

Velkommen til

Ørnevegen Boligsameie, 8665 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ørnevegen Boligsameie
8665 Mosjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning fra/til kr
3 790 000,-/3 990 000,-

Omkostninger pr. enhet kr
26 090,-

Totalpris inkl. omk. fra/til kr
3 816 090,-/4 016 090,-

Stipulert felleskost pr. mnd. kr
2 767,-

Boligtype	Enebolig + carport
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2024/2025
Etasjer	To etasjer

Energimerke B

Er du på jakt etter en lettstelt enebolig med god standard - helt uten oppussingsbehov? Da bør du gjøre deg bedre kjent med Ørnevegen Boligsameie! Her får du muligheten til å velge blant fire nyoppførte eneboliger, alle med tilhørende carport og sportsbod. Boligene går over to plan og har en gjennomtenkt planløsning som passer både unge førstegangskjøpere, småbarnsfamilier og godt voksne som ønsker noe nytt og mer lettstelt.

Innholdsrik planløsning:
Første etasje byr på entré/gang, et moderne kjøkken, lys og trivelig stue med utgang til terrasse og formidabel takhøyde. Videre får du et stort bad/vaskerom, soverom og en bod/teknisk rom. Loftsetasjen byr på 2 gode soverom, loftstue og et eget toalettrom.

Kvaliteter som utmerker seg:
Det er ingen oppussingsbehov - byggene er klar til innflytting! Du kan beregne lave og forutsigbare bokostnader som gir deg mer økonomisk frihet. Boligene har hver 3 soverom og 2 stuer som gir en fleksibel utnyttelse for ulike behov. Husene har energiklasse B og kvalifiserer til Grønt Boliglån! Det er balansert ventilasjon som sikrer godt inneklima året rundt, og prikken over i-en er at prosjektet også er godkjent for Husbank-finansiering.

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!



Sander Kristiansen Meisfjord // Jan Øyvind Westby
Eiendomsmegler MNEF // Eiendomsmegler MNEF

+47 900 76 522 // +47 907 11 659
sander.meisfjord@em1nn.no // jan.westby@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Ørnevegen 7 - Ferdigstilt i 2024
Ørnevegen 9 - Ferdigstilt i 2024
Ørnevegen 11 - Ferdigstilt i 2025
Ørnevegen 13 - Ferdigstilt i 2025

Boligene har postnummer 8665
Boligene ligger alle i Kulstadlia i Mosjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 117, Bnr. 663, sameiets fellesareal
Gnr. 117, Bnr. 663, Snr. 1
Gnr. 117, Bnr. 663, Snr. 2
Gnr. 117, Bnr. 663, Snr. 3
Gnr. 117, Bnr. 663, Snr. 4

1824 - Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning		
Ørnevegen 7	kr	3 990 0
Ørnevegen 9	kr	3 890 0
Ørnevegen 11	kr	3 890 0
Ørnevegen 13	kr	3 790 000,-

Omkostninger pr. enhet	kr	26 090,-

Totalpris inkl. omk.		
Ørnevegen 7	kr	4 016 0
Ørnevegen 9	kr	3 916 0
Ørnevegen 11	kr	3 916 0
Ørnevegen 13	kr	

Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning		
Ørnevegen 7	kr	4 030 4
Ørnevegen 9	kr	3 930 4
Ørnevegen 11	kr	3 930 4
Ørnevegen 13	kr	3 830 4

Omkostninger
Dokumentavgift til staten, 2.5% av tomteverdi: kr 5 000,-
Tinglysning skjøte: kr 545,-
Tinglysing pantedokument: kr 545,-
Oppstartskapital sameiet: kr 20 000,-

Sum omkostninger: kr 26 090,-.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at boligen(e) selges til prisantydning.

Valgfritt tilvalg:
Boligkjøperforsikring HELP/HELP Pluss kr 14 400 - 17 200,- (valgfritt tillegg).
Egenandel på kr 4 000,- (kr 5 000,- ved Pluss dekning).
Årlig kostnad for HELP Pluss etter første år kr 2 800,-.

