensregler for Jerpevegen Borettslag

1. **Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. **Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. **Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frost skadet, utekran lenses/stenges for vinteren.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen (se info om mekanisk avtrekk).
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, le vegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. **Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser i søppelbod Hegreveien er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere/sekker. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Garasjeportene i fellesgarasje Hegreveien samt garasjer som ikke er avdelt skal lukkes slik at uvedkommende ikke får tilgang til naboens garasje. Andelseier er ansvarlig for ettertrekking av skruer/bolter i garasjeport og innfesting av denne.

5. **Kjøring og parkering**

Primært parkeres bil i egen garasje, da adkomsten/disponibelt areal i enkelte leilighetsrekker er trang. Arealet i Hegreveien som benyttes til parkering eies ikke av borettslaget. Beboere i Hegreveien anmodes om å parkere i egen garasje slik at dette arealet kan benyttes som gjesteparkering i Hegreveien. Påse at gjeste-/egen parkering på dette arealet ikke er til hinder for inn-/utkjøring garasje eller for snøbrøytingen. Parkeringen på dette arealet og forholdene for øvrig kan medføre at det ikke brøytes før etter kl 08 00.

Det er ikke tillatt for verken beboer eller gjester å parkere i vei ovenfor garasjeanlegg i Hegreveien (til hinder for framkommelighet brannvesenet eller andre redningsbiler). Kortvarig stans for av- og pålessing er tillatt. Parkerte biler kan bli borttauet uvarslet for bileiers egen regning og risiko. Andelseier plikter å informere sine gjester/besøkende o.l. om eventuell borttauing ved parkering i vei ovenfor garasjeanlegget.

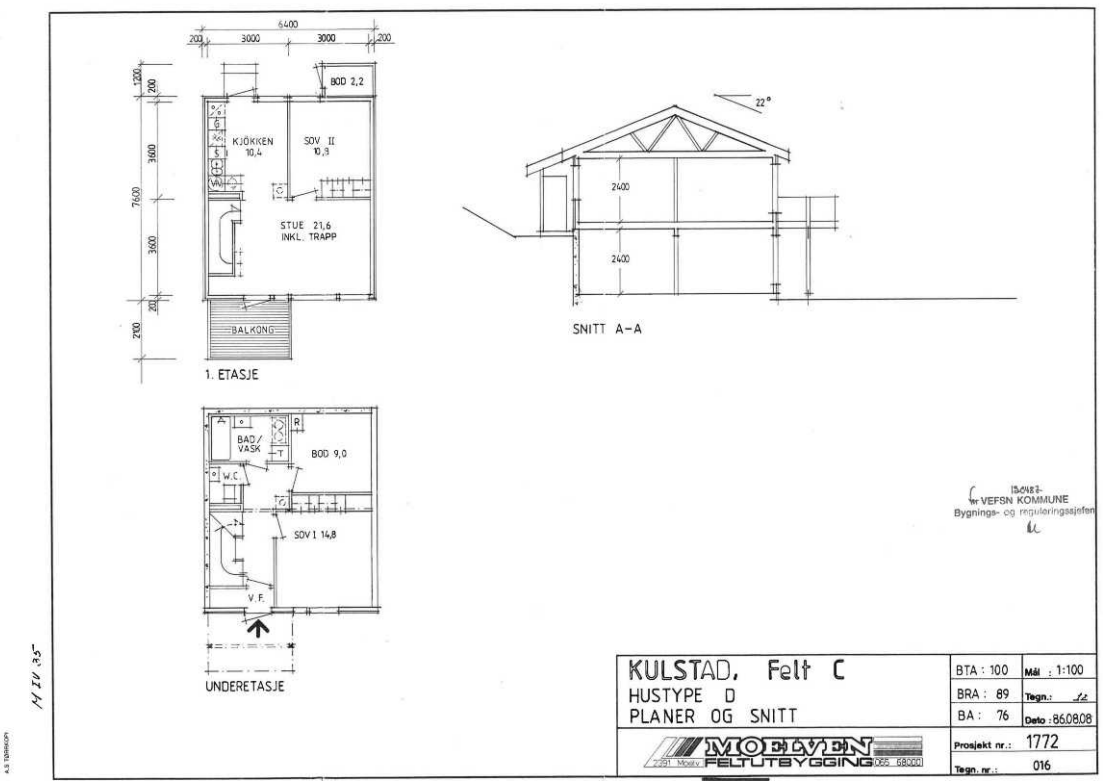
6. **Dyrehold**

Etter søknad er det tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer og forholder seg til borettslagets regler for dyrehold.

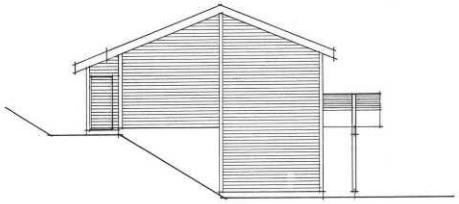
Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

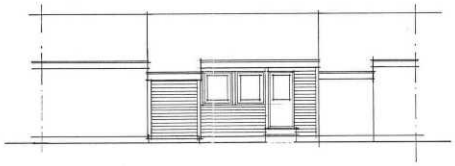
7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



