

Velkommen til

Austerbygdvegen 62, 8657 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Austerbygdvegen 62
8657 Mosjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 200 000,-	**BRA/BRA-i**	72 / 62 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	1 201 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	1 647 599,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 848 689,-	**Byggeår**	2020
Felleskostnader pr. mnd.	kr	13 108,-	**Etasje**	2 av 2

Energimerke B

Velkommen til Austerbygdvegen 62! Her får du en moderne og arealeffektiv 3-roms andelsleilighet fra 2020 med i andre etasje med gjennomgående god standard og en arealeffektiv planløsning.

Leiligheten har en åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken, som skaper en luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong som gir en lun uteplass. Området er rolig med umiddelbar nærhet til skog og mark, samtidig som det er kort vei til Kippermoen og dagligvarebutikker på Nyrud. NB: Bilder og plantegning i annonsen er fra andel nr. 9. Planløsning kan være speilvendt. Avvik vil forekomme.

Høydepunkter:
- Vannbåren gulvvarme og tappevann via fjernvarme
- Balansert ventilasjon og 3-lags glass i vinduer
- To soverom og helfliset bad med opplegg for vaskemaskin
- Byggeår 2020 med heis i bygget
- Innglasset balkong på 5 m²

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
Austerbygdvegen 62, 8657 Mosjøen

Registerbetegnelse
Andelsnr. 8 i Skjerva Borettslag, org.nr. 925394459, VEFSN kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 847 599,-
Prisantydning	kr	1 200 000,-
Andel fellesgjeld	kr	1 647 599,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 848 689,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 856 589,-

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,-.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

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

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

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 13 108,- pr. mnd. pr mars 2026

Felleskostnader inkluderer:
- Drift/vedlikehold: kr. 4 701,-.
- Avdrag lån 1: kr. 1 095,-.
- Renter lån 1: kr. 7 313,-.

Felleskostnadene inkluderer bl.a. forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, internett/TV, oppvarming med vannbåren varme og varmt forbruksvann. Disse beregnes á-konto årlig, og ved forbruk utover stipulert mengde vil dette avregnes og komme som tillegg. Utover det inkluderer felleskostnadene kommunale avgifter, forretningsførsel, styrehonorar m.v. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.
Styret vedtok i møte 16. februar 2026 et utkast til en vedlikeholdsplan. Det er også planlagt flere tiltak i 2026 som kan medføre kostnader, blant annet innhenting av tilbud for rengjøring og maling av fasader, kontroll av terrengforhold og utarbeidelse av en tilstandsanalyserapport. I henhold til vedtektene godkjennes årsregnskap og årsberetning av generalforsamlingen.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 23 066 392,- pr 18.03.2026

Renter og avdrag
Lånenummer: 45166574432, Helgeland Sparebank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.03.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 159
Saldo per 18.03.2026: 23 066 392
Andel av saldo: 1 647 599
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2065)
Flytende p.t. -rente

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

Det er pr. 19.03.26 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.

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr.55 423,-.
Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr. 108 865,-.

IN-Ordning
Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetalin

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:
Klare Finans 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.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
NOBL, org.nr. 954183580
Torvgata 2, 8006 Bodø
eierskifte@nobl.no tlf. 75506700

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

Areal
BRA - i: 62 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 5 m²
BRA totalt: 72 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
Leilighet

Etasje
2 av 2

Parkering
Eiendommen har parkeringsareal på tomten med disp. parkeringsplasser. Det er ikke avsatt egne plasser pr. leilighet, men parkering etter tilgjengelighet ved og foran utebodene.

Borettslagets eiendom
Gnr. 104, Bnr. 177, VEFSN kommune.
Tomtestørrelse ca. 2 370,4 m² fordelt på 2 tomteteiger på hhv. 2 140 m² og 230,4 m².Tomten er fellesareal for borettslaget. Arealet er opparbeidet med parkeringsareal, plen og beplantning.Eiendommen har gode solforhold.

Byggeår
2020 ifølge takstmann.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:
Entré/hall, stue/kjøkken, bad/vaskerom og to soverom.

Leiligheten har en innglasset balkong på 5 m².
I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på ca. 5 m².

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av leiligheten, som stemmer med dagens bruk. Heisrom fremgår ikke av byggetegninger mottatt fra Vefsn kommune. Dette er borettslagets ansvar og risiko.

Standard
Bygget er oppført i 2020 som et leilighetsbygg med 14 enheter, konstruert i ferdige moduler. Leiligheten har balansert ventilasjon og oppvarming via fjernvarme med vannbåren varme i alle gulv, med fordelerskap plassert på soverom. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med stoppekran bak luke i det største soverommet, og avløpsrør er av plast. Varmtvann produseres av en felles berederløsning med to OSO varmtvannstanker på ca. 550 liter hver, tilknyttet fjernvarmeanlegget. Det elektriske anlegget ble installert i 2020 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, med automatsikringer og 30A hovedsikring fordelt på 29 kurser. Sikringsskapet er plassert i gang ved baddøren. For brannsikkerhet er det installert røykvarslere, brannslokningsapparat og sprinkleranlegg i leiligheten.

Kjøkken:
Kjøkkenet har hvitmalte glatte fronter og laminat benkeplate. Det er avsatt plass for kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Innfelt belysning (spotter) er montert under overskapene, og en komfyrstopp er installert. Kjøkkenet har dobbel stålvask med beslag. Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg.

Bad/vaskerom:
Badet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med heldekkende servant, speilskap med lys over, toalett og dusjvegger/hjørne med dusjgarnityr på vegg. Det er opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon er installert. Baderomsmodulene er ferdig utført av Derome AB i Sverige i 2020.

Overflater:
Gulvoverflater er av parkett og fliser. Veggene av malte plater. Himling av malte plater.

Lagring:
Leiligheten disponerer en utvendig sportsbod på ca. 5 m² i et bodanlegg. Bodene er bygget i rekke med støpt dekke, ringmur, bindingsverk, utvendig liggende kledning, takkonstruksjon med sperrer, undertak av plater og tekket med papp. Ventiler ble montert i november 2025 for å forbedre lufting.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig veggkonstruksjon - Det er partier med svertesopp på kledning.
- Terrengforhold - Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Andre utvendige forhold - Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport i bygget. Det er soppdannelse, spesielt på innsiden av bod døren.
- Innvendig bad/vaskerom - Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- Innvendig vannledninger - Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Innvendig vannbåren varme - Rørkursene er ikke merket.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. Det er opplyst om dette for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

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.

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.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 13.02.2026.

Bygning:
Boligen er en leilighet i et boligbygg med 14 boenheter, oppført i 2020. Bygget er konstruert i ferdige moduler. Bygningen har betonggrunnmur og stripefundamenter av betong. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med fasade av liggende bordkledning, samt stående kledning ved inngangsdør og på innkledd veranda. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.

Tak:
Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med takstoler (senteravstand 800 mm) og er oppbygd av takkassetter. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget og lukket. Taket er tekket med takpapp over underlagspapp og 21 mm takplywoodbord, og er isolert med 195+95 mm Rockwool. Det er montert to Plannja takhetter for lufting per leilighet. Takfallet er på 2 grader. Renner og nedløp er i lakkert metall.

Vinduer:
Bygningen har hvitmalte trevinduer med aluminiumskledt grå utside og 3-lags glass.

Dører:
Bygningen har en gråmalt hovedytterdør og en malt verandadør i tre, begge med 3-lags glass i hele høyden. Innvendige dører er malte, slette og formpressede.

Trapper og adkomst:
Adkomst til leiligheten er via en felles utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke med strekkmetall i trinnene, samt en felles heis. I tillegg finnes en rømningstrapp ved enden av bygget.

Balkong/terrasse:
Innglasset veranda på 5 m² er utført i trekonstruksjoner med spaltegulv av impregnert terrassebord.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Stoppekran er plassert bak en luke i det største soverommet. Avløpsrørene er av plast, og det er plastsluk på badet. Varmtvann leveres fra en felles berederløsning tilknyttet fjernvarmeanlegget, bestående av to OSO varmtvannstanker på ca. 550 liter hver.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Kjøkkenventilator har avtrekk via et sentralt anlegg i bygget, med spjeldregulering.

Tekniske detaljer:
Oppvarming er basert på vannbåren varme i alle gulv, tilknyttet et fjernvarmeanlegg. Fordelerskapet for den vannbårne varmen er plassert på et soverom. Brannsikkerhet ivaretas av røykvarslere, brannslokningsapparat og sprinkleranlegg i leiligheten.

Utevendig bod:
Det er en utvendig bod på ca. 5 m² i et av to bygg med boder i rekke. Konstruksjonen består av støpt dekke, ringmur, bindingsverk, utvendig liggende kledning, takkonstruksjon med sperrer, undertak av plater og taktekking med papp.

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.

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 Skjervengan

Skjervengan er en bydel øst for Mosjøen sentrum og elven Skjerva. Skjervengan var opprinnelig et arbeiderstrøk, og Austerbygdvegen er Skjervengans hovedpulsåre. Bebyggelsen omfatter mange mindre hus og rekkehus, samt noen blokker. Vefsn Sanatorium ligger i området, og dette bygget huser i dag Helgelandssykehusets psykiatriske avdeling. Vefsn Museum ligger også i nærheten i tillegg til gamle politimestergården og Dolstad Kirke. Med andre ord er det kort vei til arbeidsplasser både på Skjervengan og ellers i Mosjøen. Dagligvarehandelen foregår på Nyrud i tillegg til at det er kort avstand til alt Mosjøen ellers har å by på av kjøpesenter, handelspark og byliv. Togstasjonen er situert like unna.

Tur og rekreasjon
Fra Skjervengan finnes det flere turmuligheter. En populær turdestinasjon er å starte å gå opp Vallia og ha som mål å komme til Panorama. Panorama finner vi i åsen bak Skjervengan. Er du interessert i idrett og trening er det kort gang- og sykkelvei til Kippermoen langs Austerbygdvegen hvor det nylig er etablert gangvei. Vefsn kommune har her etablert volleyballbane, skatepark, fotballbaner, svømmehall, treningsstudio og tennisbaner. Det er også sykkelbane sommerstid og akebakke vinterstid like ved ungdomsskolen. Rett og slett et godt og komplett tilbud til Mosjøens befolkning for både store og små. Går man langs Skjervengan og opp Andåsen er det f.eks. svært fine turmuligheter opp mot Skihytta.

Skoler og barnehager
På Skjervengan finner du flere barnehager som ligger tett på hverandre; Skjervengan barnehage, Askeladden barnehage og Regnbuen barnehage. Det er også kort vei til Dolstad barnehage. Barn som vokser opp på Skjervengan sokner til Mosjøen barneskole som ligger ca. 2 km fra området. Det er også enkel vei til både Mosjøen videregående skole i sentrum og yrkesskolen på Kippermoen.

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.

Viktig informasjon
Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at alle bilder og plantegning som fremgår av denne salgsoppgaven er hentet fra andel 9 som ligger i byggets andre etasje. Det vil forekomme avvik på bl.a. utsikt, og hvorvidt de ulike leilighetene er speilvendt med hverandre eller ikke. Likevel består leilighetene av samme innhold. Ved inngivelse av bud aksepteres dette og du oppfordres til å komme på visning i den aktuelle leiligheten du er interessert i før ev. budgivning.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for "Nybygg/Stort sammenhengende boligbygg på 2 etasjer" datert 26.08.2020. Attesten gjelder boligbygg, med boder, parkering og grøntanlegg.

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

Oppvarming
Leiligheten varmes opp med fjernvarme via vannbåren varme i gulv og til varmt forbruksvann. Det er elektriske varmekabler på bad/vaskerom.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd Lys grønn B (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
Boligselskapet har TV og internett inkludert i sine felleskostnader. Dersom en andelseier ønsker høyere hastighet eller utvidet kanalpakke, faktureres dette andelseier særskilt utenom felleskostnadene.

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
Bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre iht. TEK17. Dokumentasjon foreligger.
For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (felt B2) og lekeplass (felt o_Lek). Dette er i henhold til detaljregulering 'Skjervengan omsorgsboliger' med plan-ID 20131240, vedtatt 22.05.2013.

Pågående plansaker i nærområdet:
Eiendommen inngår i et planforslag for 'Gartneritunet'. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en gang- og sykkelvei med tilkomst fra Austerbygdvegen. Ifølge kommunen er framdriften for dette planforslaget usikker.

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, samt via tinglyst veirett over. gnr. 104, bnr. 573, eid av Gartneritunet Mosjøen AS.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er innhentet fra Altinn. Verdien gjelder som primærbolig. Megler har bestilt men ikke mottatt ligningsverdi for senere år. Avvik kan forekomme.
kr 627 559,- for 2021
Sekundærverdi kr 2 259 211,-.

Andel felles formue
kr 32 949,- iflg. regnskap pr. 18.03.2026

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
Gartneritunet Mosjøen AS

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
Skjerva Borettslag er et frittstående borettslag i Vefsn kommune. Formålet er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig. Borettslaget har Bodø Boligbyggelag som forretningsfører.

Fra styremøte 16. februar 2026:

- Styret vedtok et utkast til en vedlikeholdsplan som vil bli distribuert til medlemmene.
- Det vil bli innhentet tilbud på rengjøring og maling av fasadene, med planlagt gjennomføring vår/sommer 2026.
- Det vil bli gjennomført en kontroll av terrengforholdene rundt bygget for å unngå vannansamlinger, planlagt gjennomført vår/sommer 2026.
- Styret planlegger å få utarbeidet en tilstandsanalyserapport (iht. NS 3600:2018) i løpet av 2026 som grunnlag for oppgradering av vedlikeholdsplanen.

Hver andel gir rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Dokumentene spesifiserer ikke hvilke fellesfasiliteter som finnes, utover generelle fellesarealer.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Bare fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Unntak gjelder for stat, fylkeskommune, kommune, samt visse selskaper og stiftelser som skaffer boliger til vanskeligstilte (inntil 10 %), og for arbeidsgivere som leier ut til ansatte (inntil 20 %). Dersom flere eier en andel sammen, kan kun personer som bor eller skal bo i boligen bli sameiere.

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.

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Den enkelte andelseier har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplanen nevner trappevask/rengjøring av fellesarealer, men det er ikke spesifisert om dette utføres av beboerne eller en ekstern tjeneste. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Bare fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Unntak gjelder for stat, fylkeskommune, kommune, samt visse selskaper og stiftelser som skaffer boliger til vanskeligstilte (inntil 10 %), og for arbeidsgivere som leier ut til ansatte (inntil 20 %). Dersom flere eier en andel sammen, kan kun personer som bor eller skal bo i boligen bli sameiere.

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.

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Den enkelte andelseier har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplanen nevner trappevask/rengjøring av fellesarealer, men det er ikke spesifisert om dette utføres av beboerne eller en ekstern tjeneste.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedsføringspakke Litjfell kr 9 990,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.
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 Stein Rune Bjerkli i Byggcon Helgeland AS den 13.02.2026.
BRA-e er utvendig bod i bodanlegg, BRA-b er innglasset veranda. Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer. Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Det foreligger ingen egenerklæring for leiligheten. Opplysning som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema vil være manglende.

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

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen.
Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper.

Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
// Nabolagsprofil.
// Tilstandsrapport, datert 19.03.2026.
// Energiattest, datert 19.03.2026.
// Tegninger leilighetsbygg, datert 21.04.2016.
// Ferdigattest leilighetsbygg, datert 26.08.2020
// Bestemmelse om adkomst, datert 09.05.20023.
// Plankart, datert 22.05.2013.
// Reguleringsbestemmelser, datert 08.05.2013.
// Matrikkelbrev, datert 09.05.2023.
// Planoppstart, datert 25.05.2020
// Protokoll styremøte, datert 16.02.2026.
// Reguleringsplan, datert 22.05.2018.
// Vedtekter Skjerva Borettslag, datert 16.03.2026
// Innkalling og regnskap 2024-2025
// 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.

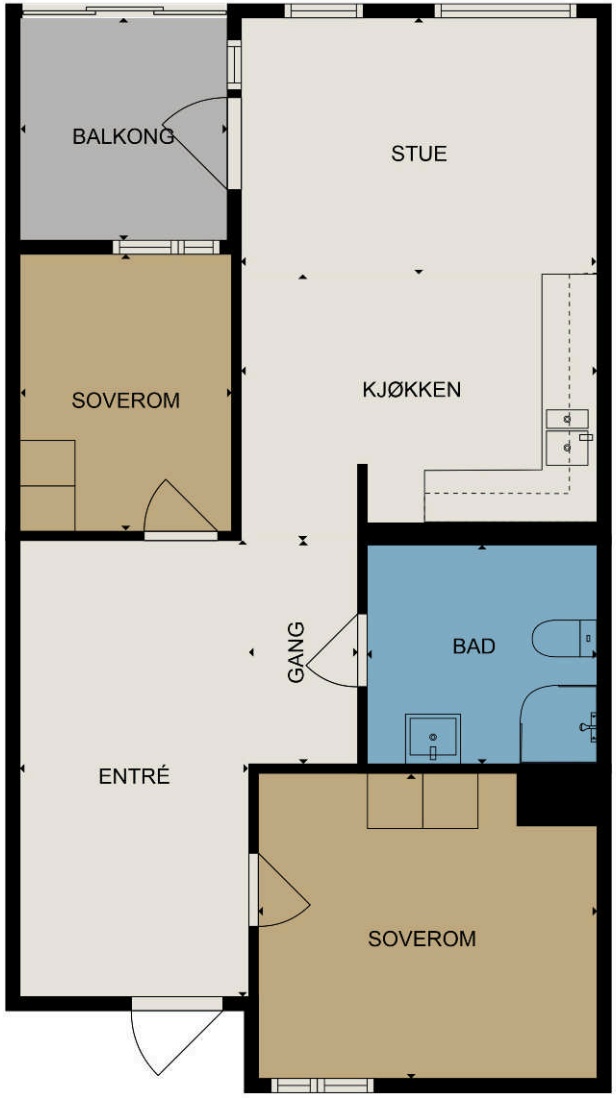
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

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



Plantegning



Plantegning.
NB. Plantegning er hentet fra andel 9. Planløsning kan være speilvendt. 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.