Beregningsgrunnlag for dokumentavgift og info om oppstartskapital
Tomteverdi er beregnet med en samlet verdi kr 800 000,- fordelt på 4 enheter: kr 200 000,-/enhet. Dette er beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften, og utgjør (andel av) salgsverdi av tomten. Skjøtet og dokumentavgiften gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk.

Oppstartskapital på kr 20 000,- gjelder etablering av sameiet, tilkobling av fiber fra Signal og startkapital for å gi sameiet likviditet fra begynnelsen.

Det tas forbehold om endring i gebyrer og avgifter.

Offentlige/kommunale avgifter
Det er stipulert årlige kommunale avgifter for hver enhet til kr 18 402,- pr. år i 2025.

Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Opplyste kommunale avgifter er stipulert av Vefsn kommune, basert på størrelse og beliggenhet. Boligene har ikke vannmåler.

Kommunale avgifter er stipulert av Vefsn kommune til å ligge på følgende pr. seksjon i 2025:
- Vannavgift pr. år: kr 4 988,-
- Avløp pr. år: kr 8 715,-
- Feiegebyr pr. år: kr 672,-.
- Beregnet eiendomsskatt pr. år: kr 4 027,- med et eiendomsskattegrunnlag på kr 1 006 800,-.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
Det er laget et forslag til åpningsbudsjett for sameiet. Dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Stipulerte fellesutgifter for hver seksjon pr. måned:
Internett fra Signal Altibox kr 399,-.
Renovasjon felles dunker kr 473,-.
Felles bygningsforsikring boliger og carport kr 1 270,-.
Brøyting kr 375,-.
Vedlikeholdsavsetning kr 250,-.

Totalt kr 2 767,- pr. måned/seksjon.

Vedlikeholdsfondet er en årlig avsetning på kr 3 000,- pr. seksjon for å sikre midler til fremtidig vedlikehold og felleskostnader utover ordinær drift. Budsjettet er ment som et informasjonsgrunnlag og gir et realistisk estimat på forventede felleskostnader ved innflytting. Endelig budsjett vedtas av eierne i sameiets første årsmøte.

Kommunale avgifter som vann, avløp og eiendomsskatt faktureres direkte til hver seksjonseier og er ikke inkludert i dette budsjettet.

Areal
BRA - i fra/til: 89/94 m²
BRA - e fra/til: 21/22 m²
BRA totalt fra/til: 111/116 m²
TBA: 19 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakskyndig Kim Storeng i Takst1 Helgeland, som har gjennomført en arealmålingsrapport av alle 4 boligene, samt carport med boder. 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 ganger 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.

Antall soverom
3
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
Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.

Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Enebolig + carport

Parkering
Parkering foregår i carport hvor hver seksjon eier hver sin parkeringsplass. Det er også plass til felles parkering på sameiets tomt for gjester. Eierskap er definert i seksjonering som tilleggsdel til hver seksjon.

I begge ender av carportene er det 2 stk boder på ca. 5 m². Hver seksjon har en tilhørende sportsbod.
Se vedlagt seksjonsbegjæring for oversikt over hvilken bod og parkering som tilhører de ulike seksjonene.

Lading av el-bil/hybrid:
Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av el-biler og hybrider i sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

I sameier der det i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet parkeringsplass til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne gjør megler oppmerksom på at det er krav om at sameiet sikrer at tilrettelagte parkeringsplasser gjøres tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få byttet plass med en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass, tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning e.l. Dog er det et krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Sameiebrøk
1/4 - Ørnevegen 7
1/4 - Ørnevegen 9
1/4 - Ørnevegen 11
1/4 - Ørnevegen 13