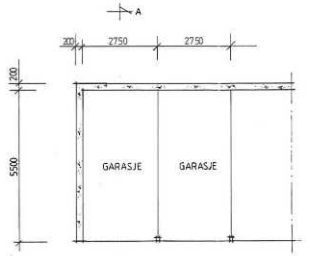




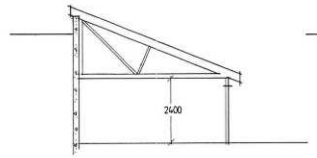


for VEFSN KOMMUNE
Byggings- og reguleringsetaten

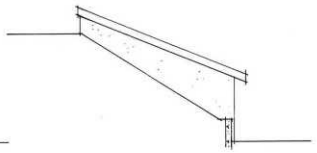
KULSTAD, Felt C HUSTYPE D FASADER	Mål : 1:100 Tegn.: Dato : 86.08.08
7291 Moelv MOELVEN FELTUTBYGGING 065 68000	Prosjekt nr.: 1772 Tegn. nr.: 017

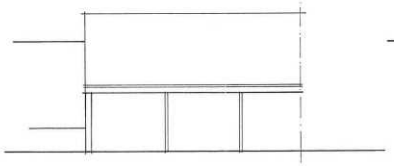


PLAN GARASJE

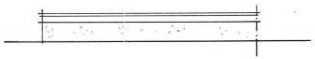


SNITT A A





FASADE



for VEFSN KOMMUNE
Byggings- og reguleringsetaten

KULSTAD, Felt C FELLESGARASJER PLAN SNITT FASADER	Mål : 1:100 Tegn.: Dato : 86.08.08
7291 Moelv MOELVEN FELTUTBYGGING 065 68000	Prosjekt nr.: 1772 Tegn. nr.: 018

VEFSN KOMMUNE

BYGGETILLATELSE GITT VED DELEGERT MYNDIGHET

Bygningsrådssak 47 / 87	Jnr. 4987 / 86

Saksbehandler: Atle Lien Vår ref. AL/JB

Søknad av 29.okt. 19.86 om byggetillatelse for 30 leiligheter som kjede-/rekkehus

Byggeplass Jerpevegen 5 -33/Hegrevn. 2-34 Gnr. 117 bnr. 498

Byggherre A/L Jerpevegen BRL Adr. Postboks 329, 8651 Mosjøen

Ansvarshavende Se baksidens pkt. B.

Dispensasjon fra .....

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

Bygningsvesenets avgjørelse

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

Pkt. A, B, C, D, F, G, I, J og K.
Byggene blir ikke satt ut på tomta før pkt. B og F er oppfylt.

Skilleskonstruksjoner mellom boenhetene må brann- og lydisoleres i samsvar med byggeforskrift 1985's kap. 30, 31 og 52.

Røykvarsler skal monteres slik at den gir 60 dB i soverom når mellomliggende dører er lukket.

Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke tillates tatt i bruk før det foreligger tillatelse fra bygningssjefen, jfr. plan- og bygningslovens § 99 om ferdigattest og § 110 om straffeansvar.

Byggearbeidene for de planlagte bygg i Jerpevegen tillates ikke igangsatt før det foreligger bedre løsning med hensyn til adkomst til de enkelte garasjer, jfr. bl.a. baksidens pkt. J. Bolig betegnet som nr. 15 må få adkomst i samsvar med reg.plan. Slik den nå er planlagt går den over friområde.

Forøvrig vises det til bygningsrådssak 31/87.

Vedlegg

Følgende dokumenter vedlegges:

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

Mosjøen, den 13. april 19.87

For bygnings- og reguleringssjefen

Atle Lien

VEND:

Kopi: Husbanknemnda, her.

NR. 1 JAN 82

VEFSN KOMMUNE

BETINGELSER FOR GODKJENNING AV BYGGESAK.

- [X] A. Bygget skal utsettes i marka av oppmålingsmyndigheten.
- [X] B. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.
- [X] C. Ett sett godkjente og stemplede tegninger, samt byggemelding og byggetillatelsen skal oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for kontroll.
- [X] D. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at bygningskontrollen skal varsles før noen del av byggearbeidet igangsettes.
- [ ] E. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før statiske beregninger og tegninger for bygningsmessige konstruksjoner er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.
- [X] F. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før tilknytningsavgift for vann og kloakk er innbetalt.
- [X] G. Sanitæranlegg som tilknyttes kommunalt anlegg skal utføres i overensstemmelse med de til en hver tid gjeldende tekniske bestemmelser i "normalreglement for sanitæranlegg" utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund. Spesielt presiseres at maksimalt tillatt trykk i husvannledninger er 60 meter. Der statisk trykk i hovedledningsnett overstiger dette, må det settes inn reduksjonsventil etter husets innvendige hovedstengeventil.
- [ ] H. Separate avløpsanlegg uten tilknytning til kommunalt kloakknett skal utføres i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utforming av tekniske avløpsanlegg og i h.h.t. betingelser i utslippstillatelse som er gitt med hjemmel i Forurensningsloven.
- [X] I. Rørlegger som er godkjent av Vefsn formannskap kan utføre rørleggerarbeidet på privat ledningsnett som skal tilknyttes kommunalt vann- og kloakknett. Innen gamle Mosjøen kommune må slikt arbeid bare utføre av rørleggermester med bevilling.
- [X] J. Avkjørsel fra kommunal gate eller veg skal opparbeides etter følgende retningslinjer:

  1. Avkjørselen skal om mulig ha jevnt fall på minst 5 cm på de første to meter fra vegkant. Den må bygges slik at den ikke leder vann eller søle inn på kommunal gate eller veg.