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

























AUSTERBYGDVEGEN 62

Nabolaget Skjervengan/Åsheim - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Skjervengan	Linje 253	6 min 0.4 km
Mosjøen stasjon	Linje F7	20 min 1.7 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad		8 min

SKOLER

Mosjøen skole (1-7 kl.)	16 min
281 elever, 23 klasser	1.4 km
Olderskog skole (1-7 kl.)	6 min
321 elever, 24 klasser	2 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
416 elever, 32 klasser	1 km
Mosjøen vgs. Kippermoen	16 min
350 elever	1.4 km
Mosjøen videregående skole	22 min
900 elever	1.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

LAD OPP - Mosjøen Camping - AC	1 min
Uno-X Nyrud	1 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

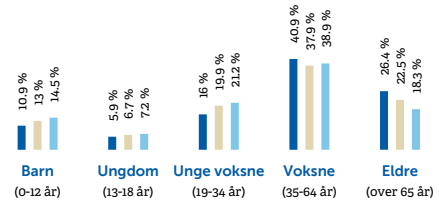
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 84/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Skjervengan/Åsheim	756	455
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Askeladden barnehage (1-5 år)	5 min
31 barn	0.4 km
Skjervengan barnehage (1-5 år)	5 min
51 barn	0.4 km
Regnbuen barnehage Mosjøen (1-5 år)	5 min
29 barn	0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nyrud	11 min
PostNord	1 km
Kiwi Nyrud	13 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

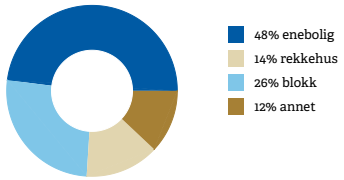
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

SPORT

Søråkeren nærmiljøanlegg	1 min
Ballspill	0.1 km
Kippermoen stadion	10 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1 km
Feel24 Mosjøen	16 min
Vefsn skole og treningssenter	17 min

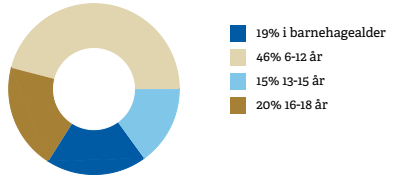
BOLIGMASSE



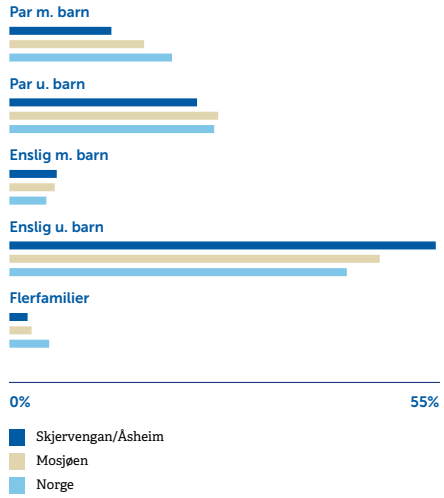
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	4 min
Apotek 1 Sjøsiden	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



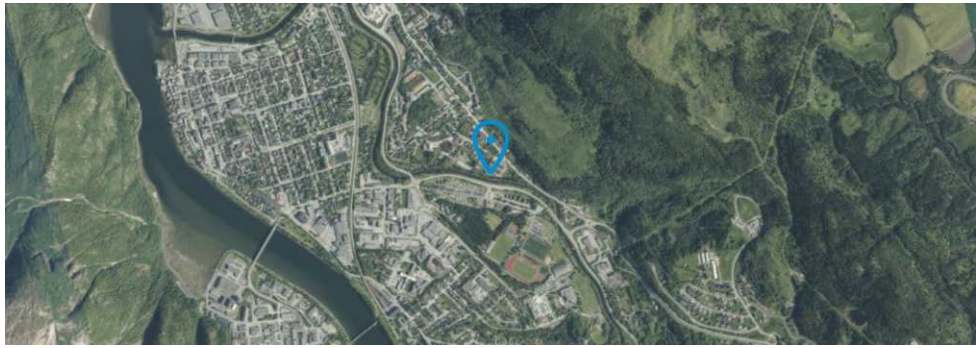
FAMILIESAMMENSETNING

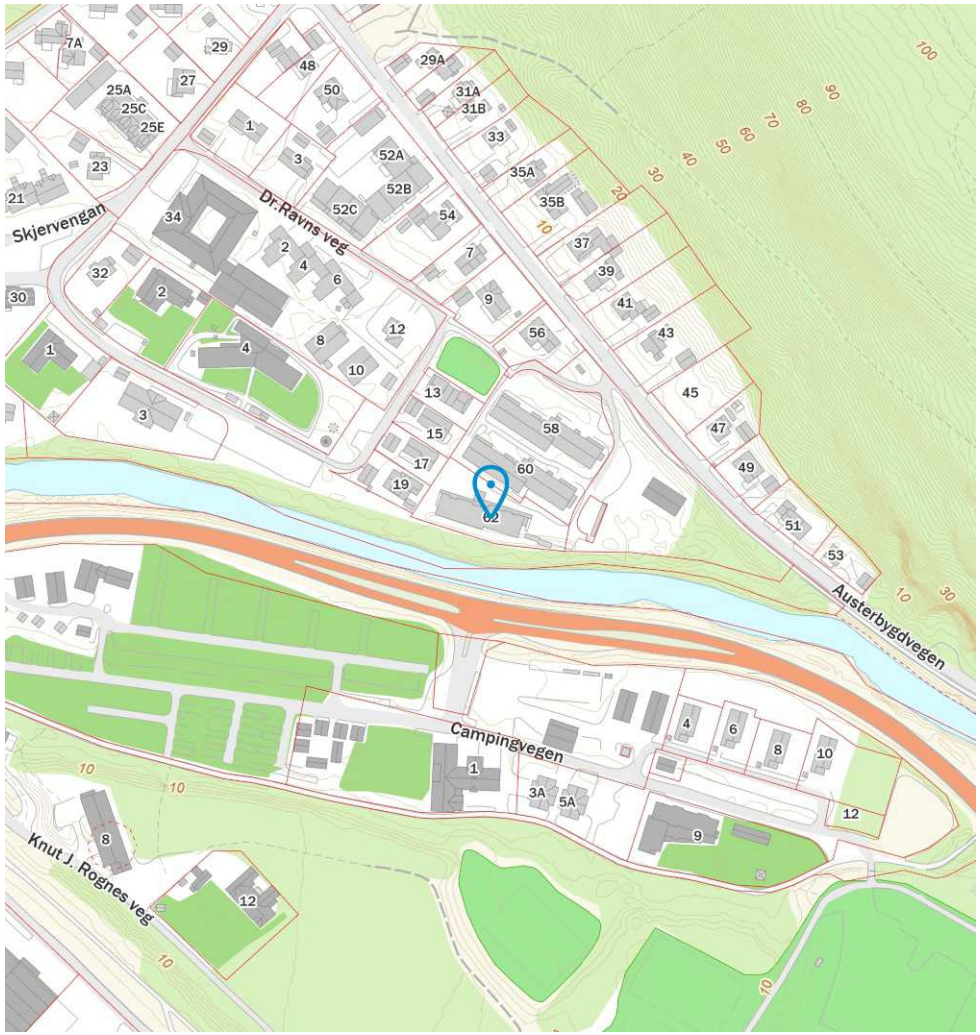


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	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

Tilstandsrapport

BYGGCON

Boligbygg med flere boenheter

Austerbygdvegen 62, 8657 MOSJØEN VEFSN kommune

gnr. 104, bnr. 177

Andelsnummer 8

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 13.11.2025 **Rapportdato:** 20.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21625-1101 **Eiendomsverdi ref nr:** EP6480

Foretak: Byggcon Helgeland AS **Takstingeniør:** Stein Rune Bjerkli

BYGGCON

B
ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Byggcon Helgeland AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 17 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®



Rapportansvarlig

Stein Rune Bjerkli
Uavhengig Takstingeniør
steinrune@byggcon.no
488 53 440

Norsk takst

BYGGCON

Austerbygdvegen 62, 8657 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 177
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Beskrevne bolig er oppført 2020 som en del av 14 leiligheter .
Bygningen er idag ca 5 år gammel og bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.
Leilighetene er konstruert i ferdige moduler og har fjernvarme med vannbåren varme i alle gulv. Det er en arealeffektiv , lys og moderne leilighet med innglasset balkong, heis og en utvendig sportsbod på 5 m2.
Attraktivt, rolig, barnevennlig boligområde med kort avstand til Mosjøen sentrum.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	72 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m²
Totalpris	3 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

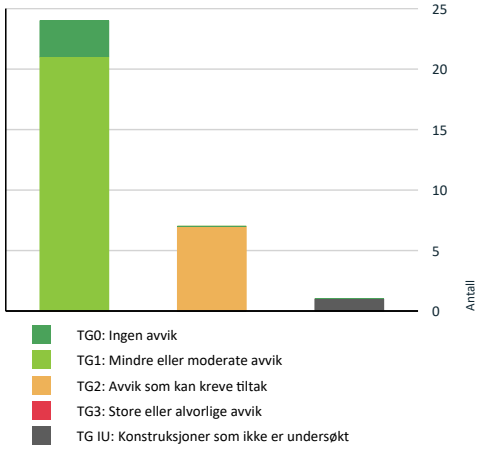
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold - borettslag	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Austerbygdvegen 62, 8657 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 177
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

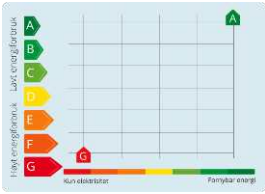
Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar
Matrikkelen - Vefsn kommune

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

Vedlikehold
Bygget er oppsatt i 2020

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er oppbygd av takkassetter med vindtetting, 195+95 mm Rockwool isolasjon, ny vindtetting, takstoler med senteravstand 800 mm, 21 mm takplywoodbord, underlagspapp og takpapp. Det er for hver leilighet montert 2 stk Plannja takhetter for lufting. Dette ifølge detaljtegninger for prosjektet. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er 2 graders fall på taket.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i lakkert metall.
Sørg for jevnlig rengjøring av renner/nedløp.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning, stående kledning ved inngang og i innglasset veranda.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er partier med svertesopp på kledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utsatt trevirke/bordkledning må behandles eller skiftes.

Austerbygdvegen 62, 8657 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 177
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. Det er opplyst om dette for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

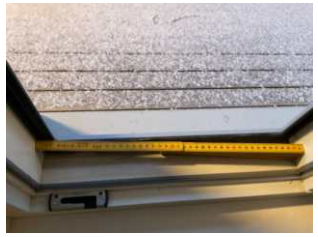
Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har hvitmalte, trevinduer/aluminiumskledt grå utside, med 3-lags glass.

Eier opplyser at det foreligger godkjent brannkonsept (26.11.2024) der vindu ikke er rømningsvei og alle forhold er ivaretatt. Takstingeniøren har ikke gjort vurderinger angående brannkonsept og forutsetter at bygg er oppsatt i henhold til godkjenning.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har gråmalt hovedytterdør og malt verandadør i tre, med 3 lags glass i hele høyden. Noe rust på dørhåndtak.

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda er utført i trekonstruksjoner med spaltegulv av impregnert terrassebord. Innglasset veranda med rekkverk, høyde opp til vindusåpning 66 cm, rekkverkshøyde ca 102 cm.
Rekkverkshøyde i svalgang 100 cm.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Felles utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke med strekkmetall i trinnene. Det er også en rømningstrapp ved enden av bygget som ikke er nærmere vurdert.

Austerbygdvegen 62, 8657 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 177
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport







TG 1 Andre utvendige forhold - heis

Beskrivelse

Felles heis ved felles trapp.





TG 2 Andre utvendige forhold - borettslag

Beskrivelse

Utvendige forhold, slik som tak, konstruksjoner, yttervegger, grunnmur, byggegrunn, drenering m.m er ikke særlig vurdert.

Iht vedtektene har borettslaget vedlikeholdsplikt for disse bygningsdelene.

Borettslaget fremstår som normalt godt vedlikeholdt utfra observasjoner gjort på befaringsdagen.

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

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendig bod på ca 5 m2. To bygg med boder i rekke, støpt dekke, ringmur, bindingsverk, utvendig liggende kledning, takkonstruksjon med sperrer, undertak av plater, tekket med papp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er soppdannelse, spesielt på innsiden av døren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er montert ventiler i nov. 2025 for å bedre lufting.









INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte gipsplater. Innvendige tak har malte gipsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 0 Radon

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Innvendige dører

Austerbygdvegen 62, 8657 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 177
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte, slette, formpressede innerdører.
Utført i papp og trekonstruksjoner.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder. Ferdige baderomsmoduler utført av Derome AB i Sverige.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malte takplater.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm fra topp gulv ved terskel til topp gulv ved sluk.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap med lys over, toalett, dusjvegger/hjørne med dusjgarnityr på vegg og opplegg for vaskemaskin.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Austerbygdvegen 62, 8657 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 177
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%.
Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med hvitmalte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, ett greps blandabatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr, Micro plassert på benk. Spotter i underkant av overskap. Komfyrstopp montert. Dobbel stålvask med beslag.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Der du bare åpner og regulerer spjeldet på ventilatoren.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Avrenning til sluk på bad.
Stoppekran er plassert hos nabo i leilighet under.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Austerbygdvegen 62, 8657 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 177
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.







TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Leilighetene er tilknyttet fjernvarmeanlegg som via teknisk rom fordeles til leilighetene.
Teknisk rom er begrenset inspisert.

Tilstandsrapport







TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles berederløsning/fjernvarme. 2 OSO varmtvannstanker på ca 550 liter hver plassert i eget teknisk tilbygg ved leilighet 1.
Begrenset inspisert.



TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i alle gulv.
Fordelerskap plassert på soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rørkursene er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rørkursene bør merkes.

Austerbygdvegen 62, 8657 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 177
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i gang ved baddør. Automatsikringer med 30A hovedsikring, fordelt på 29 kurser. Ferdigmonterte moduler, arbeid utført av Elektrikern AS.

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.
   2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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?
Nei



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Beskrivelse

Det er røykvarslere, brannslokkningsapparat og sprinkleranlegg i leiligheten.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Austerbygdvegen 62, 8657 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 177
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Avplanert rundt boligen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Risikoscore på 4 av 6 for 200 års flom og på 1 av 6 for overvann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng bør justeres slik at det er fall ut fra vegger. Overflate vann skal ledes vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.





Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
72 m²/62 m²	Kr 1 700 000
Boligbygg med flere boenheter : Entré, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Innglasset balkong, Bod	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.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**3 300 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	30 913
Fradrag for andel felles gjeld	-	1 650 000
Konklusjon markedsverdi		**1 700 000**

Markedsvurdering
Beskrevne eiendom beliggende ved Skjervengan, nærområdet bestående av boliger og offentlig bebyggelse. Ca 2 km fra Mosjøen sentrum. Adkomst til eiendommen fra asfaltert kommunalt vei.

Eiendommen har meget gode sol- og lysforhold, dog noe begrenset utsikt i ett relativt flatt område. Beskrevne bolig er beliggende i 2.etg i eiendom, med totalt 14 leiligheter. Bygningen ble oppført i 2020. Romslig 3 roms leilighet med praktisk utvendig adkomst, med heis, innglasset balkong og vannbåren varme. God parkeringsdekning og utvendig sportsbod på ca 5 m2.

Beskrevne eiendom betraktes markedsmessig som kurant å omsette i dagens marked.