Sameiets eiendom
Gnr. 117, Bnr. 663, VEFSN kommune.
Tomtestørrelse 1 320 m². Tomten er opparbeidet med gruset standard på innkjørsel og fellesareal. Det er sådd gress foran hver hver bolig sin uteplass mot Ørnevegen. Gjesteparkering er anlagt ved siden av carportene. Det er ca. plass til 2 biler.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjæring. Se vedlagt oversikt lengre bak i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at deler av takutstikk på carporter ligger utenfor tomtegrensen mot nord-øst iht. vedlagt kartutsnitt datert 19.08.2025. Sameiet og dets seksjonseiere overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Byggeår
2024 for Ørnevegen 7 og 9 ifølge midlertidig brukstillatelse
2025 for Ørnevegen 11 og 13 ifølge ferdigattest.

Innhold
1. etasje - boliger:
BRA-i 59 m²: Gang, stue, kjøkken, bad, soverom og en bod/teknisk rom.

Loftsetasje - boliger:
BRA-i 35 m²: Loftstue m/trapp, 2 soverom og toalettrom.

Det gjøres oppmerksom på at på Ørnevegen 11 med seksjonsnr 2, tilfredsstiller ikke toalettrom og garderobe ved soverom mot nord krav til måleverdi areal iht. NS 3940:2023. På denne seksjonen er BRA-i på 30 m². Resterende seksjoner er lik på 35 m² på loft.

Carport/åpen garasje med bod:
BRA-e er fordelt på 21 m² og 22 m².
Bod utgjør ca. 5 m² og åpen garasje ca. 16-17 m². Garasjen er målt i cc søyler.

Se vedlagte arealrapporter for beskrivelse av hver seksjon.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger for boliger og carporter. Det gjøres oppmerksom på at carport er byggemeldt og gitt ferdigattest som garasje.

Standard
Leveransebeskrivelse fra utbygger:

1. etasje:
Kjøkken og stue:
Vegg: Gips med slett duk. Farge Space, 10678.
Kontrastvegg yttervegg kjøkken: Farge Modern Beige, 12076.
Gulv: Opus laminat XL 1-stav hvitpigmentert (Nobb.544445485).
Tak: Gips, 2 lag. Farge Space, 10678.

Bad:
Vegg: Baderomsplate: Marcato Athen White, M6060 HG.
Gulv: Fliser: FK pro Marte Beige 30x30. (Artnr. 7787497),10x10 i dusjsone.
Tak: Gips, 2 lag. Farge Space, 10678.
Badet er bygd opp med baderomsplater på veggene, fliser på gulv og gips i tak. Dusjsone og servant med skuffer. Speil med integrert belysning. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv.

Sov 1:
Vegg: Gips med slettduk. Farge Modern Beige, 12076.
Gulv: Opus laminat XL 1-stav hvitpigmentert (Nobb.544445485).
Tak: Gips, 2 lag. Farge Modern Beige, 12076.

Bod:
Vegg: Gips. Farge Space, 10678.
Gulv: Opus laminat XL 1-stav hvitpigmentert (Nobb.544445485).
Tak: Gips, 2 lag. Farge Space, 10678.

Gang:
Vegg: Gips med slettduk. Farge Space, 10678.
Gulv: Opus laminat XL 1-stav hvitpigmentert (Nobb.544445485).
Flis 1,5m = FK pro Marte Beige 30x60 (Artnr. 7787496).
Tak: Gips, 2 lag. Farge Space, 10678.

Loftsetasje:
Sov 2:
Vegg: Gips. Farge Adventure, 11175.
Gulv: Opus laminat XL 1-stav hvitpigmentert (Nobb.544445485).
Tak: Gips, 2 lag. Farge Adventure 11175.

Sov 3:
Vegg: Gips Farge Adventure, 11175.
Gulv: Opus laminat XL 1-stav hvitpigmentert (Nobb.544445485).
Tak: Gips, 2 lag. Farge Adventure, 11175.

Loftstue:
Vegg: Gips. Farge Space, 10678.
Gulv: Opus laminat XL 1-stav hvitpigmentert (Nobb.544445485).
Tak: Gips, 2 lag, Farge Space, 10678.