  2. Avkjørselen skal såvidt mulig legges vinkelrett på den kommunale gate/veg. Innretninger eller vekster som hindrer sikten i vegkrysset må fjernes.

  3. Under avkjørsel som går over veggrøft skal legges kjøresterke rør med 250 mm innvendig i diameter. Rørene skal ligge i samme dybde som veggrøften, og endene skal være synlige etter at avkjørselen er bygget.

  4. Avkjørsel og adkomstveg på tomta bør opparbeides før byggearbeidet igangsettes.

  5. Avkjørsel med tilhørende rør skal holdes vedlike av grunneier.

- [X] K. Eventuelle skader og ulemper som byggherren måtte ha forvoldt på kommunalt ledningsnett eller kommunal gate/veg med grøfter under byggeperioden, skal han utbedre så snart som mulig.
- [ ] L. Bruk av åpen ild i forbindelse med taktekkingsarbeider må ikke foregå uten brannvesenets tillatelse.

Nr. 1 JAN 82. (Rev. mars 83.)

(Kommune)

VEFSN

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
A/L MBBL, Boks 329 8651 MOSJØEN	A/L Jerpevegen Borettslag Boks 329 8651 MOSJØEN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Kulstad felt C	117	498		

Deres søknad	Dato 29.10.1986		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Kjedehus med garasje som mellombygg. Rekkehus med frittstående garasjeanlegg.		
Behandling/ vedtak	Vefsn bygningsråd	Vedtak dato 13.04.87	Saksnr. 47/87

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

Ferdigattesten gjelder følgende bygg:

Hustype D - 10 boliger, Hegrevn. 6-8-10-12-14-16
Hegrevn. 22-24-26-28

Hustype C - 5 boliger, Hegrevn. 2-4-30-32-34

Frittstående garasjeanlegg, Hegrevn. 18, 10 stk. garasjer for de førstnevnte boliger hustype D.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Mosjøen,	09.05.89	for	VEFSN KOMMUNE Bygnings- og reguleringssjefen Gudolv Forsmo Gudolv Forsmo

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
X ansvarshavende	Byggm. Elmar Svendsen, Rådhusgt. 11, 8650 Mosjøen	
andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sam & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511



1:100 Fasade Sørvest Eks.



1:100 Fasade Sørvest Ny



1:50 Fasade Ny

Type	TEGN.NR.	REV.
14-017-A-	A40-01	A

Mosjøen Tegnekontor AS

Fasader

Prosjekt	Målestokk	Utskriftsdato
14017	1:100, 1:50	8. april 2014
DATO: 07.04-2014	TEGN. TH	KONTR. Kont.
Side	TEGN.NR. 14-017-A-	REV. A40-01 A

VEFSN KOMMUNE
Plan og utvikling
Saksbehandler: Gunnar Valla, Tlf. 75 10 18 11
Epost: post@vefsn.kommune.no

Vår dato:	Vår referanse:	Arkivkode:
21.08.2014	14/2399-3	GNR 117/498

Deres referanse:

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Mosjøen Boligbyggelag
v/Knut Kjønnås

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

Gjelder	**: Tilbygg, verandaer/Rekkehus**
Byggested	**: Hegrevegen 6-28, Gnr.: 117/498**
Tiltakshaver	**: Jerpevegen Brl. v/Roy Nilsen**
Ansvarlig søker	**: Mosjøen Boligbyggelag v/Knut Kjønnås**
Søknad mottatt	**: 22.07.2014**

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

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

Ansvarsrett og kontroll
Mosjøen Boligbyggelag v/Knut Kjønnås,
Harald Granmo

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

Ferdigstillelse.
Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig søke om brukstillatelse eller ferdigattest. Ajourført gjennomføringsplan skal vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes.

Denne tillatelse, godkjente tegninger og kart skal alltid være tilstede på byggeplassen. Eventuelle endringer må omsøkes og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

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

Generelle opplysninger:
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 21-10.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelse forutsetter.

- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver.
- Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl. § 23-2.

Regning for behandling av søknaden og tilsyn, blir ettersendt.

Rapportering
I henhold til Vefsn kommunes delegasjonsreglement skal administrative vedtak rapporteres. Det informeres herved om at ovennevnte vedtak blir rapportert for Planutvalget.

Gjeldende plangrunnlag.
Gjeldende plangrunnlag for området er Kulstad felt C. Tiltaket er i tråd med plangrunnlaget og bryter ikke med verken plassering, byggevolum eller utnyttingsgraden på tomta.