Markedsverdi gir et uttrykk for hva som kan forventes oppnådd for boligen/eiendommen i dagens marked, beskaffenhet, beliggenhet og reguleringsmessige forhold tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

Austerbygdvegen 62, 8657 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 177
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	110 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**3 200 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 200 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 650 000**

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

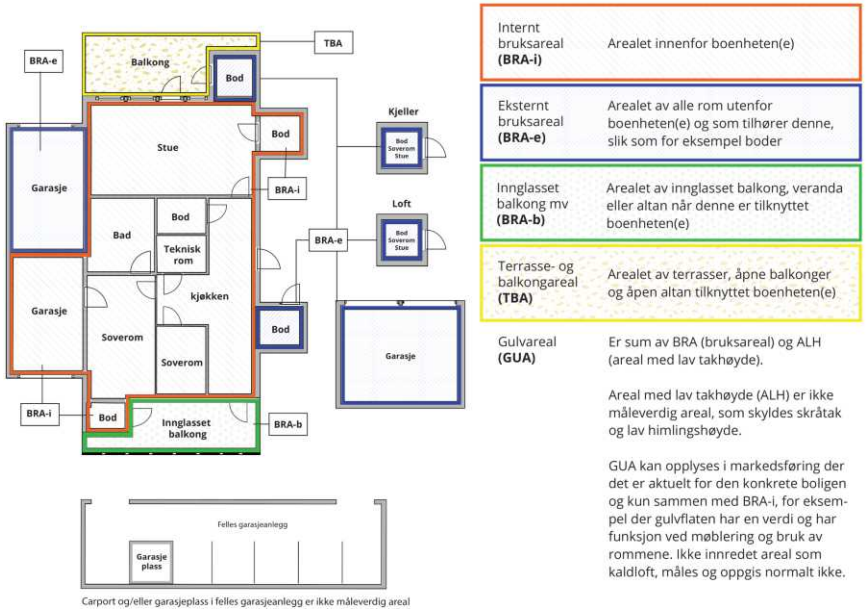
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	62		5	67	
1.Etasje		5		5	
SUM	**62**	**5**	**5**		
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Entré /hall, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken		Innglasset balkong
1.Etasje		Utvendig bod i bodanlegg	

Kommentar

BRA-e er utvendig bod, BRA-b er innglasset veranda.
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer.
Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nybygg i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	62	5

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	S-rom er innglasset veranda. Det er også en utvendig bod som ikke er medtatt i p- eller S- areal. S-rom er utvendig bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2025	Stein Rune Bjerkli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	104	177		0	2370.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Austerbygdvegen 62

Hjemmelshaver
Skjerva Borettslag

Kommentar
Areal gjelder for hele borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
8/SKJERVA BORETTSLAG	925394459	8	Boligbyggelaget NOBL

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
8	5 000	1 650 000	30 913	*31.12.2024*	1 650 000	*31.12.2024*

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		480 430	Samlet innskuddskapital:		23 100 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	48 703	Langsiktig gjeld (+):	+	46 200 000
Disponible midler:		431 727	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		69 300 000

Kommentar

Austerbygdvegen 62, 8657 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 177
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3 roms leilighet som ligger i 2. etasje i leilighetsbygg i Austerbygdveien sentralt i Mosjøen. Attraktivt, rolig, barnevennlig boligområde med kort avstand til Mosjøen sentrum. Innglasset balkong på 5 m2.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten, som er 2370,4 kvm iht. opplysninger hentet fra Matrikkelen - Vefsn kommune, er opparbeidet med parkeringsareal ifm. adkomst, plen og beplantning.

Meget gode sol- og lysforhold.
Noe begrenset utsikt i ett relativt flatt område.
I tomteprisen er det inkludert felles- og kommunaltekniske anlegg samt tilknytningsavgift. Markedstilpasning av tomtepris for attraktivitet / beliggenhet, er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet gjort av takstmann.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Energiattest	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	26.08.2020		Gjennomgått		Nei
Igangsettingstillatelse	06.06.2019		Gjennomgått		Nei
Rammetillatelse	17.01.2018		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	22.05.2018		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.04.2016		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.11.2025	
2	10.02.2026	Korrigert på vegg og vindu.
3	13.02.2026	Korrigert rekkverk.
4	20.03.2026	Korrigert energiattest

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

enova

Energiattest

B

Adresse	
Austerbygdvegen 62, 8657 MOSJØEN	
Dato for energimerking **20.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272997**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300671757**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **177**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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	Bygningstype
2020	**Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
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
85,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
100,65 kWh/m²	**8 577 kWh**



Austerbygdvegen 62, 8657 MOSJØEN

Detaljering

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



Austerbygdvegen 62, 8657 MOSJØEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 13: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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.

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.

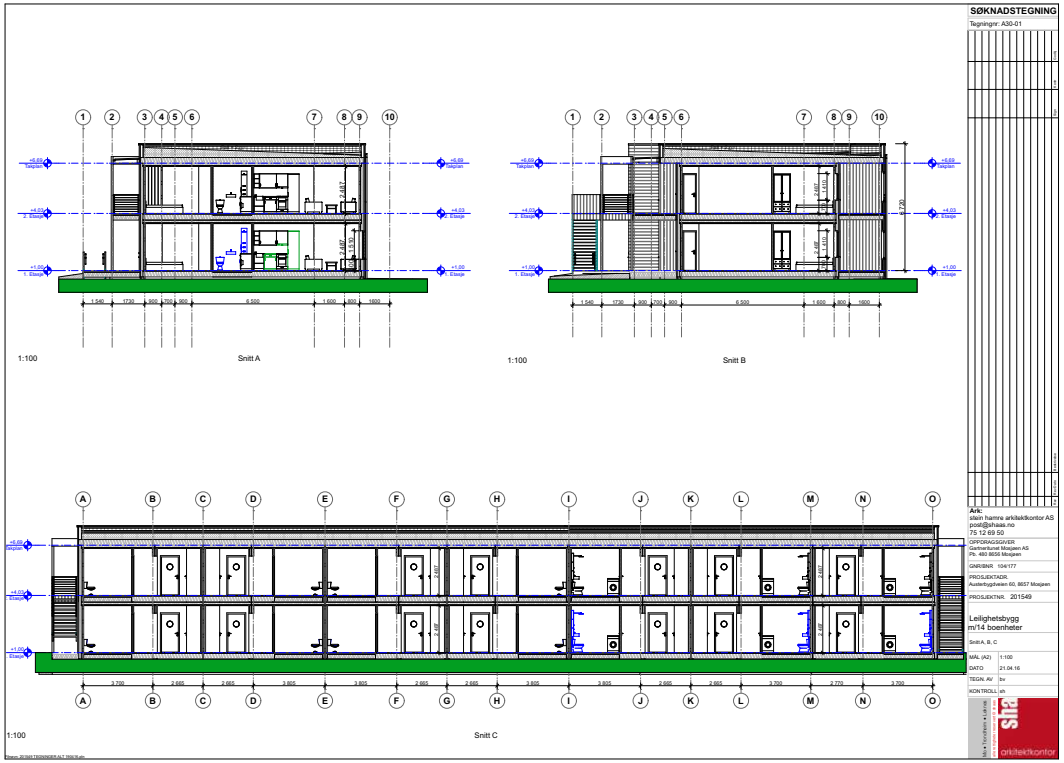
https://www.enova.no/energimerking

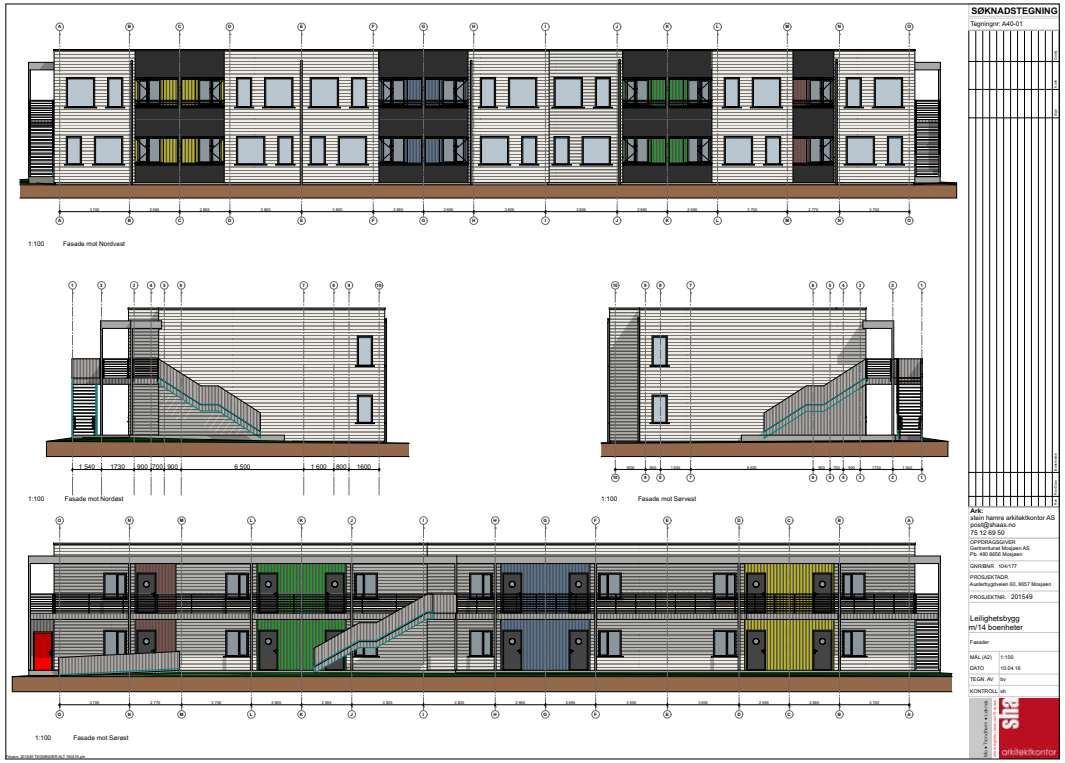
Spørsmål om energiattesten

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

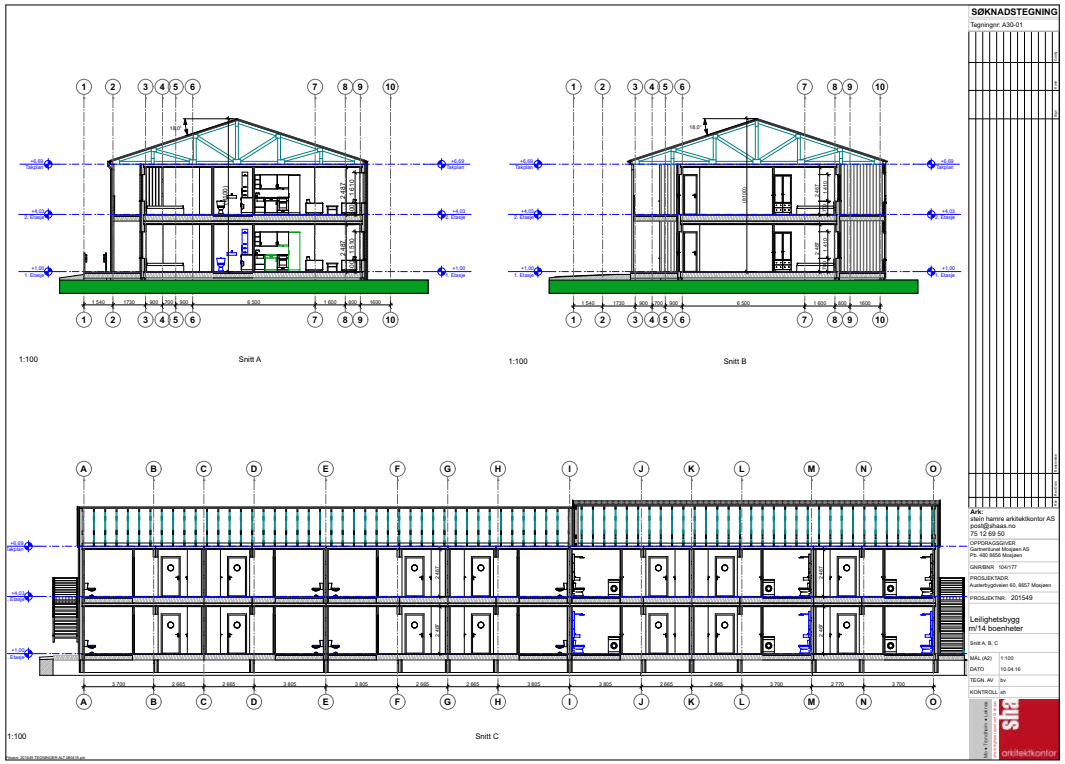

SØKNADSTEGNING
Tegningnr: A30-01
1:100
Snitt A
1:100
Snitt B
1:100
Snitt C
Ark:
stein hamre arkitektkontor AS
post@shaas.no
75 12 69 50
OPPDRAGSGIVER
Gartnerfunet Mosjøen AS
Pb. 480 8656 Mosjøen
GNR/BNR 104/177
PROSJEKTADR.
Austerbygdveien 60, 8657 Mosjøen
PROSJEKTNR. 201549
Leilighetsbygg
m/14 boenheter
Snitt A, B, C
MÅL (A2) 1:100
DATO 21.04.16
TEGN. AV bv
KONTROLL sh

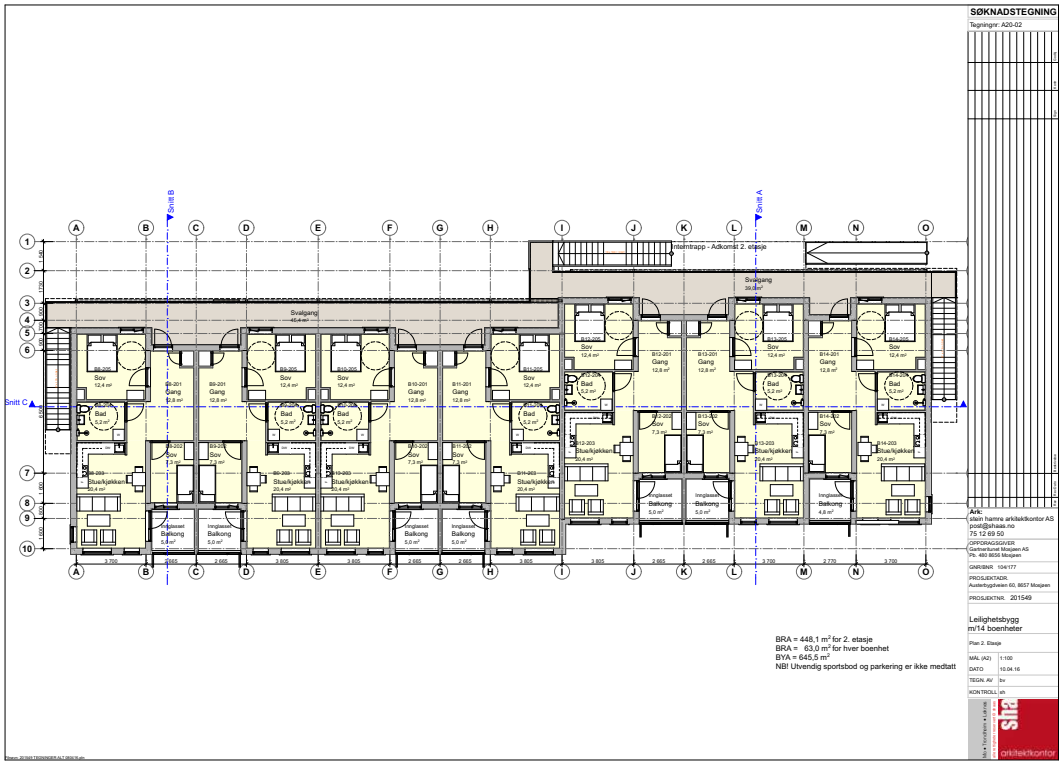

SØKNADSTEGNING
Tegningnr: A40-01
1:100
Fasade mot Nordvest
1:100
Fasade mot Nordøst
1:100
Fasade mot Sørvest
1:100
Fasade mot Sørøst
Ark:
stein hamre arkitektkontor AS
post@shaas.no
75 12 69 50
OPPDRAGSGIVER
Gartnerfunet Mosjøen AS
Pb. 480 8656 Mosjøen
GNR/BNR 104/177
PROSJEKTADR.
Austerbygdveien 60, 8657 Mosjøen
PROSJEKTNR. 201549
Leilighetsbygg
m/14 boenheter
Fasader
MÅL (A2) 1:100
DATO 10.04.16
TEGN. AV bv
KONTROLL sh