WC:
Vegg: Gips. Farge Modern Beige, 12076.
Gulv: Opus laminat XL 1-stav hvitpigmentert (Nobb.544445485).
Tak: Gips, 2 lag. Farge Modern Beige, 12076.

Diverse:
Innerdører: Glatt hvit, kompakt med tettelist.
Trapp: Fauna. Hvit med runde spiler og hvite, åpne trinn.

Listverk:
Listefritt rundt vindu og tak med noe innslag av listverk på enkelte rom i begge etasjer, 12x58.
Gulvlist og karmlist i hvit, slett utførelse.
Peis/Ovn: Opus Ignis med stålpipe og glassplate.

Det tas forbehold om mindre endringer i materialer/materialvalg og innredninger. Vi anbefaler interessenter å gjøre en grundig besiktigelse av seksjonen man er interessert i.

Byggemåte
Utvendig leveranse iht. opplysninger fra utbygger:

Tak: Stålplater.
Bordkledning: Liggende malt dobbeltfals 19x148, farge VIKA 0546.
Vindu: Svartmalte 3-lagsvindu av tre.
Beslag: Inkl.
Takrenner: Sort stål.
Ytterdør: Opus Urban Ekstreme med glass 100x210 i hvitt.
Terrasse: Stående spiler på rekkverk i impregnert materiale og impregnerte terrassebord, 28x120.
Husene er bygd etter TEK17 iht. byggesøknad. Boligene er tilrettelagt for Husbankfinansiering, og det er lagt vekt på Husbankens krav til tilgjengelighet, livsløpsstandard og energieffektivitet.

Aktører:
Ansvarlig Søker - Næstby Trevarefabrikk
Ansvarlig Prosjekterende - Næstby Trevarefabrikk
Design og Arkitektur - Dag Edvardsen
Grunnarbeider - Trond Tverå AS
Betongarbeider - Elmar Svendsen AS
Produksjon Elementer - Næstby Trevarefabrikk AS
Montering bygg - Næstby Trevarefabrikk AS / Elmar Svendsen AS
Ventilasjon - Elmar Svendsen AS
Elektro - Sinus AS
Sanitæranlegg - Brødrene Skjervstad AS
Maler og beleggarbeider - Mosjøen Malerservice AS

Beliggenhet
Kulstadlia er et boligområde ca. 4 km nord for Mosjøen sentrum, med avkjøring fra nord via E6 og fra nordvest via FV78. Området ligger sør-vestvendt og strekker seg fra 5 m.o.h til ca. 170 m.o.h. Utbyggingen av Kulstadlia startet på slutten av 1970-tallet med de nederste områdene. På 80-tallet fortsatte utbyggingen videre oppover i området, og det siste boligfeltet ble utbygd på 2000-tallet i Rynesåsen, øverst i Kulstadlia. På 1990-tallet ble det også etablert barnehage og barneskole i den nordøstre delen av Kulstadlia, og på 2000-tallet ble det bygd barnehage på Rynesåsen.

Kulstadlia som boområde består av både leiligheter, rekkehus, eneboliger og tomannsboliger i tillegg til store borettslag som på 80-tallet ble oppført i regi av Mosjøen Boligbyggelag. Med en så variert eiendomssammensetning betyr det også at området består av både unge, voksne og den eldre garde. Dette bidrar til et variert bomiljø og gode kvaliteter. Det er bygd flere flotte lekeplasser og fotballbinger rundt om i Kulstadlia i tillegg til akebakker for de minste. Én av disse finner man ved Krinkelkroken barnehage. Herfra starter også en fin tursti til Hjartåsen. Det bor mange barnefamilier i lia, så at poden skal finne seg en god venn i nærområdet er nok ikke vanskelig. For de voksne er det mange store eneboliger tilrettelagt med garasjer, utleieenheter m.m. Flere av den eldre generasjonen har vokst opp og bodd i området hele livet. Det går buss flere steder her, og dagligvarebutikker, frisør, bensinstasjoner og byggevare ligger i kort avstand, nede på Halsøy.