Med hilsen
Plan og utvikling

Gunnar Valla
fagleder byggesak

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur

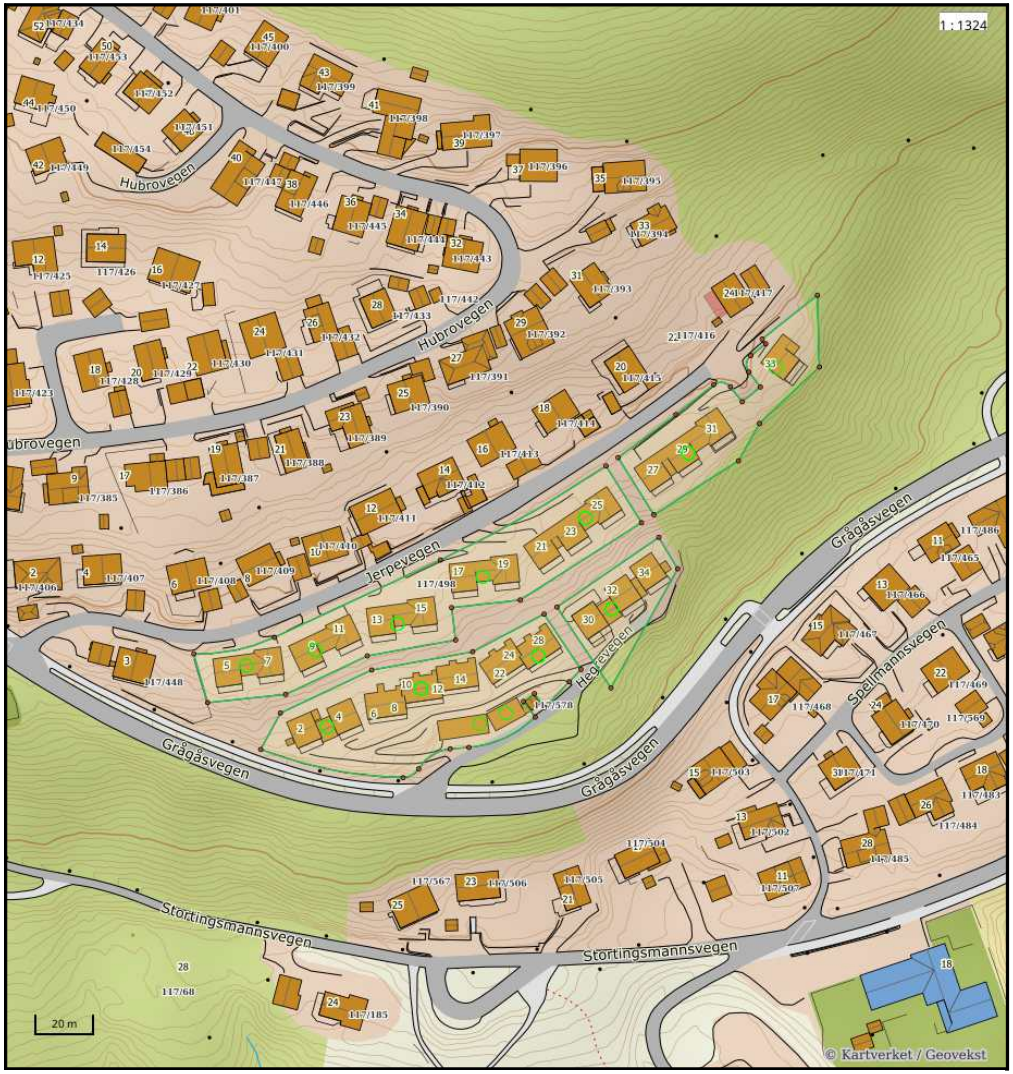
Mottatte vedlegg beholdes i kommunen.

Kopi:

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Vefsn	1824	-	117	/	498	/	0	/	0