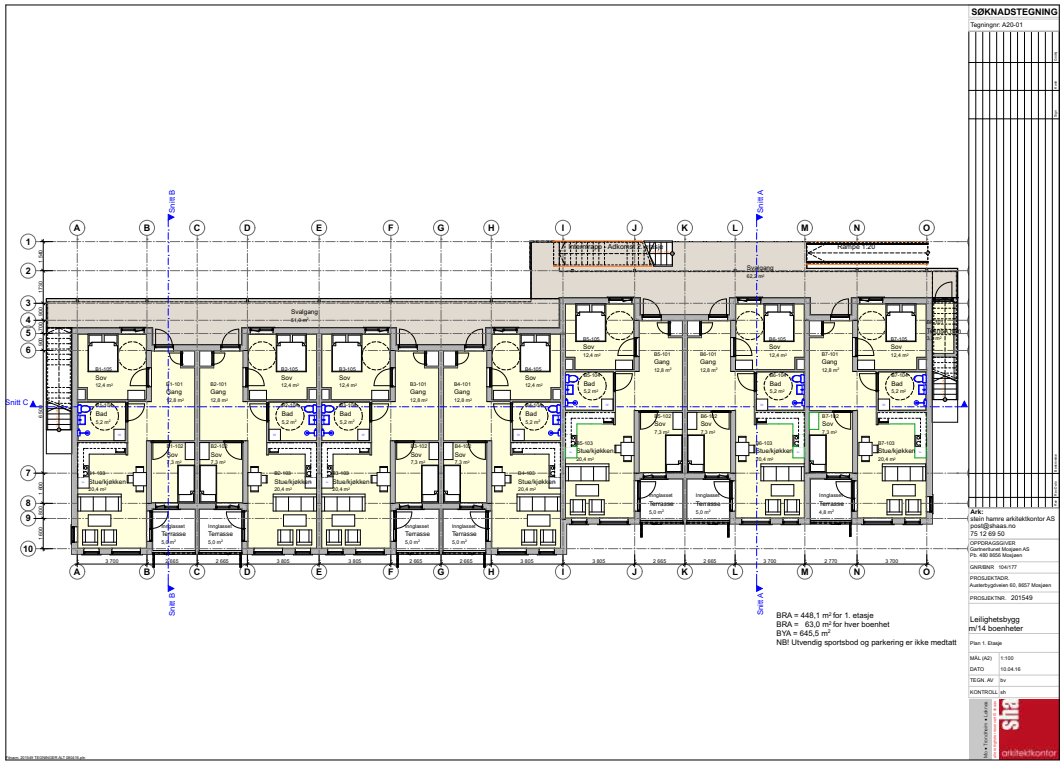


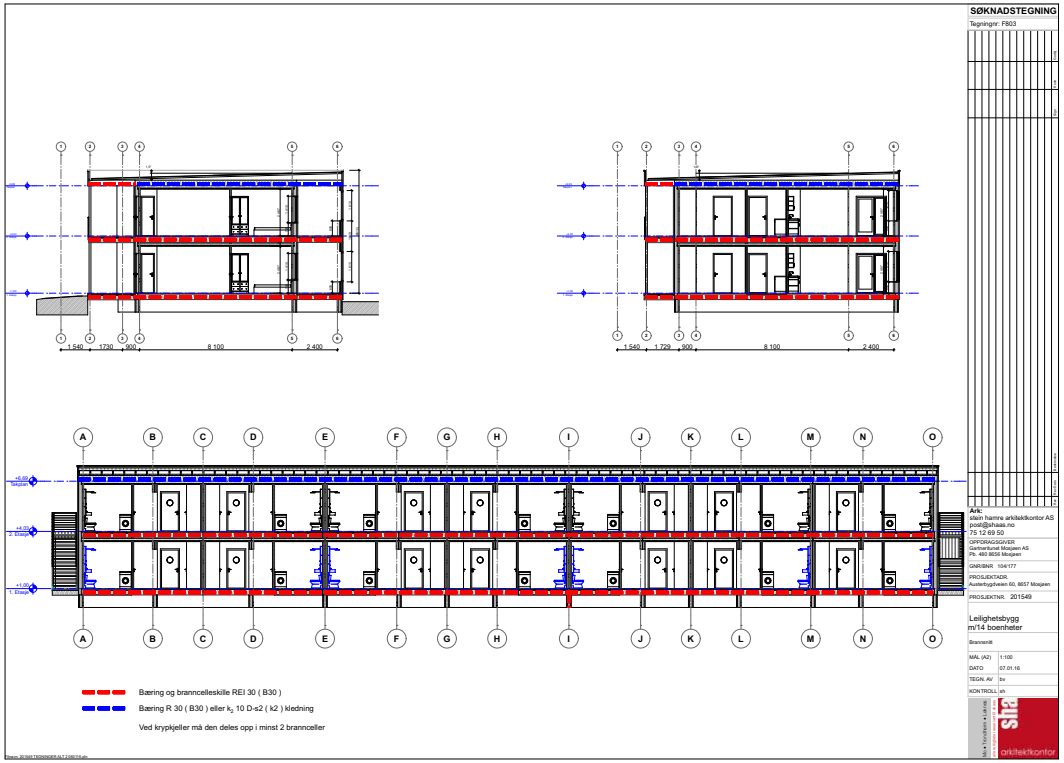


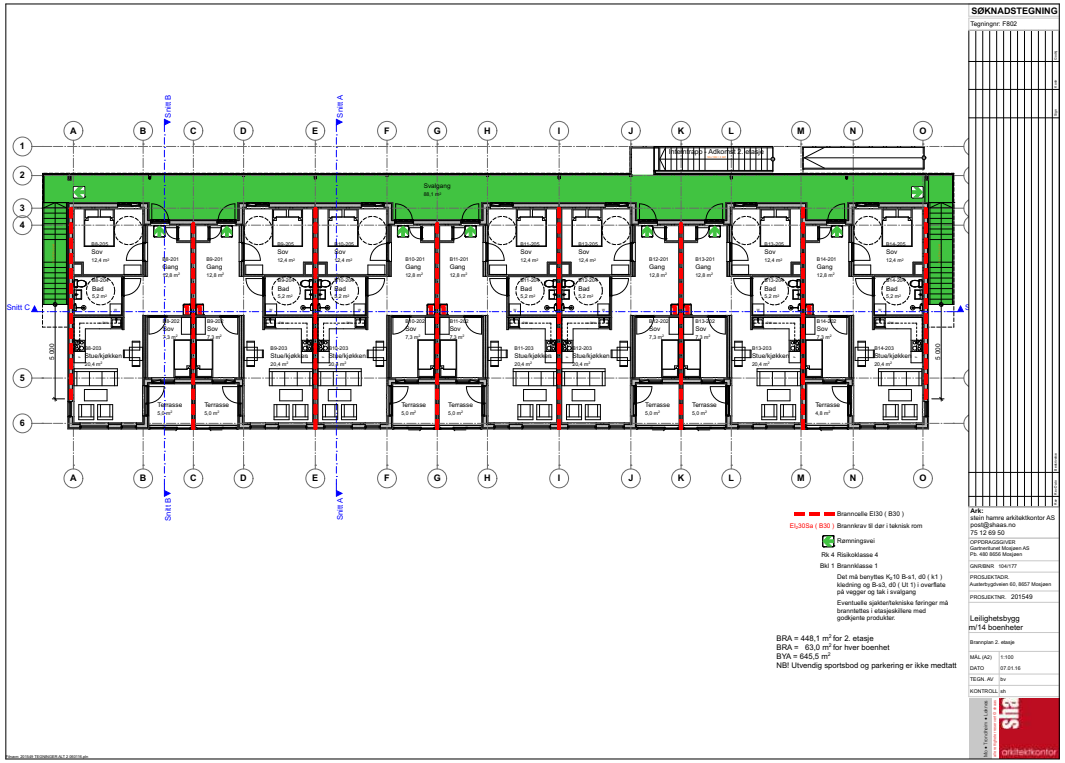

SØKNADSTEGNING
Tegningsnr: A40-01
1:100 Fasade mot Nordvest
1:100 Fasade mot Nordøst
1:100 Fasade mot Sørvest
1:100 Fasade mot Sørøst
Ark:
stein hamre arkitektkontor AS
post@shaas.no
75 12 69 50
OPPDRAGSGIVER
Gartnerlunet Mosjøen AS
Pb. 480 8656 Mosjøen
GNR/BNR 104/177
PROSJEKTADR.
Austerbygdveien 60, 8657 Mosjøen
PROSJEKTNR. 201549
Leilighetsbygg
m/14 boenheter
Fasader
MÅL (A2) 1:100
DATO 10.04.16
TEGN. AV bv
KONTROLL sh

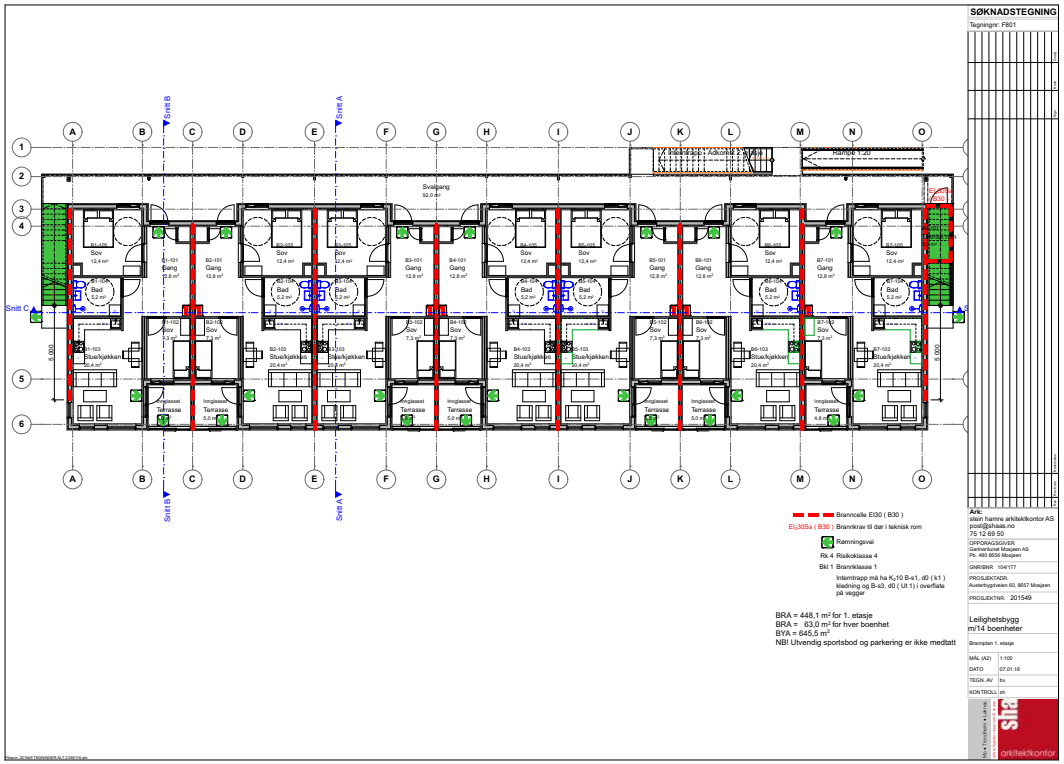

SØKNADSTEGNING
Tegningsnr: A30-01
1:100 Snitt A
1:100 Snitt B
1:100 Snitt C
Ark:
stein hamre arkitektkontor AS
post@shaas.no
75 12 69 50
OPPDRAGSGIVER
Gartnerlunet Mosjøen AS
Pb. 480 8656 Mosjøen
GNR/BNR 104/177
PROSJEKTADR.
Austerbygdveien 60, 8657 Mosjøen
PROSJEKTNR. 201549
Leilighetsbygg
m/14 boenheter
Snitt A, B, C
MÅL (A2) 1:100
DATO 10.04.16
TEGN. AV bv
KONTROLL sh

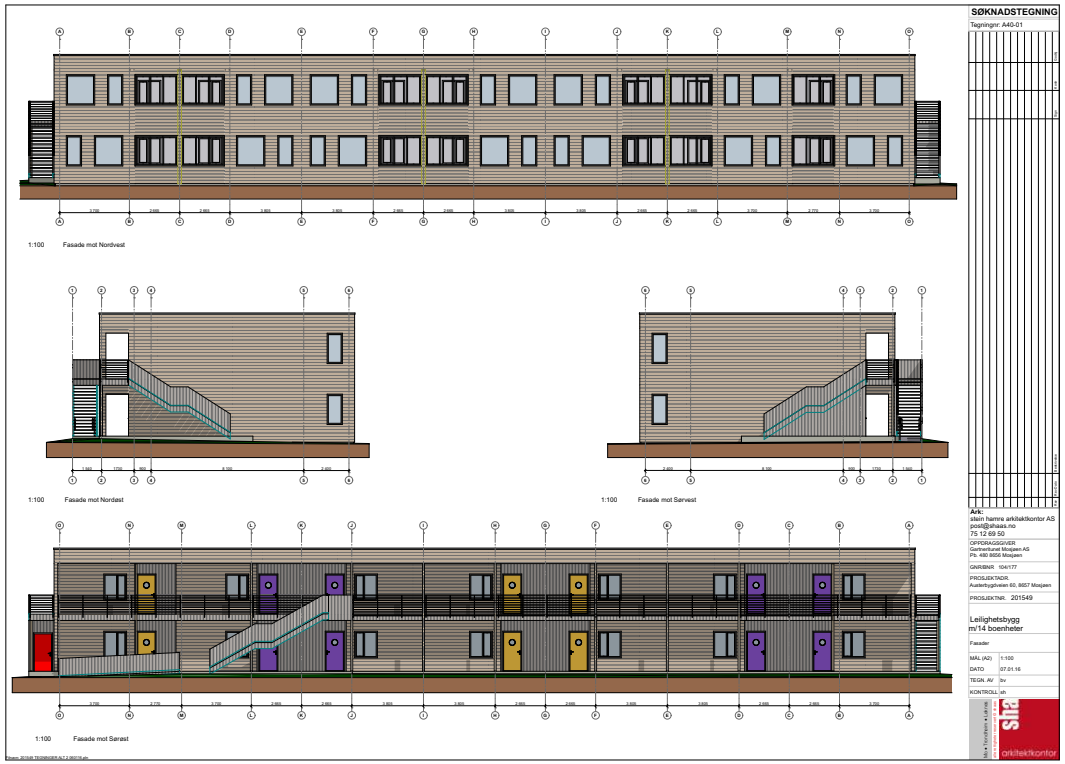

SØKNADSTEGNING
Tegningnr: A20-02
Snitt B
Snitt A
Snitt C
Interntrapp - Adkomst 2. etasje
Svalgang
Svalgang
Svalgang
Sov
Bad
Gang
Balkong
Stue/kjøkken
Inngangsparti
Arkitektkontor
BRA = 448,1 m² for 2. etasje
BRA = 63,0 m² for hver boenhet
BYA = 645,5 m²
NB! Utvendig sportsbod og parkering er ikke medtatt
Ark.
stein hamre arkitektkontor AS
post@shaas.no
75 12 69 50
OPPDRAGSGIVER
Gartnerlund Mosjøen AS
Pb. 480 8656 Mosjøen
GNR/BNR 104/177
PROSJEKTADR.
Austerbygdveien 60, 8657 Mosjøen
PROSJEKTNR. 201549
Leilighetsbygg
m/14 boenheter
Plan 2. Etasje
MÅL (A2) 1:100
DATO 10.04.16
TEGN. AV bv
KONTROLL sh

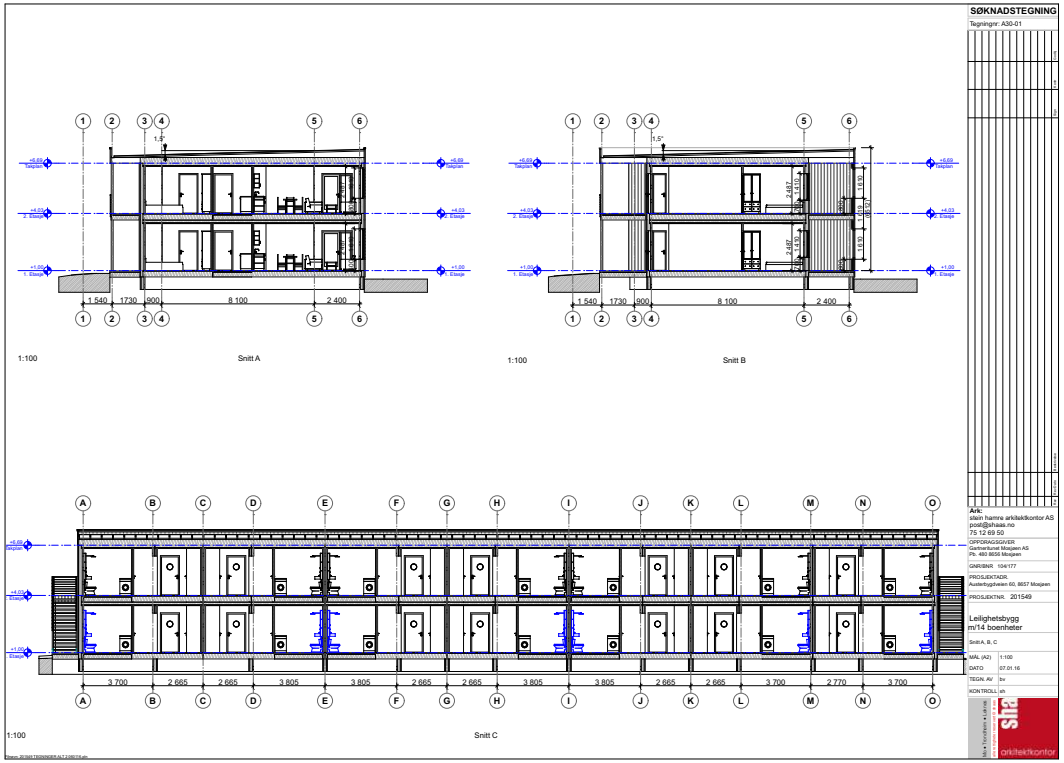

SØKNADSTEGNING
Tegningnr: A20-01
Snitt B
Snitt A
Snitt C
Interntrapp - Adkomst 1. etasje
Rampe 1:20
Svalgang
Svalgang
Sov
Bad
Gang
Terrasse
Stue/kjøkken
Inngangsparti
Arkitektkontor
BRA = 448,1 m² for 1. etasje
BRA = 63,0 m² for hver boenhet
BYA = 645,5 m²
NB! Utvendig sportsbod og parkering er ikke medtatt
Ark.
stein hamre arkitektkontor AS
post@shaas.no
75 12 69 50
OPPDRAGSGIVER
Gartnerlund Mosjøen AS
Pb. 480 8656 Mosjøen
GNR/BNR 104/177
PROSJEKTADR.
Austerbygdveien 60, 8657 Mosjøen
PROSJEKTNR. 201549
Leilighetsbygg
m/14 boenheter
Plan 1. Etasje
MÅL (A2) 1:100
DATO 10.04.16
TEGN. AV bv
KONTROLL sh


SØKNADSTEGNING
Tegningsnr: F803
Bæring og brannceleskille REI 30 (B30)
Bæring R 30 (B30) eller k2 10 D-s2 (k2) kledning
Ved krypkjeller må den deles opp i minst 2 brannceller
Ark.
stein hamre arkitektkontor AS
post@shaas.no
75 12 69 50
OPPDRAGSGIVER
Gartnerlunet Mosjøen AS
Pb. 480 8656 Mosjøen
GNR/BNR 104/177
PROSJEKTADR.
Austerbygdveien 60, 8657 Mosjøen
PROSJEKTNR. 201549
Leilighetsbygg
m/14 boenheter
Brannsnitt
MÅL (A2) 1:100
DATO 07.01.16
TEGN. AV bv
KONTROLL sh