Skole og barnehager
Bydelen innehar et par barnehager, hvor den ene er lokalisert i Stortingsmannsvegen, Kulstad barnehage. Her er det plass til ca. 54 barn. Denne ligger kun et steinkast fra Kulstad skole som har 1-7. trinn med ca. 300 elever og SFO. På skolen går det elever fra Kulstadlia, Herringen, Marka, Åsen og Halsøy. Deler av Skaland sokner også til Kulstadlia. Både barnehagen og skolen har en luftig tumleplass og trygge omgivelser uten gjennomgangstrafikk. Lengre opp i Kulstadlia, i Uglevegen, finner vi Krinkelkroken barnehage. Her er naturen og flotte turområder nærmeste nabo, slik at barna får en aktiv og fin hverdag. Det er plass til ca. 50 barn i denne barnehagen. Nærmeste ungdomsskole er Kippermoen Ungdomsskole.

Adkomst
Adkomst via Ørnevegen opp til sameiets tomt via kommunal vei.

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

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Ved salg av ny bolig eller fritidsbolig til forbuker innen seks måneder etter fullføring, stiller selger garanti i samsvar med bestemmelsene i Bustadoppføringslova §12, jf. §2-11 i avhendingslova. Garantien gjelder i fem år fra 01.09.2025 (dato for ferdigattesten) og utgjør 5% av kjøpesummen. Dette gjelder salg av Ørnevegen 11 og Ørnevegen 13. Dersom eiendommene som nevnt selges etter 6 mnd. fra ferdigstillelse bortfaller denne garantistillelsen.

Ørnevegen 7 og 9 har midlertidig brukstillatelse datert 08.11.2024. På bakgrunn av at disse sto ferdigstilt for mer enn 6 mnd. siden selges disse uten §12-garanti.

Brukstillatelse/ferdigattest
Hele boligprosjektet har ferdigattest datert 01.09.2025. Ferdigattesten gjelder følgende tiltak: Etablert vei/innkjørsel, støttemur, stakittgjerde, terrenginngrep, 4 frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligene som ikke er byggemeldt eller godkjent. Ørnevegen 7 og 9 fikk midlertidig brukstillatelse den 08.11.2024, nå omfattet av overnevnte ferdigattest.

Oppvarming
Boligene blir oppvarmet med vedovn montert på stue, gulvvarme på bad/vaskerom og elektriske ovner der dette måtte finnes. I tillegg har boligene balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Energimerking
Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Det er innhentet en slik attest og boligene har fått karakteren oransje B, som igjen kvalifiserer til Grønt Boliglån.

Internett- og tv-leverandør
Det er inngått avtale om fiber fra Signal Altibox som er ink. i forslag til felleskostnadene.
Dersom man ønsker andre kanalvalg eller høyere hastighet faktureres dette eier særskilt.
Abonnementet har planlagt oppstart fra 01.01.2026. Signal står for oppkobling.
Avtalt pris er kr 399,- pr. seksjon og er en to-årig avtale.

Adgang til utleie
Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Ved inngivelse av ferdigattest er det fra utbygger erklært etablert radonduk.

Regulering
Boligene ligger under reguleringsbestemmelser for Kulstad felt G og er regulert til boligformål, B12. Se vedlagt reguleringsplan m/bestemmelser lengre bak i salgsoppgaven. Området rundt er for øvrig bestående av eksisterende boligbebyggelse og skog.

Området er omfattet av Kommuneplan 1824D1017, og viser at eiendommen grenser i øst og sør til nåværende LNFR2-areal (landbruk, natur, fritid og reindrift). Mot nord og vest til offentlig gate og eksisterende boliger.

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

Skattemessig formuesverdi
Det foreligger ingen formuesverdi da boligene er nylig ferdigstilt. Formuesverdi beregnes til 25% av boligens verdi som primærbolig. Sekundærbolig beregnes til 100% av boligens verdi. Dette gjelder for år 2025.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

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.