Oversiktskart

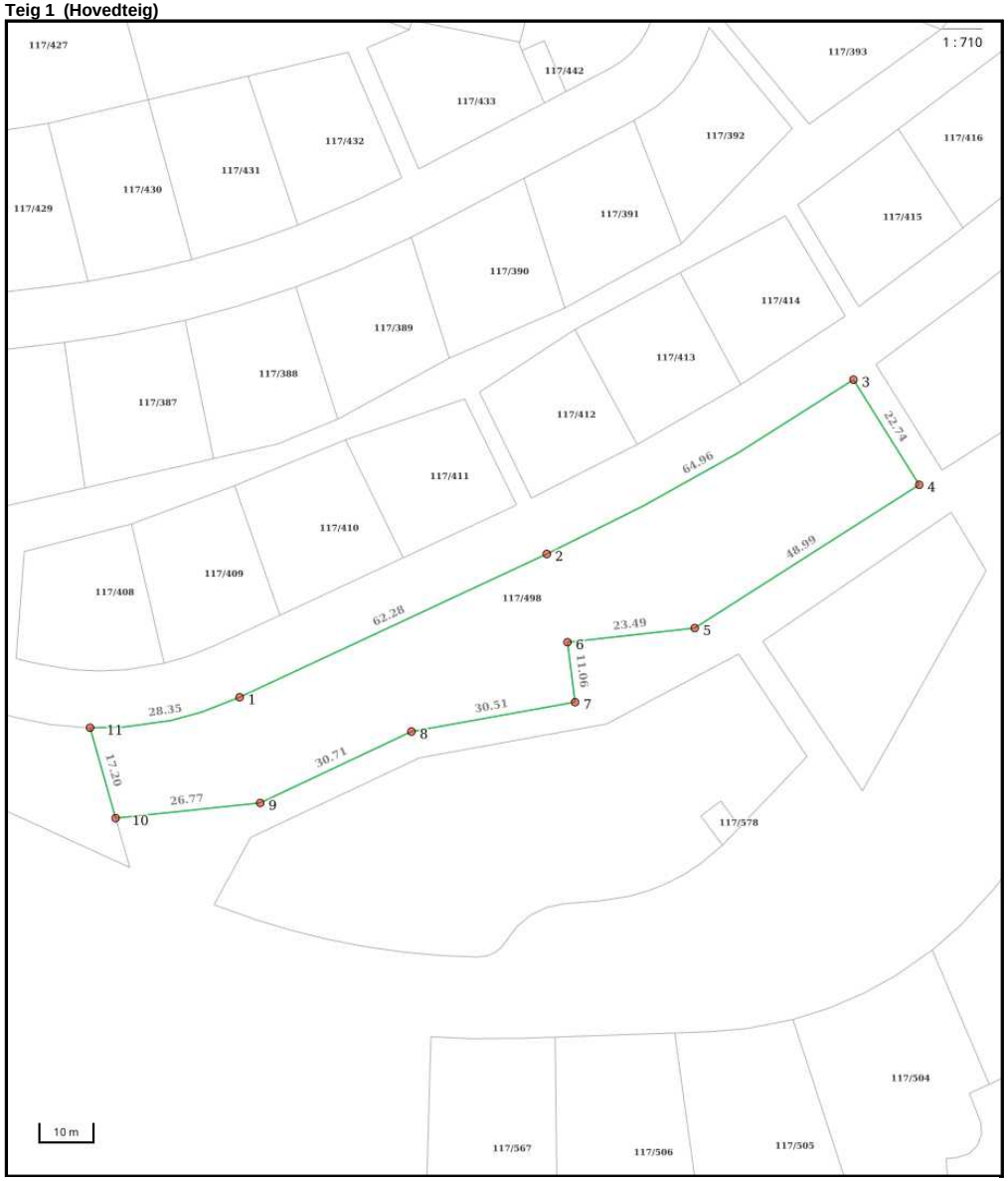


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

Areal og koordinater

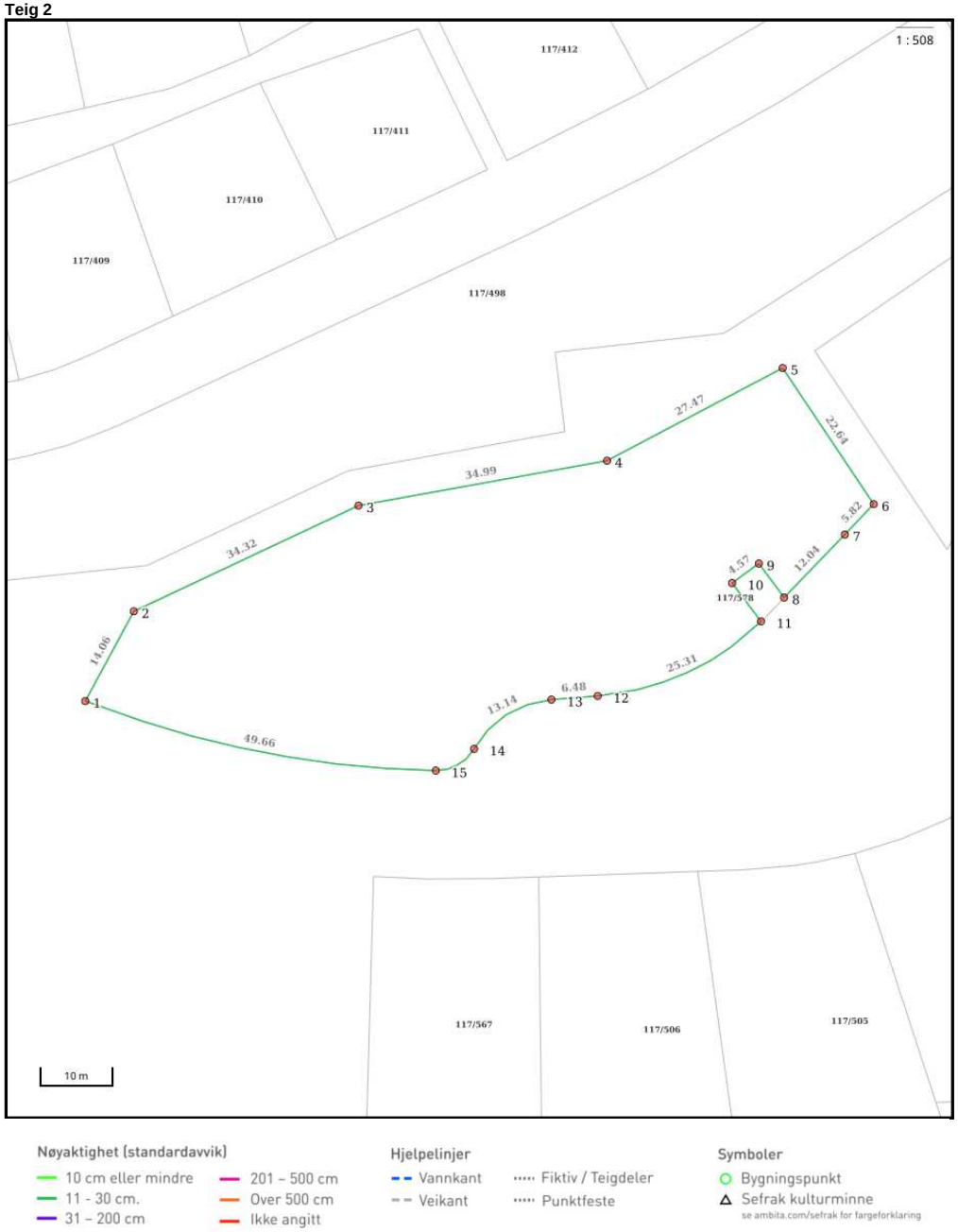
Areal: 3 307,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 306 402,41	417 807,08	62,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 306 428,68	417 863,55	64,96m	Terrengmålt	13	-405,87	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 306 460,67	417 920,01	22,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	7 306 441,40	417 932,08	48,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 306 415,09	417 890,76	23,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 306 412,50	417 867,41	11,06m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 306 401,52	417 868,75	30,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 306 396,09	417 838,73	30,71m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	7 306 383,03	417 810,93	26,77m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	7 306 380,22	417 784,31	17,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	7 306 396,75	417 779,56	28,35m	Terrengmålt	13	-60,98	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Teig 2