SØKNADSTEGNING
Tegningsnr: F802
Snitt A
Snitt B
Snitt C
Svalgang
Brannrenov. Adkomst 2. etasje
Brannvegg EI30 (B30)
EI230Sa (B30) Brannkrav til dør i teknisk rom
Rømningsvei
Rk 4 Risikoklasse 4
Bkl 1 Brannklasse 1
Det må benyttes K1 10 B-s1, d0 (k1) kledning og B-s3, d0 (Ut 1) i overflate på vegger og tak i svalgang
Eventuelle sjaktertelniske føringer må brannteltes i etasjeskillene med godkjente produkter.
BRA = 448,1 m² for 2. etasje
BRA = 63,0 m² for hver boenhet
BYA = 645,5 m²
NB! Utvendig sportsbod og parkering er ikke medtatt
Ark.
stein hamre arkitektkontor AS
post@shaas.no
75 12 69 50
OPPDRAGSGIVER
Gartnerlunet Mosjøen AS
Pb. 480 8656 Mosjøen
GNR/BNR 104/177
PROSJEKTADR.
Austerbygdveien 60, 8657 Mosjøen
PROSJEKTNR. 201549
Leilighetsbygg
m/14 boenheter
Brannplan 2. etasje
MÅL (A2) 1:100
DATO 07.01.16
TEGN. AV bv
KONTROLL sh


SØKNADSTEGNING
Tegningsnr: FB01
Snitt B
Snitt A
Snitt C
Svalgang
92,0 m²
Rampe 1:20
Sov
Bad
Gang
Stue/kjøkken
Inngjerdet Terrasse
Brannceller EI30 (B30)
EI30ba (B30) Brannkrav til dør i teknisk rom
Rømningsvei
Rk 4 Risikoklasse 4
Bkl 1 Brannklasse 1
Internrapp må ha K2 10 B-s1, d0 (kl 1) kledning og B-s3, d0 (Ut 1) i overflate på vegger
BRA = 448,1 m² for 1. etasje
BRA = 63,0 m² for hver boenhet
BYA = 645,5 m²
NB! Utvendig sportsbod og parkering er ikke medtatt
Ark.
stein hamre arkitektkontor AS
post@shaas.no
75 12 69 50
OPPDRAGSGIVER
Gartnerfuret Moajaen AS
Pb. 480 8656 Moajaen
GNR/BNR 104/177
PROSJEKTADR.
Austerbygdveien 60, 8657 Moajaen
PROSJEKTNR. 201549
Leilighetsbygg
m/14 boenheter
Brannplan 1. etasje
MÅL (A2) 1:100
DATO 07.01.16
TEGN. AV bv
KONTROLL sh
arkitektkontor


SØKNADSTEGNING
Tegningsnr: A40-01
1:100 Fasade mot Nordvest
1:100 Fasade mot Nordøst
1:100 Fasade mot Sørvest
1:100 Fasade mot Sørøst
Ark.
stein hamre arkitektkontor AS
post@shaas.no
75 12 69 50
OPPDRAGSGIVER
Gartnerfuret Moajaen AS
Pb. 480 8656 Moajaen
GNR/BNR 104/177
PROSJEKTADR.
Austerbygdveien 60, 8657 Moajaen
PROSJEKTNR. 201549
Leilighetsbygg
m/14 boenheter
Fasader
MÅL (A2) 1:100
DATO 07.01.16
TEGN. AV bv
KONTROLL sh
arkitektkontor



SØKNADSTEGNING

Tegningsnr: A30-01

Ark:
stein hamre arkitektkontor AS
post@shaas.no
75 12 69 50

OPPDRAGSGIVER
Gartnerlunet Mosjøen AS
Pb. 480 8656 Mosjøen

GNR/BNR 104/177

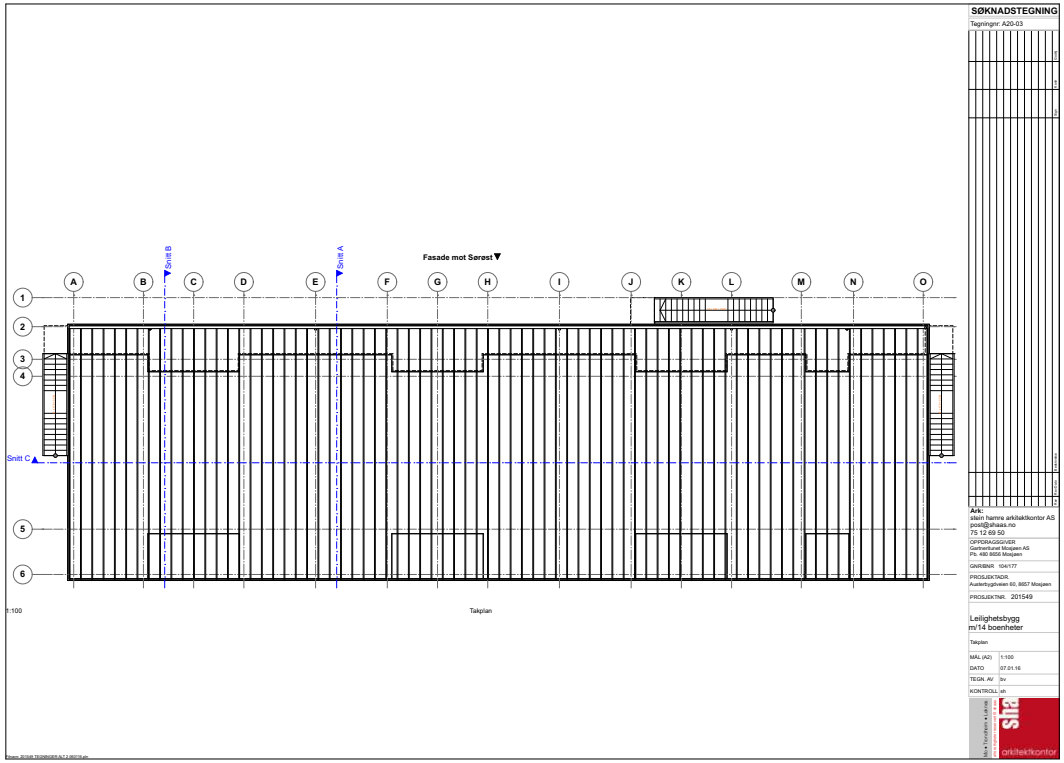
PROSJEKTADR.
Austerbygdveien 60, 8657 Mosjøen

PROSJEKTNR. 201549

Leilighetsbygg
m/14 boenheter

Snitt A, B, C

MÅL (A2) 1:100
DATO 07.01.16
TEGN. AV bv
KONTROLL sh



SØKNADSTEGNING

Tegningsnr: A20-03

Ark:
stein hamre arkitektkontor AS
post@shaas.no
75 12 69 50

OPPDRAGSGIVER
Gartnerlunet Mosjøen AS
Pb. 480 8656 Mosjøen

GNR/BNR 104/177

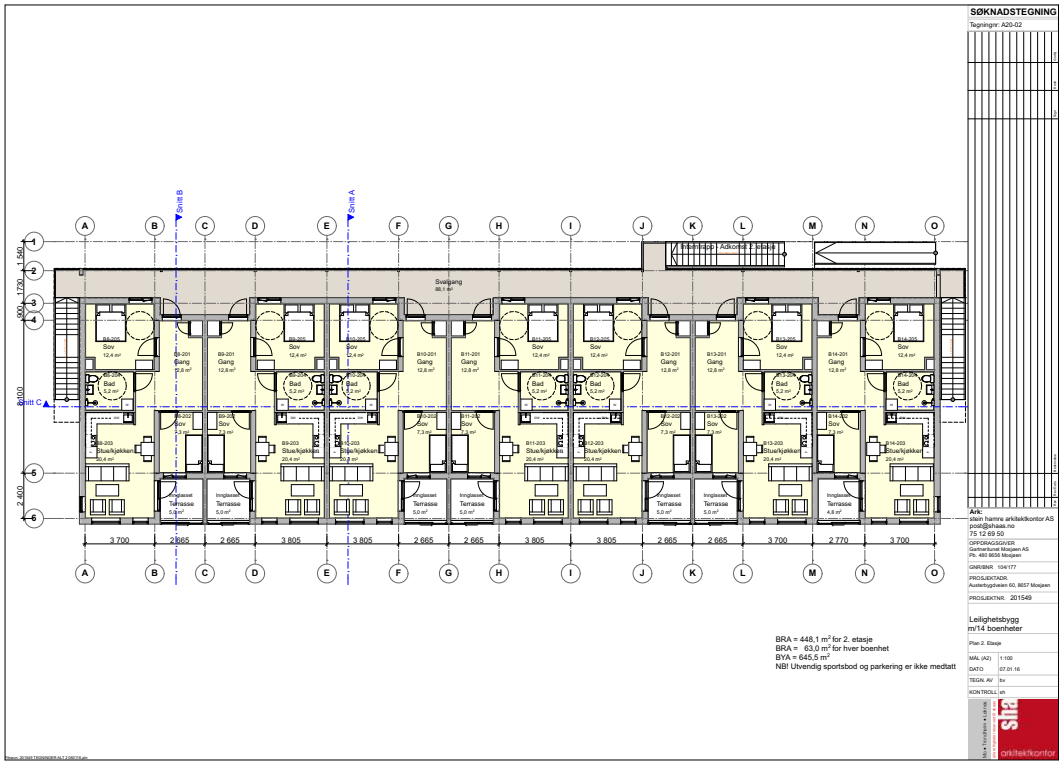
PROSJEKTADR.
Austerbygdveien 60, 8657 Mosjøen

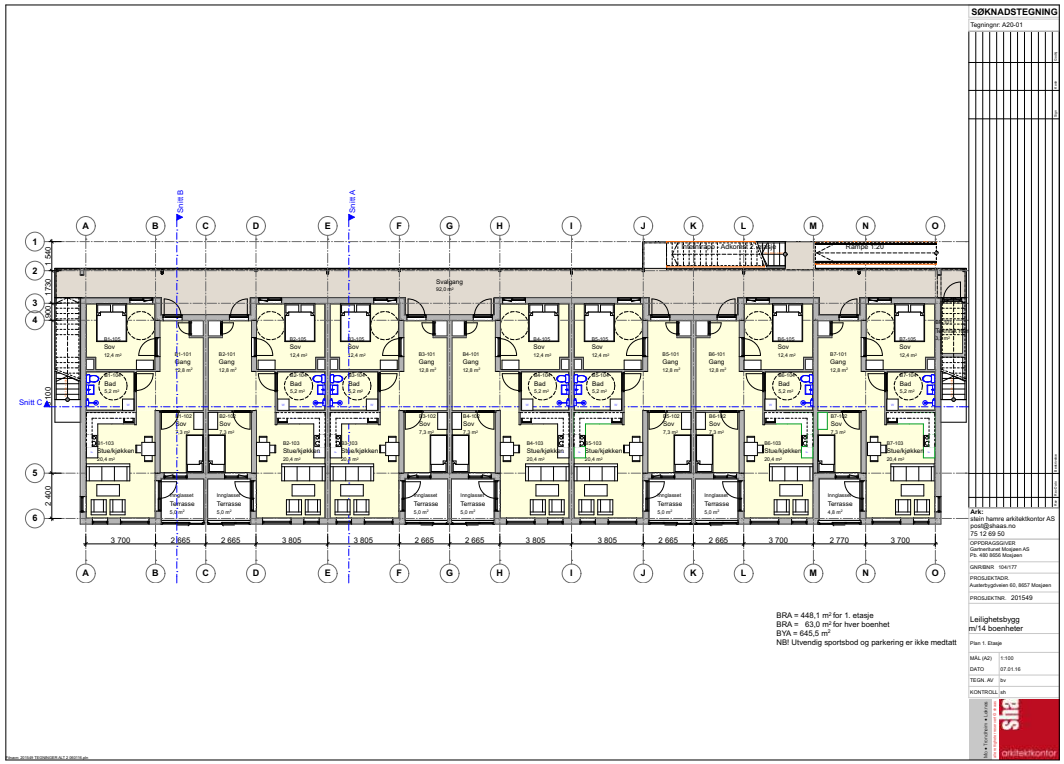
PROSJEKTNR. 201549

Leilighetsbygg
m/14 boenheter

Takplan

MÅL (A2) 1:100
DATO 07.01.16
TEGN. AV bv
KONTROLL sh


SØKNADSTEGNING
Tegningsnr: A20-02
Snitt B
Snitt A
Snitt C
Adkomst 1:20
Svalgang
88,1 m²
Sov 12,4 m²
Bad 5,2 m²
Gang 12,8 m²
Stue/kjøkken 20,4 m²
Inngl. Terrasse 5,0 m²
Inngl. Terrasse 4,8 m²
3 700
2 665
3 805
2 770
BRA = 448,1 m² for 2. etasje
BRA = 63,0 m² for hver boenhet
BYA = 645,5 m²
NB! Utvendig sportsbod og parkering er ikke medtatt
Ark:
stein hamre arkitektkontor AS
post@shaas.no
75 12 69 50
OPPDRAGSGIVER
Gartnerlund Mosjøen AS
Pb. 480 8656 Mosjøen
GNR/BNR 104/177
PROSJEKTADR.
Austerbygdveien 60, 8657 Mosjøen
PROSJEKTNR. 20154?
Leilighetsbygg
m/14 boenheter
Plan 2. Etasje
MÅL (A2) 1:100
DATO 07.01.16
TEGN. AV bv
KONTROLL sh
arkitektkontor


SØKNADSTEGNING
Tegningsnr: A20-01
Snitt B
Snitt A
Snitt C
Adkomst 1:20
Rampe 1:20
Svalgang
92,0 m²
Sov 12,4 m²
Bad 5,2 m²
Gang 12,8 m²
Stue/kjøkken 20,4 m²
Inngl. Terrasse 5,0 m²
Inngl. Terrasse 4,8 m²
3 700
2 665
3 805
2 770
BRA = 448,1 m² for 1. etasje
BRA = 63,0 m² for hver boenhet
BYA = 645,5 m²
NB! Utvendig sportsbod og parkering er ikke medtatt
Ark:
stein hamre arkitektkontor AS
post@shaas.no
75 12 69 50
OPPDRAGSGIVER
Gartnerlund Mosjøen AS
Pb. 480 8656 Mosjøen
GNR/BNR 104/177
PROSJEKTADR.
Austerbygdveien 60, 8657 Mosjøen
PROSJEKTNR. 20154?
Leilighetsbygg
m/14 boenheter
Plan 1. Etasje
MÅL (A2) 1:100
DATO 07.01.16
TEGN. AV bv
KONTROLL sh
arkitektkontor

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Stein Hamre Arkitektkontor AS
Halvor Heyerdahls vei 1

8626 MO I RANA

Dato: 26.08.2020
Saksb: Irene Gustafsson
Tlf: 75 10 10 00
Saknr: 17/3602-25
Deres ref.:

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10

Gjelder	**: §20-1a. Nybygg/Stort sammenhengende boligbygg på 2 etasjer**
Byggested	**: Austerbygdvegen 62, Gnr.: 104/177**
Tiltakshaver/Byggherre	**: Gartneritunet Mosjøen AS**
Ansvarlig søker	**: Stein Hamre Arkitektkontor AS**
Søknad mottatt	**: 06.07.2020**

Det gis herved ferdigattest for boligbygg, med boder, parkering og grøntanlegg, etter plan –og bygningslovens § 21-10.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Irene Gustafsson
saksbehandler byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

post@vefsn.kommune.no
www.vefsn.kommune.no
Postboks 560
8651 Mosjøen
Telefon: 75 10 10 00

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

Vår dato:	**Vår referanse:**	**Arkivkode:**
12.01.2015	13/1655-71	GNR 104/177
Deres dato:	**Deres referanse:**	
12.01.2015		

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Dag Edvardsen
Egedesgate 41

8656 MOSJØEN

DISPENSASJON ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 19-2.
ADMINISTRATIVT VEDTAK NR.: 49/14

Det vises til søknad om dispensasjon angående ventilering av korridorarealet mottatt her 15.12.2014.

Gjelder	**: Nybygg/omsorgsboliger**
Byggested	**: Austerbygdvegen 58-60, Gnr.: 104/177**
Tiltakshaver	**: FORTUS OMSORG MOSJØEN AS**
Ansvarlig søker	**: Dag Edvardsen**

Saken er behandlet administrativt 12.01.2015 i henhold til delegert myndighet, og det er fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra teknisk forskrift § 14-4, når det gjelder overskridelse av energirammen som følge av valgte ventilasjonsløsning for korridorarealet i byggene.

Begrunnelsen for vedtaket er at kravet til ventilering av korridorarealet er forutsatt oppfylt. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, regnes ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Hensynet til helse og miljø synes videre å være ivaretatt. Det økte energibehovet målt opp mot de økte anleggs- og driftskostnader balanserte ventilasjonsanlegg ville gitt, tilsier at valgte løsning anses som forsvarlig.

Følgende forhold må avklares før arbeidet starter opp:

1. **Prosjekteringen og utførelsen av arbeidet må dekkes med ansvarsrett.**

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Nordland via kommunen, jfr. vedlegg.

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

Bakgrunn.
Det foreligger søknad om dispensasjon vedr. ventileringen av korridorene i omsorgsboligene. I stedet for balansert ventilasjon er det beskrevet en løsning med naturlig ventilering ved hjelp

Telefon: 75 10 10 00 **Telefaks:** 75 10 10 01
Postadr: Postboks 560, 8651 MOSJØEN
Besøksadr: Rådhuset
Kommunenr: 1824
Org.nr: 844824122
Bankgiro: 4530 05 00963
Webadr:
www.vefsn.kommune.no
www.mosjoenby.com

av ventiler plassert i ytterveggene. I tillegg er det beskrevet mekanisk avtrekk som kan benyttes til temperaturregulering i den varme årstid. Søknaden er vedlagt en vurdering av løsningen fra Helgeland Ventilasjon AS og energiberegninger fra Nordprosjektering VVS AB. Ut fra mottatte materiale anbefales det at det gis dispensasjon. Beregningene og vurderingen av valgte løsning tilsier at kravet til ventilering vil bli oppfylt. Bruk av avtrekksvifter i deler av året vil imidlertid medføre at byggets totale energiramme overskrides. Beregnet energiforbruk er oppgitt til 123,3 kwh/m2 oppvarmet BRA pr. år mot forskriftens krav på 115 kwh/m2. Det er dette punkt det søkes om dispensasjon for.