Boligene selges med fast pris. Se prisliste.

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
Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave. 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 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
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud. Boligene er ferdigstilt og klar for innflytting.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det praktiseres ikke forkjøpsrett eller styregodkjenning. Dette kan endres i vedtektene.

Eier
Aten AS

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1360589
Dato: 24.04.2024
Rett til å bygge støttemur
Bestemmelse om terrengendring
Denne erklæringen omfatter sameiets plikt til bl.a. vedlikehold og ansvar knyttet til støttemur mot nabo i nord.

Seksjonering
Dagboknr.: 748176
Dato: 12.07.2023

SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1 / 4

SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1 / 4

SNR: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1 / 4

SNR: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1 / 4

Registrering av grunn
Dagboknr.: 5791
Dato: 16.09.1994
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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
Det er utarbeidet forslag til vedtekter som kan brukes når boligene er solgt. Styret kan ved årsmøte gjøre nødvendige tilpasninger før disse vedtas. Sameiet er ikke konstituert. Dette må gjøres når nye eiere har overtatt boligene. Ansvar for dette ligger hos seksjonseierne.

Dyrehold er i utgangspunktet tillatt. Eier må sørge for at dyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det kan på et senere tidspunkt bli fastsatt bestemmelser i sameiet som sier noe annet.

Det gjøres oppmerksom på at bilder i annonse er tatt fra Ørnevegen 7 (seksjon 4). Eneboligene er tilnærmet identisk, men kan likevel avvike. Interessenter oppfordres til å besiktige den seksjonen som er av interesse.

Meglers vederlag
EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

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.

Boligselgerforsikring
Ved salg av denne eiendommen gjøres interessenter oppmerksom på at selger ikke har innhentet tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova, og selger har heller ingen plikt til det. Vi gjør allikevel oppmerksom på at dersom det ville fremkommet opplysninger i en tilstandsrapport og som ikke er opplyst på annen måte, kan eventuelle mangler ved boligen være selgers ansvar. Manglende tilstandsrapport innebærer at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

Selger er også utbygger og proff part. Det vil derfor ikke være mulig for dem å tegne boligselgerforsikring iht. forsikringsvilkårene.

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
//Arealrapporter for seksjon 1, 2, 3 og 4, datert 08.09.2025
//Energiattester for seksjon 1, 2, 3 og 4, datert 26.09.2025
//Forslag til vedtekter, udatert
//Forslag til åpningsbudsjett, udatert
//Bygningstegninger, datert 23.06.2022
//Ferdigattest, datert 01.09.2025
//Seksjonering, datert 12.07.2023
//Matrikkelrapport, datert 19.08.2025
//Reguleringsplan
//HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Oppdragsansvarlig
Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF
Telefon/e-post: 900 76 522 / sander.meisfjord@em1nn.no

Jan Øyvind Westby
Eiendomsmegler MNEF
Telefon/e-post: 907 11 659 / jan.westby@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Mosjøen
Org.nr. 931 262 041
Besøksadresse: Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

ØRNEVEGEN
BOLIGSAMEIE









Plantegning





Plantegning av 1. etasje og loftsetasje.

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

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



Boligene går over 2 plan med 3 soverom, og siste trinn sto ferdigstilt så sent som høsten 2025 - Innflyttingsklart!