Areal og koordinater

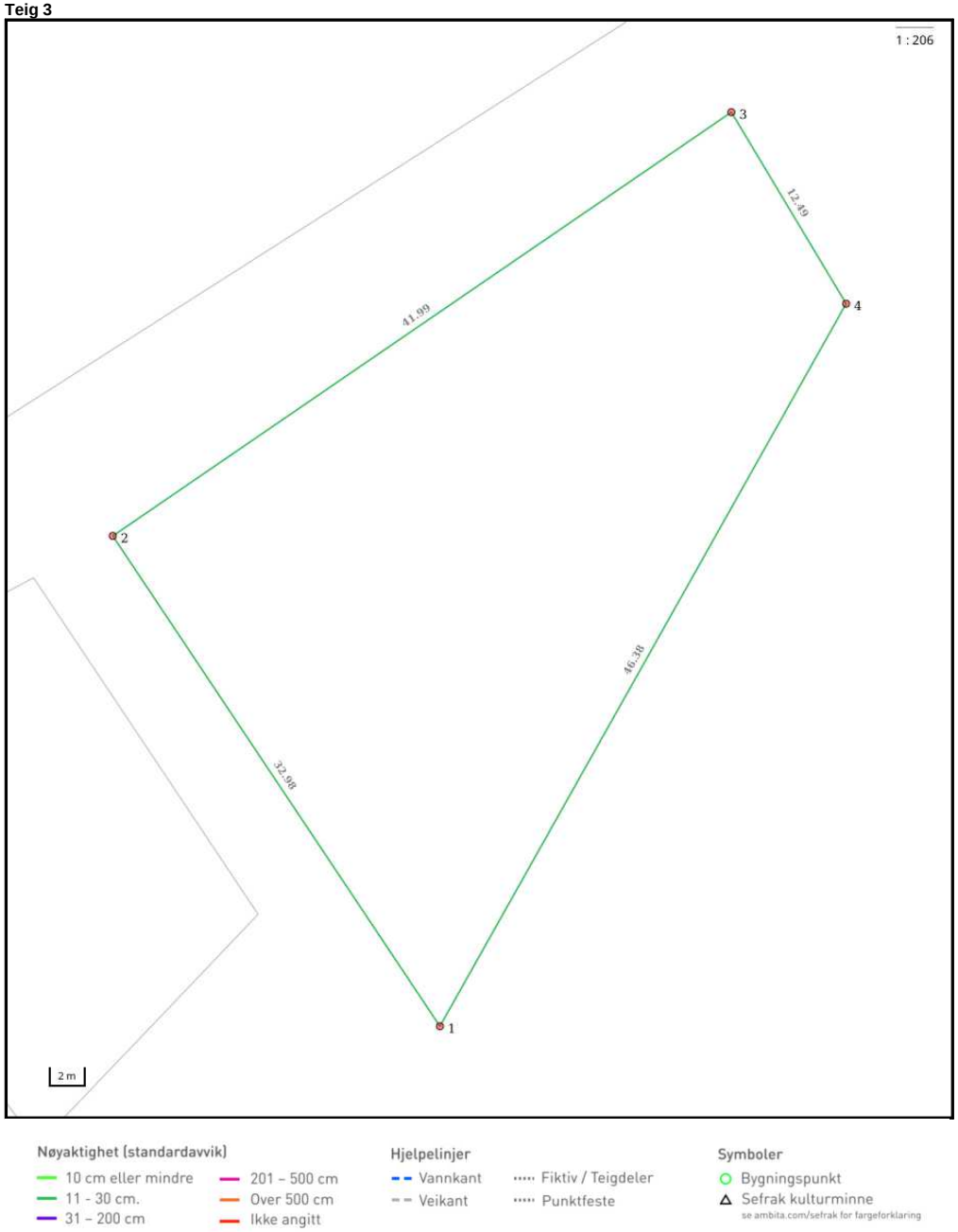
Areal: 3 058,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 306 364,31	417 802,41	14,06m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 306 376,66	417 809,12	34,32m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 306 391,27	417 840,17	34,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 306 397,50	417 874,60	27,47m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 306 410,32	417 898,89	22,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 306 391,50	417 911,47	5,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 306 387,29	417 907,45	12,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 306 378,59	417 899,12	5,90m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	7 306 383,33	417 895,60	4,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	7 306 380,60	417 891,94	6,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	7 306 375,25	417 895,91	25,31m	Terrengmålt	13	36,49	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	7 306 365,01	417 873,31	6,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	7 306 364,50	417 866,85	13,14m	Terrengmålt	13	-13,50	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	7 306 357,73	417 856,19	6,42m	Terrengmålt	13	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	7 306 354,70	417 850,87	49,66m	Terrengmålt	13	139,96	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Teig 3