Vurdering.
Det tekniske regelverket er ulikt innrettet på ulike fagområder. På noen områder gir forskriften detaljerte ytelseskrav, på andre områder bare overordnede, kvalitative krav. Der forskriften bare angir overordnede, kvalitative funksjonskrav er det lite aktuelt eller relevant å gi dispensasjon.

I de tilfellene der TEK10 gir konkrete, målbare krav, må kommunen vurdere en søknad om dispensasjon i samsvar med pbl kap. 19. Etter pbl kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Valgte løsning gir som nevnt tilstrekkelig ventilasjon av korridorene. Løsningen påvirker ikke klimaet i den enkelte leilighet som har egne separate ventilasjonsanlegg. Forholdet til liv og helse for beboerne berøres i så måte ikke og med det påvirkes ikke hensynet bak regelverket på det punkt. Valgte ventilasjonsløsningen vil kunne gi et høyere energibehov avhengig av bruken av avtrekksviftene.

Alternativet til beskrevet løsning vil være å montere balanserte ventilasjonsanlegg for korridorene. Dette vil nødvendigvis medføre høyere anleggs- og driftskostnader. Sammenlignet med det teoretiske høyere energiforbruk tilsier at løsningen vil kunne betraktes som forsvarlig. Hensynet til helse og miljø synes videre å være ivaretatt.

Med hilsen
Plan og utvikling

Gunnar Valla
Fagleder byggesak

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur

Kopi: Vefsn kommune, bygg og eiendom, ,

FORVALTNINGSVEDTAK - VIRKNINGER OG KLAGEADGANG

1. VIRKNINGER:

a) I den utstrekning vedtaket går ut på samtykke, kan tiltaket settes i gang straks, med mindre det er tatt forbehold om det motsatte.

b) De bør være oppmerksom på at vedtaket kan bli påklaget av andre. Det er derfor tenkelig at vedtaket kan bli endret i klageomgangen. Dette innebærer en viss risiko for at den som setter i gang før klagefristen er utløpt, eller før klagen ar avgjort, senere må rette seg etter det nye vedtak.

c) I visse tilfeller kan det være aktuelt for den som ikke er fornøyd med vedtaket å be myndighetene om utsettende virkning. Dette vil si at tiltaket ikke kan settes i gang før klagefristen er utløpt eller klagen er avgjort.

2. KLAGERETT:

a) Part eller annen med rettslig klageinteresse (nabo e.l.) som ikke er tilfreds med vedtaket, kan påklage avgjørelsen til overordnet organ (normalt fylkesmannen i saker som behandles av det faste utvalg for plansaker).

b) Klagen sendes hit slik at kommunen kan vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

c) Klagen skal angi det vedtak det klages over og hvilke(n) endring(er) som ønskes gjort. Grunnen til at det klages bør nevnes. Klagen skal undertegnes.

d) Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt dette brevet kom fram til Dem. I særlige tilfelle kan fristen forlenges. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt den dag fristen utløper.

e) De bør være oppmerksom på at klageorganet i en viss utstrekning kan endre vedtaket til skade for Dem.

f) De har normalt krav på dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken dersom vedtaket blir endret til gunst for Dem. Utgifter til advokat m.v. er et eksempel på slike.

g) Lovgivningen gir muligheter for å få et forvaltningsvedtak overprøvet av de vanlige domstolene og av Sivilombudsmannen. Klageadgangen som nevnt ovenfor må da være prøvd først.

3. NÆRMERE OPPLYSNINGER:

Ved henvendelse hit kan De få nærmere opplysninger om virkningene av vedtaket og om hvordan De kan gå fram for å klage.

Som hovedregel har De adgang til å se samtlige saksdokumenter.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MOSJØEN
STRANDGATA 31-33
8656 MOSJØEN

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Lena Elise Westby - 15230064
Vår referanse: 3168521/21310658
Bestilling: C3 2023-05-09 (5) 18

Dato
09.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3234741	200	27.10.2020	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1824 VEFSN	104	573	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent): Gartneritunet Mosjøen AS
Adresse: Halvor Heyerdahls veg
Postnummer: 8626 Poststed: Mo i Rana
Fødselsnr./Org.nr.: 995 204 983 Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel
Doknr: 3234741 Tinglyst: 27.10.2020
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Gartneritunet Mosjøen AS	995 204 983

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1824	Vefsn	104	573		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1824	Vefsn	104	520		
1824	Vefsn	104	177		

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato: 28.09.20 Hjemmelshavers underskrift [5]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rett til adkomst over 1824-104/573

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

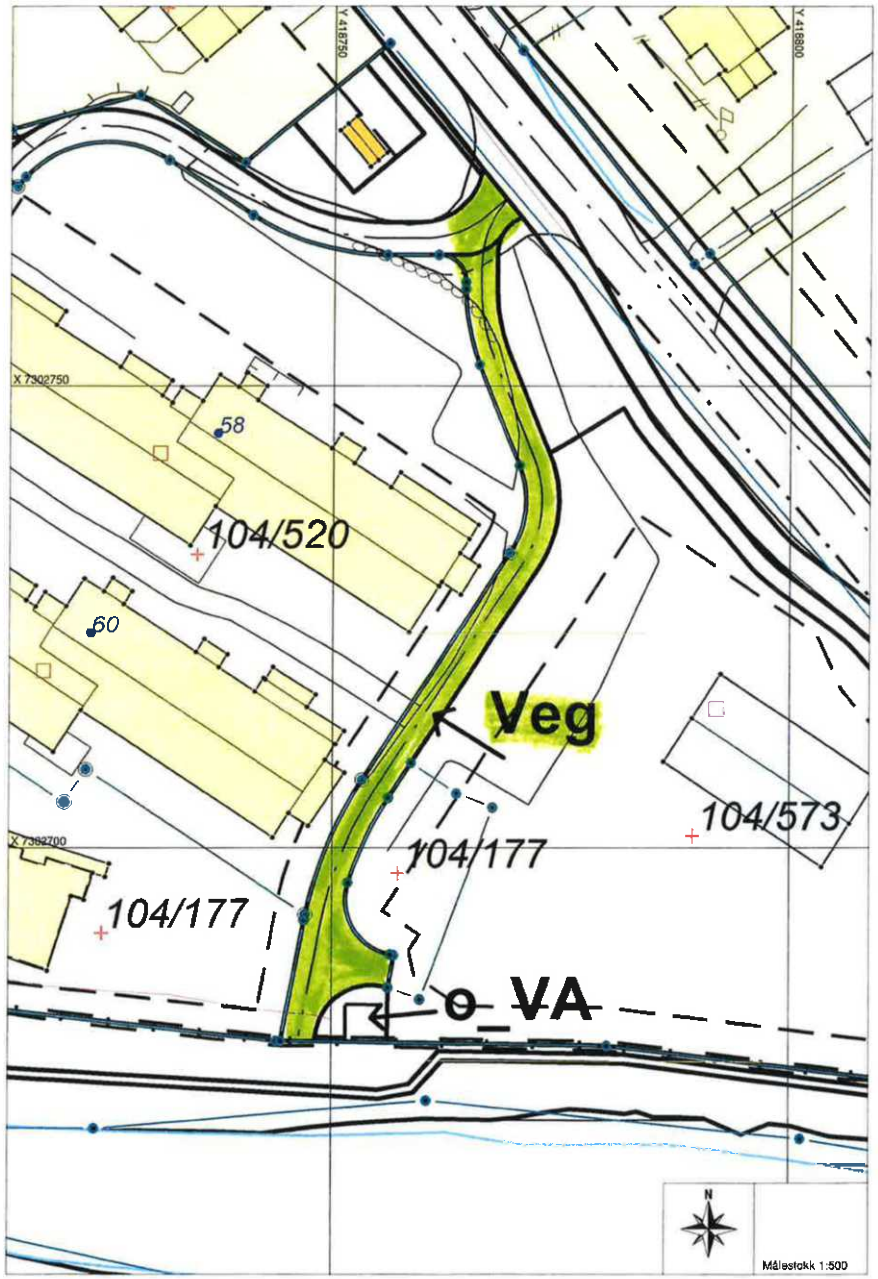
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

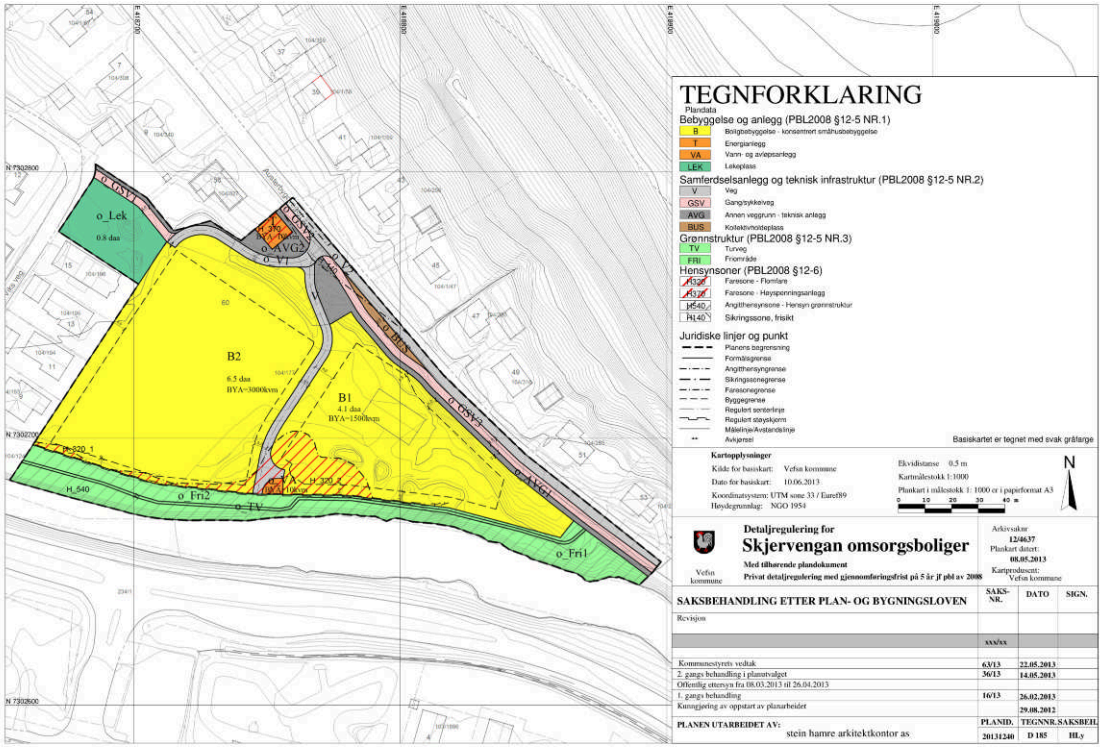
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
MO I RANA 28.09.20	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner





Vefsn kommune

PlanID
182420131240

Bestemmelser til detaljregulering for Skjervengan omsorgsboliger

Plan datert:	08.05.13	Bestemmelser datert:	12.02.13
Sist revidert:	08.05.13	Vedtatt:	22.05.13

§ 1
Generelt

Områdets begrensning

Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet med tegning nr. D185 og med planidentifikasjon 182420131240.

Reguleringsformål.

Følgende reguleringsformål inngår:

Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	B1,2
	Energianlegg	T
	Vann- og avløpsanlegg	o_VA
	Lekeplass	o_Lek
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veg	o_V
	Gang- og sykkelveg	o_GSV
	Annen veggrunn – grøntareal	o_AVG
	Kollektivholdeplass	o_BUS
Grønnstruktur	Turveg	o_TV
	Friområder	o_FRI
Hensynssoner	Faresone – Flomfare	H_320
	Faresone – Høyspenningsanlegg	H_370
	Sikringsone - Frisikt	H_140
	Hensyn grønnstruktur	H_540

§ 2
Fellesbestemmelser

Krav om utbyggingsavtale

Før tillatelser etter plan- og bygningslovens § 21-4 kan gis skal det foreligge en godkjent utbyggingsavtale mellom Vefsn kommune og utbygger jf. plan- og bygningslovens § 17-4.

Situasjonsplan

Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser

- bebyggelsens plassering
- parkering, gang- og kjøremønster
- forming av terrenget (høydeangivelser) og eventuelle forstøtningsmurer
- innsådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus
- areal for uteopphold/lek

Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen.

Oppfylling

De områdene som ligger innenfor flomsonen tillates fylt opp til kote 4. Utover dette tillates ikke oppfylling av tomter og friareal. Oppfylte areal skal planeres og tilsåes.

stein hamre arkitektkontor as
Mo i Rana: Halvor Heyerdahls v. 1 8626 Mo i Rana Tlf 75 12 69 50 Faks 75 12 69 60
Trondheim: Kjøpmannsgata 31 7011 Trondheim Tlf 73 89 69 50
Leknes: Storgata 26 8370 Leknes Tlf 76 05 49 50
www.shaas.no
Foretaksnr. NO 958 442 483 MVA
E-post: post@shaas.no
Sentral godkjenning til: 10.02.2013

Uteareal Utearealet skal tilpasses reguleringsformålet. Det skal legges vekt på å skape et godt utemiljø (utforming, beliggenhet, støynivå). I tilfelle en trinnvis oppføring av bebyggelsen, skal framtidig byggeareal gis en midlertidig parkmessig behandling.

Tilgjengelighet De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal gis "universell utforming"; jfr. prinsippet om "tilgjengelighet for alle".

Rekkefølgebestemmelse Før grunnarbeider og byggearbeider påbegynnes, inne på areal regulert til o_VA, B1 og B2 skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av området. Det skal også tas prøver av grunn for å avdekke eventuell forurensning i grunn.

Energikilder Alternative energikilder skal vurderes, fjernvarme er en av disse.

§ 3
Bebyggelse og anlegg

a. Rekkehus

Formål Område B1 tillates brukt som boligformål. Innenfor området tillates det oppført to rekkehus. Nødvending carport/garasjeløsninger tillates også ført opp inne på dette arealet. Dersom det er hensiktsmessig tillates det etablert utvendig bod i tilknytning til carportene.

Bygninger innenfor en avstand av 7 meter fra GSV 3 skal utformes slik at belastning knyttet til snøkast og snøopplag i forbindelse med brøyting av ikke fører til skade på bygg eller eiendom.

Byggesøknad Rammesøknad skal behandles av Planutvalget.

Tillat utnyttelse Bebygd areal er definert som BYA, og skal ikke overstige 1 500 m^2. Hvert rekkehus skal ikke overstige 600 m^2 BYA.

Det skal settes av 600 m^2 som skal benyttes om uteoppholdsareal (MUA).

Garasjer/ Biloppstilling Det skal opparbeides en garasjeplass pr leilighet, samt 0,25 bilplasser pr leilighet for besøkende.

Støy Det skal etableres støygjerde som regulert inn på plankartet. Denne er i tråd med støyutredning fra Cowi.

Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 dB på uteplass og foran åpningsbare fasadeelementer (vindu, dører og ev. ventiler) utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor åpningsbare fasadeelementer til soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L5AF 70 dB.

Tilstrekkelig støyskjerming må være utført før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis.

Byggehøyder Gesimshøyden skal ikke overstige 7,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 10 meter. Det tillates etablert heishus maksimal høyde for disse skal ikke overstige 9 meter.

Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Geoteknisk vurdering Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geotekniske vurdering for de aktuelle tiltak.

Forurensning Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal det det gjennomføres undersøkelser for å avklare om det er forurensning i grunnen.

i grunn Bakgrunnen for dette er at det tidligere har vært drevet gartneri på areal regulert til B1.

Estetikk Ved innsendelse av byggesøknad skal det redegjøres for plan- og bygningslovens krav til de estetiske forhold § 1-1.

b. Omsorgsbolig

Formål Område B2 tillates brukt som området for boliger. Innenfor området tillates det oppført omsorgsboliger i form av tre rekkehus.

Byggesøknad Rammesøknad skal behandles av Planutvalget.

Tillat utnyttelse Bebygd areal er definert som BYA, og skal ikke overstige 3 000 m^2. Hvert rekkehus kan ikke overstige 900 m^2 BYA

Garasjer/ Biloppstilling Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr 100 m^2 bruksareal BRA.

Støy Det skal etableres støygjerde som regulert inn på plankartet. Denne er i tråd med støyutredning fra Cowi.

Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 dB på uteplass og foran åpningsbare fasadeelementer (vindu, dører og ev. ventiler) utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor åpningsbare fasadeelementer til soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L5AF 70 dB.

Tilstrekkelig støyskjerming må være utført før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis.

Byggehøyder Gesimshøyden skal ikke overstige 7,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 10 meter. Det tillates etablert heishus maksimal høyde for disse skal ikke overstige 9 meter.

Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Geoteknisk vurdering Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geotekniske vurdering for de aktuelle tiltak.

Estetikk Ved innsendelse av byggesøknad skal det redegjøres for plan- og bygningslovens krav til de estetiske forhold § 1-1.

Forurensning i grunn Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal det det gjennomføres undersøkelser for å avklare om det er forurensning i grunnen. Bakgrunnen for dette er at det tidligere har vært drevet gartneri på areal regulert til B2.

c. Energianlegg

Det tillates ført opp transformatorstasjon inne på areal regulert til energianlegg, T. BYA 10 m^2. Byggehøyden skal ikke overstige 3 meter.

d. Vann- og avløpsanlegg

Det tillates ført opp pumpestasjon for pumping av avløpsvann inne på areal regulert til dette, o_VA. BYA 10 m^2. Byggehøyden skal ikke overstige 3 meter.