KVALIFISERT FOR
GRØNT LÅN
A B

























Loftetasje







Nærområdet









ØRNEVEGEN 13

Nabolaget Rynes/Kulstad vest - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Falkvegen	Linje 267	2 min, 0.2 km
Mosjøen stasjon	Linje F7	8 min, 4.7 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad		17 min

SKOLER

Kulstad skole (1-7 kl.)	246 elever, 20 klasser	19 min, 1.7 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)	423 elever, 32 klasser	12 min, 7.1 km
Mosjøen vgs - avd. Marka	130 elever, 10 klasser	9 min, 6.4 km
Mosjøen videregående skole	900 elever	11 min, 5.7 km

> «Rolig og barnevennlig med kort vei til turområder, skoler, butikker etc.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

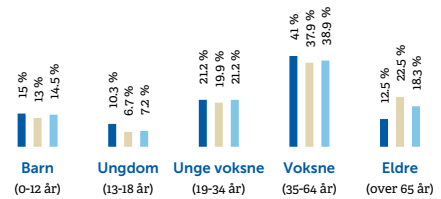
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rynes/Kulstad vest	1 414	630
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Krinkelkroken barnehage (1-5 år)	47 barn	6 min, 0.5 km
Kulstad barnehage (1-5 år)	52 barn	16 min, 1.4 km
Dolstad barnehage (0-5 år)	43 barn	8 min, 4.8 km

DAGLIGVARE

Spar Halsøy	PostNord	4 min, 2.5 km
Rema 1000 Halsøy	PostNord	5 min, 2.3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

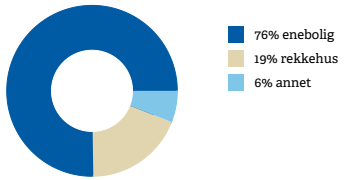
TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

SPORT

Kulstadlia Appelsinhaugen Fotballø...	Ballspill	5 min, 0.4 km
Kulstadlia sandvolleybane	Sandvolleyball	7 min, 0.5 km
Helsehuset Treningssenter		11 min
Vefsn skole og treningssenter		11 min

BOLIGMASSE

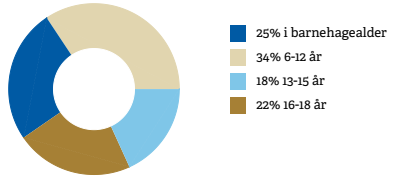


> «Masse lys og sol, god utsikt, fjord og fjellutsikt. God skole.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

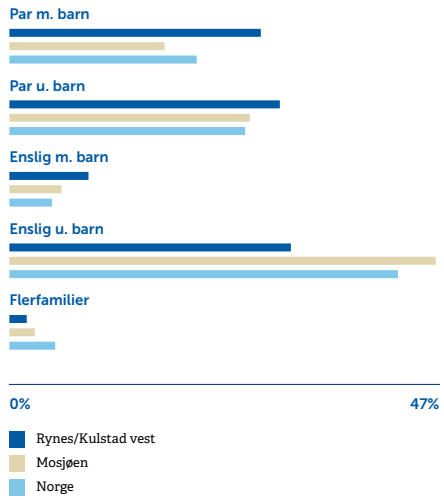
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	10 min
Apotek 1 Halsøy	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