Areal og koordinater

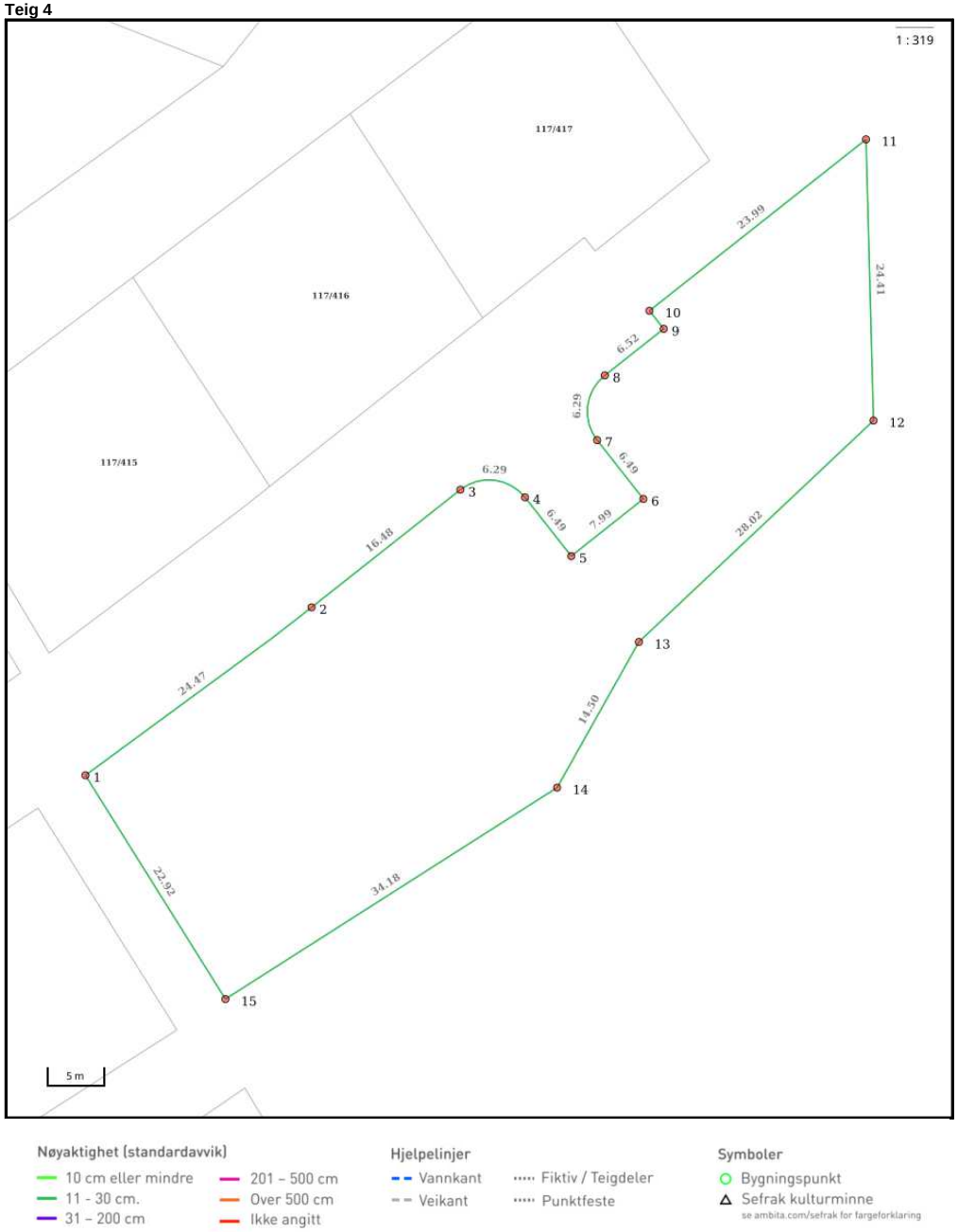
Areal: 944,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 306 385,24	417 921,66	32,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 306 412,66	417 903,33	41,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 306 436,36	417 937,99	12,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 306 425,65	417 944,42	46,38m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Teig 4



Areal og koordinater

Areal: 1 688,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 306 463,50	417 924,13	24,47m	Terrengmålt	13	-405,88	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 306 478,07	417 943,79	16,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 306 488,28	417 956,73	6,29m	Terrengmålt	13	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 306 487,62	417 962,35	6,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 306 482,52	417 966,37	7,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 306 487,48	417 972,64	6,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 306 492,58	417 968,62	6,29m	Terrengmålt	13	4,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 306 498,20	417 969,29	6,52m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	7 306 502,24	417 974,41	2,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	7 306 503,81	417 973,17	23,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	7 306 518,68	417 992,00	24,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	7 306 494,28	417 992,65	28,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	7 306 475,07	417 972,25	14,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	7 306 462,43	417 965,14	34,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	7 306 444,08	417 936,30	22,92m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1

a) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for **Kulstadlia utbyggingsområde**, nærmere bestemt for planområdene:
- "Sørvestre del av Kulstad" stadfestet 06.08.74
- "Kulstad – felt B1 stadfestet 09.04.75
- "Kulstad – felt D" stadfestet 27.01.83
- "Kulstad – felt C" stadfestet 05.06.84
- "Kulstad – gate 9 og felt H"

Innafor disse planområdene er arealene regulert til følgende formål:
- Byggeområder, herunder forretnings- bolig-, offentlig- og allmennyttig formål.
- Trafikkområder
- Friområder / idrettsområder
- Spesialområde; trafo og kommunaltekniske anlegg
- Fellesarealer;
  - avkjørsler / fellesgarasjer
  - lekeplasser

b) Utnyttelsesgradene i feltene er definert som forholdet mellom brutto bebygd grunnflate og netto tomteareal, og den skal ikke være over