Geoteknisk vurdering Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geotekniske vurdering for de aktuelle tiltak.

Forurensning i grunn Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal det det gjennomføres undersøkelser for å avklare om det er forurensning i grunnen. Bakgrunnen for dette er at det tidligere har vært drevet gartneri på areal regulert til o_VA.

e. Lekeplass

Formål Området tillates brukt til lekeplass, o_Lek.

§ 4
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Utforming Veibygging skal skje mest mulig skånsomt. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

o_V1 Den regulerte offentlige vegen skal også benyttes som gang- og sykkelveg. o_V_1 er også adkomstveg til B2.

o_V2 Den regulerte offentlige vegen er en del av Austerbygdvegen.

V Dette er en adkomstveg for B1 og for o_VA.
Eierform – annen eierform.

o_GSV Den innregulerte gang- og sykkelvegen langs Austerbygdvegen er en forlengelse av eksisterende gang- og sykkelveg sør for planområdet.

o_AVG Annen veggrunn tekniske anlegg. Eventuelle steinfyllinger skal ha en tiltalende utforming. Øvrige arealer skal tilsås.

o_Bus Den innregulerte bussholdeplassen er dimensjonert for en buss, i tråd med Statens vegvesens håndbok 017.

§ 5
Grønnstruktur

Vegetasjon Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved fremføring av vann- og avløpsledninger skal tilsåes og beplantes. Eventuelle inngrep skal godkjennes av kommunen.

Tursti Det skal legges til rette for tursti langs Skjerva.

Friområde Eksisterende kantvegetasjon og lerketrerekka langs Skjerva skal bevares. Ny vegetasjon skal etableres i forbindelse med kultiveringsarbeid. Elveforebygging langs Skjerva kan etableres og vedlikeholdes. (o_Fri_1 og 2)

§ 6
Hensynssoner

Faresoner - Flomfare Innenfor denne sonen, H_320, tillates det ikke ført opp bygninger med gulvnivå lavere enn kote + 4 meter. Dette er i tråd med utarbeidet flomsonekart for Skjerva. Kote 4 tilsvarer 200-års flom.

Faresone-høyspenning sanlegg Innenfor denne sonen, H_370, tillates det etablert høyspenningsanlegg i form av en nettstasjon.

Sikringsone - frisikt Innen for denne sonen, H_140 skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 meter over primærvegens kjørebanenivå.

Hensyn - grønnstruktur Innen for denne sonen, H_540, skal alle lerketrær bevares, dette inkluderer også rotsystemet.

Reguleringsplan

Juridisk linje

Juridisk linje

Reguleringsplan

Planidentifikasjon	20131240
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflate
Planstatus	Endelig vedtatt arealplan
Plannavn	Skjervengan omsorgsboliger
Planbestemmelse	Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato	22.05.2018
Lovreferanse	PBL 2008

Vis i kart Planregister

Arealformålsområde

Arealformål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltbetegnelse	B2
Planidentifikasjon	20131240
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflate

Vis i kart Planregister

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN
Gårdsnummer:	104
Bruksnummer:	177

Utskriftsdato/klokkeslett:	09.05.2023 kl. 13:30
Produsert av:	Gunnhild Nygard
Attestert av:	Vefsn kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

09.05.2023 13:31 Side 1 av 11

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	05.02.1993
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 104 / 177	2 370,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		925394459	SKJERVA BORETTSLAG		POSTBOKS 214 8001 BODØ	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7302691	418725		2 140 m2	
2	Teig	Nei	7302697	418757		230,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.10.2020	Tinglyst	30.10.2020	1824nyg	09.10.2020
Oppmålingsforretning	J 20/5676	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 104/177	-5 593	
	J 49/20	Mottaker	1824 - 104/573	5 593	
		Berørt	1824 - 104/1	0	
		Berørt	1824 - 104/124	0	
		Berørt	1824 - 104/327	0	
		Berørt	1824 - 104/520	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	20.05.2014	Tinglyst	27.05.2014	1824nyg	20.05.2014
Oppmålingsforretning	J 33/14	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 104/177	-4 399,8	
	M 6264	Mottaker	1824 - 104/520	4 399,8	
		Berørt	1824 - 104/124	0	
		Berørt	1824 - 104/195	0	
		Berørt	1824 - 104/196	0	
Kartforretning	12.11.1999				
Kartforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	1824 - 104/177	13 336,1	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	12.11.1999				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 104/177	-984	
		Mottaker	1824 - 104/327	984	

Forretning	Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status		Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	05.02.1993					
Kart- og delingsforretning						

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 104/124	-13 336,1
Mottaker	1824 - 104/177	13 336,1

Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr			Kretser			Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst				
Vegadresse	Austerbygdvegen	1800	62			Grunnkrets	0301	Skjervengan	Nei
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7302697	418705	Postnr.område:	8657	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 671 757
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7302699 Øst: 418698
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet, Fjernvarme
Oppvarming: Elektrisk, Sentralvarme

Bebygd areal:	1 100	Ant. boliger:	14	Datoer	
Bruksareal bolig:	972	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	19.12.2017
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	06.06.2019
Bruksareal totalt:	972			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	10.07.2020
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	26.08.2020
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Ja		
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	7	484	0	484	0	0	0	0	0
H01	7	488	0	488	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1800 Austerbygdvegen 62	H0101	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	104/177
1800 Austerbygdvegen 62	H0102	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	104/177
1800 Austerbygdvegen 62	H0103	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	104/177
1800 Austerbygdvegen 62	H0104	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	104/177
1800 Austerbygdvegen 62	H0105	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	104/177
1800 Austerbygdvegen 62	H0106	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	104/177
1800 Austerbygdvegen 62	H0107	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	104/177
1800 Austerbygdvegen 62	H0201	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	104/177
1800 Austerbygdvegen 62	H0202	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	104/177
1800 Austerbygdvegen 62	H0203	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	104/177
1800 Austerbygdvegen 62	H0204	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	104/177
1800 Austerbygdvegen 62	H0205	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	104/177
1800 Austerbygdvegen 62	H0206	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	104/177
1800 Austerbygdvegen 62	H0207	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	104/177

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	995204983	GARTNERITUNET MOSJØEN AS		Halvor Heyerdahls vei 1 8626 MO I RANA

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 11 100 988
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7302750 Øst: 418733
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Veksthus
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	14.05.1993
Bruksareal annet:	1 942	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	04.06.1993
Bruksareal totalt:	1 942	Avløp:		Tatt i bruk:	02.04.1994
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	15.01.2009
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

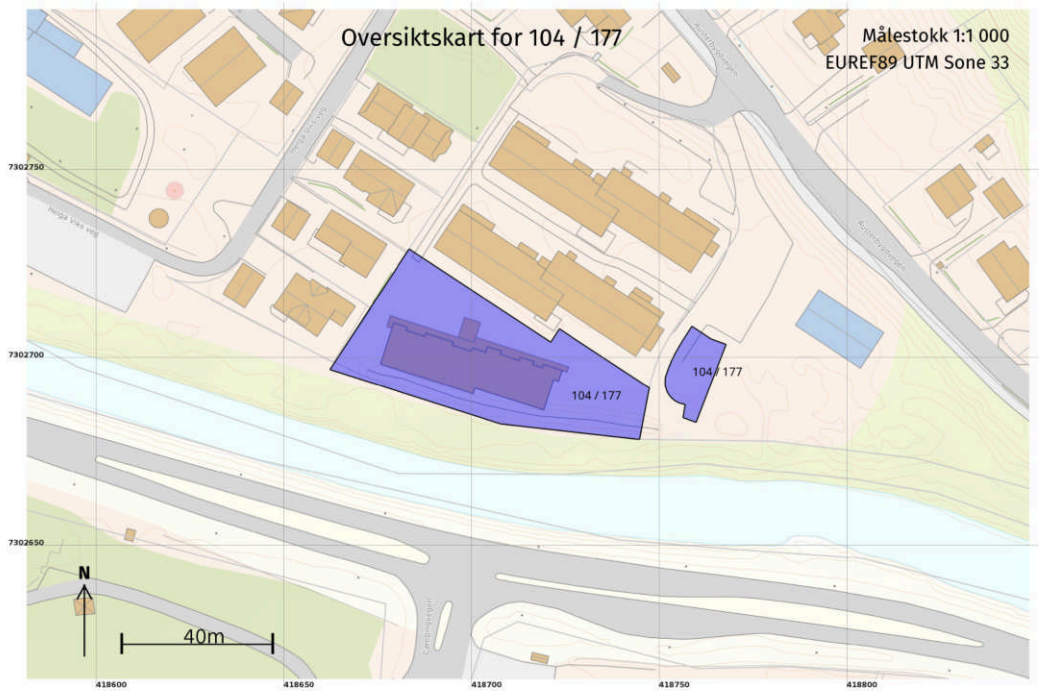
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	1942	1942	0	0	0	0	0

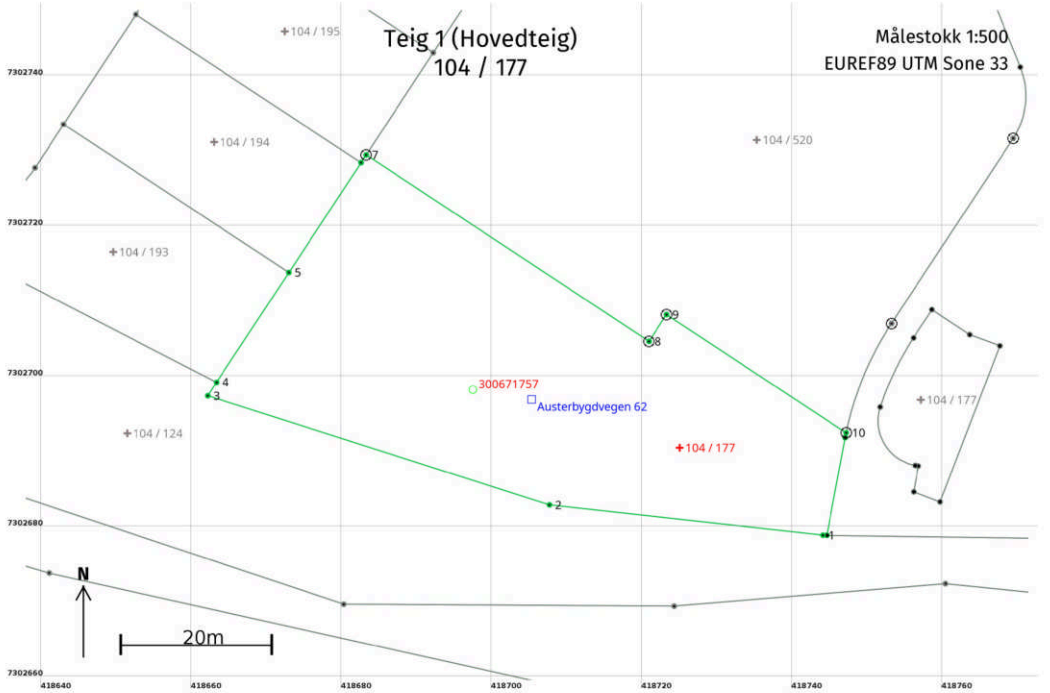
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	104/177

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		MOSJØEN HANDELSGARTNERI		


Oversiktskart for 104 / 177
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
104 / 177
104 / 177
7302750
7302700
7302650
N
40m
418600
418650
418700
418750
418800

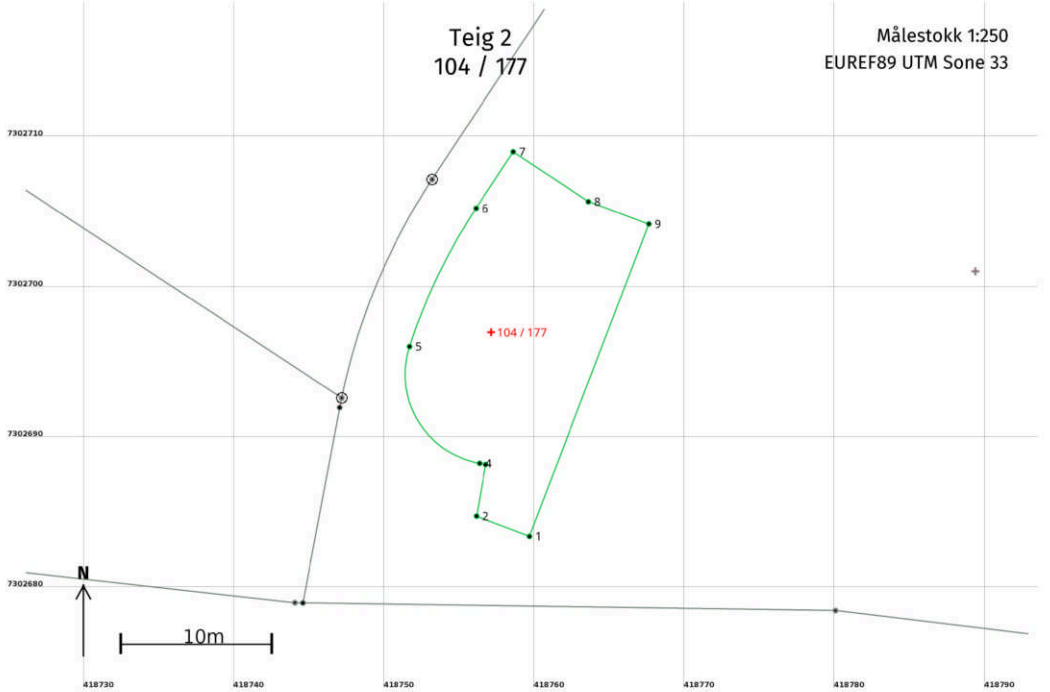


Areal og koordinater

Areal: 2 140 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7302691 **Øst:** 418725

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7302679,15	418744,07	36,61	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7302683,18	418707,68	47,73	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7302697,69	418662,21	2,14	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7302699,48	418663,38	17,50	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7302714,10	418673,00	17,49	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
6	7302728,71	418682,62	1,22	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
7	7302729,73	418683,29	Jord 45,08	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
8	7302704,93	418720,93	Jord 4,27	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
9	7302708,49	418723,28	Jord 28,61	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
10	7302692,77	418747,19	Jord 0,65	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
11	7302692,13	418747,06	13,22	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
12	7302679,14	418744,60	0,53	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	



Areal og koordinater

Areal: 230,4 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7302697 **Øst:** 418757

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7302683,57	418759,68		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			3,77				
2	7302684,91	418756,16		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			3,49				
3	7302688,35	418756,77		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			0,42				
4	7302688,43	418756,36		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	6,00
			10,25				
5	7302696,19	418751,71		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	37,99
			10,24				
6	7302705,39	418756,13		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			4,49				
7	7302709,14	418758,60		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			6,00				
8	7302705,83	418763,61		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			4,28				
9	7302704,34	418767,62		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			22,24				

Vefsn kommune
v/ Helge Lynghaug

Mo i Rana, den 25.05.20

Vår ref.: 202012 års

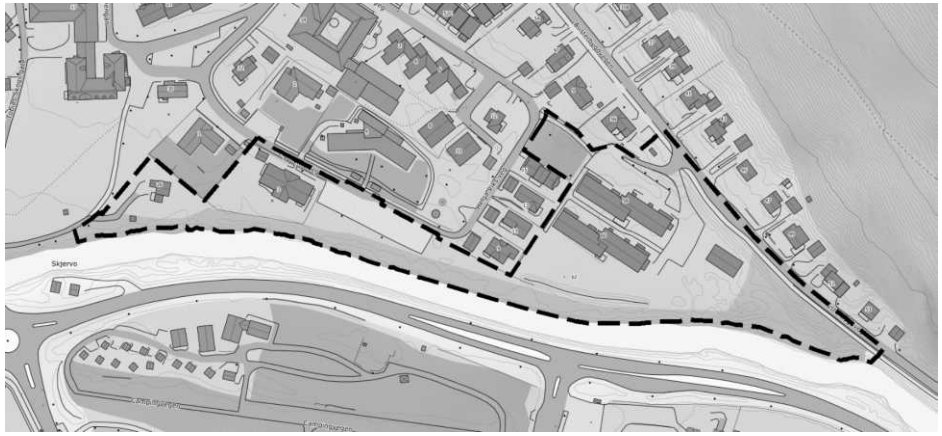
Varsel om planoppstart
Brev til berørte parter

På vegne av Gartneritunet Mosjøen AS og Vefsn kommune kunngjøres med dette, iht. plan- og bygningsloven § 12 – 8, at det igangsettes oppstart av planarbeid for Gartneritunet i Vefsn kommune. Planområdet omfattes i dag av fire reguleringsplaner; Skjervengan, Helga Viks veg Skjervengan omsorgsboliger og Gang og sykkelvei Austerbygdvegen. Planen som skal utarbeides berører deler av alle disse planene. Formålene som vil berøres og eventuelt endres i planen omfatter boligbebyggelse, friområde og turveg, barnehage og veg.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for gang- og sykkelvei på eksisterende friområde/turveg, samt legge til rette for tilkomst til denne gang- og sykkelveien fra Austerbygdvegen. Gang- og sykkelforbindelsen vil reguleres inn langs deler av dagens offentlige vei inn til området, samt langs dagens boligformål (eiendom 104/520) for å forbinde gang- og sykkelveien som reguleres inn langs Skjerva.

I tillegg til dette vil det etableres en tilkomstvei til eiendom 104/530 fra Helga Viks veg.

Under vises forslag til planavgrensning.



I forbindelse med oppstartsmøtet, avholdt med Vefsn kommune 10.03.20 ble planforslaget vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning etter plan og bygningsloven. Her ble det konkludert med at planforslag med tiltak ikke omfattes av forskriften og skal da ikke behandles etter denne.

Dette brevet sendes til alle berørte, slik at de som ønsker det kan komme med innspill til planarbeidet tidlig i prosessen. Når planforslaget er klart, vil det bli oversendt Vefsn kommune for kommunal behandling.

Leietakere har også rett til å uttales seg. Vi ber om at utleier videreformidler dette brevet til disse.

stein hamre arkitektkontor as
www.shaas.no
E-post: post@shaas.no
Foretaksnr NO 958 442 483 MVA

Mo i Rana
Tlf 75 12 69 50
Halvor Heyerdals v.1
8626 Mo i Rana

Leknes
Tlf 76 05 49 50
Storgata 26
8370 Leknes

Innspill til planarbeidet sendes stein hamre arkitektkontor as, Halvor Heyerdahls veg 1, 8626 Mo i Rana eller på e-post; aasmund.stromnes@shaas.no innen 17.06.2020

Mottatte innspill vil inngå i planbeskrivelsen og oversendes til kommunene sammen med øvrige plandokumenter.

Med hilsen
stein hamre arkitektkontor as

Ingrid Bjørklid
Medarbeider plan og landskap
(sign)

Direkte telefon nr. 75 12 69 52
E-post: ingrid.bjorklid@shaas.no

Naboer og andre parter som har mottatt varsel om planoppstart:

Barnerepresentanten		
Ungdomsrådet		
Folkehelsekoordinator		
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse		
Eldrerådet		
Boligkontoret		
Helse Austerbygdvn 58 - 60		
Helse Helga Viks veg 3		
104/271	Austerbygdvegen 53	8657 Mosjøen
	Åvjovárgeaidnu 50	9730 Karasjok
	Vestre Rosten 81	7075 Tiller
104/1/25	Postboks 601	8607 Mo i Rana
104/1/25	Postboks 535 Sentrum	0105 OSLO
104/1/59		8657 Mosjøen
104/142	Helga Viks veg 1	8657 Mosjøen
104/193	Helga Viks veg 9	8657 Mosjøen
104/194	Helga Viks veg 11	8657 Mosjøen
104/195	Helga Viks veg 13	8657 Mosjøen
104/256	Austerbygdvegen 43	8657 Mosjøen
104/285	Austerbygdvegen 51	8657 Mosjøen
104/286	Austerbygdvegen 47	8657 Mosjøen
104/316	Austerbygdvegen 49	8657 Mosjøen
104/327	Austerbygdvegen 56	8657 Mosjøen
104/327	Austerbygdvegen 56	8657 Mosjøen
104/524	Naustgata 7	8657 Mosjøen
104/530	Sjøgata 25 C	8657 Mosjøen
	Åremma	8664 Mosjøen
	AS Postboks 702	8654 Mosjøen
104/196	Helga Viks veg 15	8657 Mosjøen
	Molovn 10	8002 Bodø
Gnr 144 bnr 1	Postboks 1403	8002 Bodø
104/1/58	Austerbygdveien 39	8657 Mosjøen
Gnr 143 bnr 1	Postboks 1485	8048 Bodø

Protokoll styremøte nr 01-26

Møtedato: **16.02.2026**
Kl.: 10:00 – 11:00
Møtested: Teams-møte

Til stede: Styreleder Knut Jullumstrø, og styremedlemmer Tom Bertil Eriksen og Stein Hamre

Sak nr	Tema

26/01/01 **Godkjenning av innkalling og saksliste**
Beslutning: Innkalling godkjent. Styret er beslutningsdyktige.

26/01/02 **Vedlikehold**
Bakgrunn for innkalling til styremøtet var behov for å få vedtatt en vedlikeholdsplan for borettslaget. Styret har vært i kontakt med Nobl direkte og fått tips og råd om hva en slik vedlikeholdsplan bør omfatte, og hvilke tidsintervaller for de ulike arbeider og kontroller som bør fastsettes.
I forkant av møtet ble det utsendt et forslag til en slik plan, og som ble gjennomgått i møtet.

Beslutning: *Styret vedtok utkastet til vedlikeholdsplan, og vil distribuere denne til borettslagets medlemmer.*

26/01/03 **Vedlikehold**
I henhold til vedtatt vedlikeholdsplan, vil det bli innhentet tilbud på rengjøring og maling av fasadene på bygget. Arbeidet forutsettes gjennomført i løpet av kommende vår/sommer -26.

26/01/04 **Terrengforhold**
Med utgangspunkt i mottatte tilstandsrapporter fra Byggcon Helgeland AS v/ Stein Rune Bjerkli, vil det bli gjennomført en kontroll av terrengforholdene rundt bygget for å sikre at det ikke oppstår utilsiktede større vannansamlinger, etc, med fare for skade på utvendige konstruksjoner. Kontrollen forutsettes gjennomført i løpet av kommende vår/sommer -26.

26/01/05 **Andre forhold**
I hht gjennomførte tilstandsrapporter fra Byggcon Helgeland AS v/ Stein Rune Bjerkli, er utvendige forhold slik som tak, konstruksjoner, yttervegger, grunnmur, byggegrunn, drenering, m.m er ikke særlig vurdert. Men konklusjonen i rapportene er at borettslaget fremstår som normalt godt vedlikeholdt utfra observasjoner gjort på befaringsdagen.

Ihht vedtektene har borettslaget vedlikeholdsplikt for disse bygningsdelene. Av den grunn legger styret opp til at det i løpet av 2026 blir utarbeidet en tilstandsanalyserapport i hht NS 3600.2018 som støtte til- og evt grunnlag for oppgradering av vedtatte vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Flere saker forelå ikke til behandling, og styremøtet ble deretter hevet.

Mosjøen, den 16. februar 2026

Knut Jullumstrø	Tom Bertil Eriksen	Stein Hamre
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

ÅRLIG VEDLIKEHOLD

Bygg & uteområder
- Visuell kontroll av tak (papp, beslag, lekkasjer)
- Sjekk fasade for sprekker/maling
- Kontroll av drenering, kummer og sluk
- Rens av takrenner og nedløp
- Snø- og issikring (vinter)

Teknisk
- Kontroll av hovedvannkran og stoppekraner
- Kontroll av felles sikringsskap
- Brannvernrunde (slokkeutstyr, rømningsveier)

Fellesarealer
- Trappevask / rengjøring
- Sjekk belysning (bytte pærer/armaturer)
- Kontroll av dører og låser

Administrativt
- Oppdatere vedlikeholdslogg
- Gjennomgang av forsikringer
- Budsjettjustering for vedlikehold

Hvert 3–5 år
- Maling/overflatebehandling av fasade (ved behov)
- Kontroll og vedlikehold av vinduer (smøring, maling)
- Vedlikehold av balkonger (rekkverk, betong)
- Asfaltlapper / gårdsplass
- Kontroll av elektrisk anlegg av fagperson
- Rens/inspeksjon av avløpsrør

Hvert 10–20 år
- Utskifting/rehabilitering av tak
- Rehabilitering av drenering
- Utskifting av hovedvann- og avløpsrør
- Oppgradering av elektrisk anlegg
- Fasade- og isolasjonstiltak
- Eventuell oppgradering av brannsikring

Mosjøen, den 16. februar 2026

Knut Jullumstrø	Tom Bertil Eriksen	Stein Hamre
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

VEDTEKTER

For **Skjerva Borettslag** (organisasjonsnummer: tildeles etter stiftelse)

Vil legges fremlegges i stiftelsesmøtet til borettslaget

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Skjerva 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. Borettslaget har Bodø Boligbyggelag som forretningsfører og er frittstående.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) 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.
I tillegg kan arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte eie opp til 20 % av andelene i samsvar med borettslagslovens § 4-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Skjerva Borettslag

Mandag 23.06.2025, kl. 12:00 Sted: Advokatfirma Braut AS sitt kontor. Tordenskjoldsgate 20, Mosjøen

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Knut Jullumstrø enstemmig valgt til å lede møtet.

Styrets innstilling: Knut Jullumstrø leder møtet

1.2 Valg av sekretær/referent

Styrets innstilling: Tom Bertil Eriksen fører protokoll

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Styrets innstilling: Tom Bertil Eriksen medsignerer protokoll.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Styrets innstilling: Møteinnkalling og saksliste godkjennes.

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styrets innstilling: Styrehonorar fastsettes i tråd med tidligere års praksis.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.
Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Knut Jullumstrø
Styremedlem, Tom Bertil Eriksen
Styremedlem, Stein Hamre
Varamedlem, Tore Mortensen

4.1 Valg av styreleder

Nåværende styreleder Knut Jullumstrø er på valg.

Styrets innstilling: Knut Jullumstrø fortsetter som styreformann.

4.2 Valg av styremedlemmer

Nåværende styremedlemmer Tom Bertil Eriksen og Stein Hamre er på valg

Styrets innstilling: Tom Bertil Eriksen og Stein Hamre fortsetter som medlemmer av styret.

4.3 Valg av varamedlem

Nåværende varamedlem Tore Mortensen er på valg

Styrets innstilling: Tore Mortensen fortsetter som varamedlem til styret.

FULLMAKTSSKJEMA

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemme for andelen, jfr. Brl. § 7-2(1), Esl. § 46(1). Leietaker av andelen har rett til å være til stede på generalforsamling og rett til å uttale seg, jfr. Brl § 7-2(2) og Esl § 46(2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamling kan andelseier i henhold til Brl. § 7-3 og Esl § 46(3) møte ved fullmektig.

For borettslag: Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig.

For eierseksjonssameier: Det foreligger ingen begrensning i hvor mange fullmakter en person kan ha. En person kan altså ha fullmakt fra flere seksjonseiere.

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

---------- Rives av og leveres på generalforsamling ----------

FULLMAKT:

Andelseier navn:_____

Leilighet nr:_____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2025 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		714 882	669 606	726 773	763 112
Innkrevde renter/avdrag		1 359 110	1 234 704	1 478 920	1 412 245
SUM INNTEKTER		**2 073 992**	**1 904 310**	**2 205 693**	**2 175 357**
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	3 318	0	715	715
Styrehonorar	2	42 000	0	14 000	14 000
Revisjonshonorar	3	6 631	5 938	6 200	6 900
Forretningsførerhonorar		49 858	48 172	49 860	51 605
Løpende kontrakter	4	148 304	134 841	181 830	185 065
Andre honorar og innleide tjenester	5	8 203	0	0	0
Drift/Vedlikeholdskostnader	6	11 345	0	15 000	15 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	42 000	42 000
Forsikring	7	48 438	46 044	48 450	52 749
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	8	268 551	270 310	271 200	293 200
Energi		91 606	107 550	95 000	100 000
Andre driftsutgifter	9	1 281	1 149	2 300	2 440
SUM KOSTNADER		**679 533**	**614 004**	**726 555**	**763 674**
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**1 394 458**	**1 290 306**	**1 479 138**	**1 411 683**
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		17 251	7 348	3 000	3 000
Rentekostnader		1 356 286	1 233 974	1 478 920	1 305 818
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		**-1 339 035**	**-1 226 626**	**-1 475 920**	**-1 302 818**
ÅRSRESULTAT		**55 423**	**63 680**	**3 218**	**108 865**

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10	46 200 000	46 200 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**46 200 000**	**46 200 000**
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt forsikring		26 375	48 438
Kundefordringer		0	313 897
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	454 055	179 324
Sum omløpsmidler		**480 430**	**541 659**
SUM EIENDELER		**46 680 430**	**46 741 659**

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		70 000	70 000
Annen egenkapital		361 727	306 304
Sum egenkapital	**12**	**431 727**	**376 304**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Lån andre banker	13	23 100 000	23 100 000
Borettsinnskudd	14	23 100 000	23 100 000
Sum langsiktig gjeld		**46 200 000**	**46 200 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 370	0
Leverandørgjeld		31 955	385 901
Påløpne renter		1 051	0
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		0	-235 578
Periodisert gjeld		12 326	10 000
Avsatt strøm		0	5 032
Sum kortsiktig gjeld		**48 703**	**165 355**
Sum gjeld		**46 248 703**	**46 365 355**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**46 680 430**	**46 741 659**
Pantestillelser	15	46 200 000	46 200 000

Sted:_____, dato:_____

Knut Jullumstrø	Tom Bertil Eriksen	Stein Hamre
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**376 304**	**312 624**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	55 423	63 680
B. Årets endringer disponible midler	**55 423**	**63 680**
C. Disponible midler UB	**431 727**	**376 304**
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	480 430	541 659
- Kortsiktig gjeld	-48 703	-165 355
Disponible midler	**431 727**	**376 304**
- Avsetning til plasseringskonto	**44 686**	**43 161**

De disponible midlene gir uttrykk for borettslagets evne til å betale regninger etter hvert som de forfaller. Vi anbefaler at et borettslag har minimum to måneders innkreving felleskostnad som disponible midler til ordinær drift . Beregningen av dette gjøres ved å se på SUM INNTEKTER (med fradrag for eventuelle avdrag på IN) under «T otalt budsjett» i resultatregnskapet. SUM INNTEKTER deles på 6, og man får da anbefalt minimumsnivå på disponible midler. Eventuelle avsetninger/øremerkede midler til fremtidig vedlikehold må trekkes fra, da dette er midler som er avsatt til fremtidig vedlikehold og ikke til ordinær drift av selskapet.

Noter 652 Skjerva Borettslag org.nr. 925394459

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettshaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader.
Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaf felseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Note 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5400 Arbeidsgiveravgift	3 318	0
Sum	**3 318**	**0**

Selskapet har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	42 000	0
Sum	**42 000**	**0**

Utbetalt styrehonorar i 2024 gjelder for perioden 1.4.2021 - 23.5.2024.

Note 3 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	6 631	5 938
Sum	**6 631**	**5 938**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	0	0	15 000	15 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	0	12 000	12 000
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	4 642	4 485	4 650	4 805
6780 Heis	28 210	0	30 000	30 000
6780 Vakthold/brannsikring	10 620	29 725	13 500	11 200
6780 Kabel-tv/internett	104 832	100 631	106 680	112 060
Sum	148 304	134 841	181 830	185 065

Note 5 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6790 Annen fremmed tjeneste	8 203	0
Sum	**8 203**	**0**

Noter 652 Skjerva Borettslag org.nr. 925394459

Note 6 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6550 Driftsmateriale	0	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	10 795	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	550	0
Sum	**11 345**	**0**

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

Note 7 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	48 438	46 044
Sum	**48 438**	**46 044**

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.
Premie sikringsfond felleskostnader er en tilleggsforsikring hvor eierne er sikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved mislighold og eventuelt tvangssalg får boligselskapet dekket kostnader som ikke kommer inn via salget og risikoen for tap for den enkelte eier er vesentlig lavere.

Note 8 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	144 527	153 922	146 000	161 000
6320 Renovasjon	69 363	61 726	70 500	77 500
7760 Eiendomsskatt	54 661	54 661	54 700	54 700
Sum	268 551	270 310	271 200	293 200

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0
6890 Annen kontorkostnad	0	834
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	344	246
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	938	0
7772 Andre gebyrer	0	69
Sum	**1 281**	**1 149**

Note 10 - Bygninger

Anskaffet år: 2020	
Kostpris 2020	46 200 000
Rehabilitering / påkostning	0
Bokført verdi pr. 01.01.	46 200 000
Årets rehabilitering/påkostning	0
Bokført verdi pr. 31.12	**46 200 000**

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold for å ivareta verdien av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Note 11 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1920 Driftskonto bank	309 425	136 163
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	44 686	43 161
1966 Finanskonto	99 944	0
Sum	**454 055**	**179 324**

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

Note 12 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt andelskapital	70 000	70 000
Opptjent egenkapital pr. 01.01	306 304	242 624
Årets resultat	55 423	63 680
Egenkapital pr. 31.12	**431 727**	**376 304**

Note 13 - Pantegjeld

Iht forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	**Helgeland Sparebank**
Formål:	bygninger
Lånenummer:	**45166574432**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.90 %
Betingelser:	p.t.-rente
Beregnet innfridd:	30.09.2050
Opprinnelig lånebeløp:	23 100 000
Lånesaldo 01.01:	23 100 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	**23 100 000**
Saldo 5 år frem i tid:	21 135 940

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	14	1 650 000	23 100 000

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 21 135 940,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 14 - Borettsinnskudd

	2024
2280 Borettsinnskudd	23 100 000
Sum	**23 100 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr.46 200 000,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr.46 200 000,-

Resultat og balanse med noter for Skjerva Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skjerva Borettslag

Styreleder	Knut Jullumstrø (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Stein Hamre (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Tom Bertil Eriksen (sign.)	25.03.2025

KPMG AS
Jernbaneveien 100
Postboks 1434
8037 Bodø

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Skjerva Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Skjerva Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 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,
- 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: R31E6-9MYUT-065XV-S04U2-OH825-CYDOR

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bodø
KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: R31E6-9MYUT-065XV-S04U2-OH825-CYDOR

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Meidelsen, Kirsti H R
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3018787
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-26 20:22:36 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: R31E6-9MYUT-065XV-S04U2-OH825-CYDOR

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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







Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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: 15260046 / Jan Øyvind Westby, tlf. 907 11 659
Austerbygdvegen 62, 8657 Mosjøen.
Andelsnr. 8 i Skjerva Borettslag, org.nr. 925394459, 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: 15260046
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.03.2026

EiendomsMegler 1

Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

907 11 659
jan.westby@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no