- for boligområde (eneboliger) 0,3
- for boligområde (tett / lav) 0,5
- for offentlige områder 0,4
- for forretningsområder 0,5
- for områder til allmennyttige formål 0,3

c) Den eksisterende vegetasjon er av uvurderlig betydning for områdets miljøkvaliteter, og skal bevares i størst mulig utstrekning

Nyplanting av trær skal ha som primært formål å supplere den eksisterende vegetasjon av hensyn til det lokale miljø og den landskapsmessige fjernvirkning. Skjæringer og fyllinger for veger og bebyggelse skal tilsås og beplantes, dog må trær og busker ikke plantes hvor det etter bygningsrådets skjønn kan virke hemmende på den offentlige ferdsel.

Felles lekeplasser og grøftearealer skal opparbeides og tilsåes.

§ 2 – område for boligformål

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding se til at bebyggelsen får en god utforming og materialbruk, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Herunder kommer at bygninger skal tilpasses eksisterende terreng, slik at uforholdsmessig stor terrenginngrep unngås.

b) Bygningene skal ha skrått tak. Takvinkelen skal ikke overstige 40° og bygningens største gesimshøyde skal ikke overstige 5,5 m.

c) Garasjer, boder etc. skal være tilpasset bygningen med hensyn til form, materialbruk og farge.

d) Bygningsrådet kan bestemme at bygninger kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter mot at lovfestet minsteavstand til nabobebyggelse blir sikret ved tilsvarende arrangement på nabotomt.

e) Plassering av garasje / biloppstillingsplass og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om det ikke skal oppføres samtidig, jfr. Vefsn kommunes vedtekt til bygningslovens § 69 1. ledd.

f) Garasjer kan, der tomteforholdene gjør det nødvendig, tillates trukket helt eller delvis framfor byggegrensen under forutsetning av at dette ikke er til hinder for den offentlige ferdsel.

g) Adkomst fra offentlig veg til garasjer / biloppstillingsplass bør, av sikkerhetsmessige grunner, ikke være brattere enn 1:10, jfr. Bygningslovens § 26 nr. 1 a.

h) Kulstadlia og Grågåsvegen skal være hovedferdselsårer, og enkeltavkjørsler til tomtene tillates ikke anlagt.

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

j) I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene kan innredning for mindre servicetiltak, så som frisørsalong, mindre forretning, mindre kontor og lignende tillates.

k) For de områder som er regulert etter bygningslovens § 26 nr. 2, skal det utarbeides tomtedelings- og bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet før tomt fradeles og byggetillatelse gis.

§ 3 – område for forretning

a) I området skal det oppføres bygning for forretningsvirksomhet.

Lokale til sosiale og kulturelle formål kan innredes med bygningsrådets samtykke.

Bygningsrådet kan tillate at deler av bygningen innredes til boligformål.

For øvrig gjelder samme bestemmelser som for boligområdet. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, beplantning, innhegning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4 – offentlig formål

a) I området skal oppføres skole, idrettshall, barnehage og grendehus.

b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, beplantning, innhengning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet. For området i felt H, skal det i detaljplanen vises gang- og sykkelveg som forbindes med det øvrige gang- og sykkelvegsystem i området.

§ 5 – friområde / idrettsområde

a) Områdene skal nyttes til sport og lek.

Nødvendig byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdets bruk, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

b) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og nyplanting bør gjennomføres der det er behov for det.

§ 6 – område for trafikkareal

a) Området skal benyttes til:
- Kjøreveger med fortau
- Gangveg / sykkelveger
- Parkering
- Snøopplag
- Kollektiv felt (busstopper m.m.)

b) Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer, fyllinger, snøopplag og rabatter skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

c) Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg og gang-/sykkelveg som er vist på planen.

d) Gang-/sykkelveg i felt H skal ferdigstilles når området for skole / idrett tas i bruk. Det samme gjelder gang- og sykkelveg ned gjennom det offentlige område – jfr. § 4, andre ledd.

§ 7 – spesialområde

a) Trafoer og kommunaltekniske anlegg over bakken skal godkjennes av bygningsrådet. I områdene regulert til offentlig, forretning og allmennyttige formål skal nødvendige trafoer primært innpasses i bygningen, i den grad dette er mulig.

b) Nødvendige trafo – kiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.

§ 8 – fellesanlegg

a) For rekkehus, tunhus og en del av parselltomtene er garasjer og parkeringsplassene i planen vist som adskilte fellesanlegg. Hvert anlegg må anmeldes samlet og farge, utforming og detaljplassering skal godkjennes av bygningsrådet.

b) I områdene "fellesareal – lekeplasser" kan oppføres bygninger som har naturlig tilknytning til disse.

§ 9

området med påskrift R1 og R2 er fredet ved lov om kulturminner av 9. juni 1978.

inngrep i området kan bare skje i samråd med UNIT – museum, etter bygningsrådets godkjenning.

Mosjøen den 17. september 1985
Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, Bodø, 11. februar 1986

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15260028 / Jan Øyvind Westby, tlf. 907 11 659
Hegrevegen 16, 8665 Mosjøen.
Andelsnr. 23 i JERPEVEGEN BORETTSLAG A/L, org.nr. 858948592, VEFSN kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 15260028
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.03.2026

EiendomsMegler 1

Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

907 11 659
jan.westby@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no