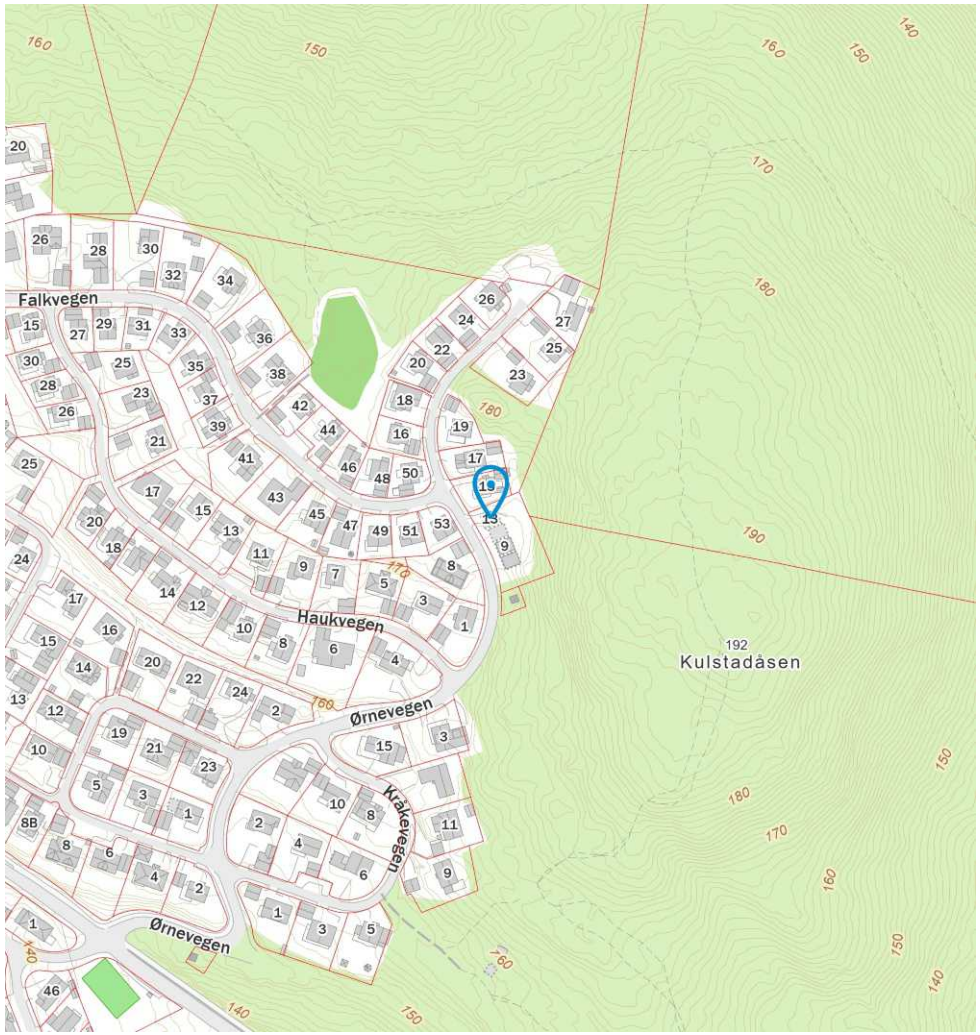


SIVILSTAND

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 2025





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 2025

EiendomsMegler 1

Prisliste Ørnevegen Boligsameie

01.10.2025

Seksjonsnr	Godkjente soverom	Ca Kvm BRA	Ca Kvm P-rom	Stipulerte Månedlige felleskostnader	Avgifts-grunnlag	Omkostninger ink dok. avgift	Pris	Pris ink omkostninger	Status
1	3	115,0	89,0	2 767	200 000	26 090,00	3 790 000	3 816 090	Aktiv
2	3	111,0	84,0	2 767	200 000	26 090,00	3 890 000	3 916 090	Aktiv
3	3	116,0	89,0	2 767	200 000	26 090,00	3 890 000	3 916 090	Aktiv
4	3	115,0	89,0	2 767	200 000	26 090,00	3 990 000	4 016 090	Aktiv

Omkostninger: Gebyr for skjøte/pant/dokumentavgift/startkapital. Se salgsoppgaven generelt.
Det tas forbehold om endring i driftskostnader og gebyr.

Arealmålingsrapport

Enebolig
Ørnevegen 13, 8665 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 117, bnr. 663, snr. 1



Befaringsdato: 05.09.2025 **Rapportdato:** 08.09.2025 **Oppdragsnr.:** 14188-1405 **Referansenummer:** NP7627

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

Gyldig rapport
08.09.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

Takst1 Helgeland

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

Vi setter pris på dine verdier!

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

Rapportansvarlig

Kim Storeng

post@takst1-helgeland.no
467 91 000

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse
Boligformål

Byggeår
2024

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse datert 08.11.2024.
Ferdigattest datert 01.09.2025

Åpen garasje m/bod



Anvendelse
Parkering/lagring.

Byggeår
2024

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse datert 08.11.2024.
Ferdigattest datert 01.09.2025

Ørnevegen 13, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 663
1824 VEFSN

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

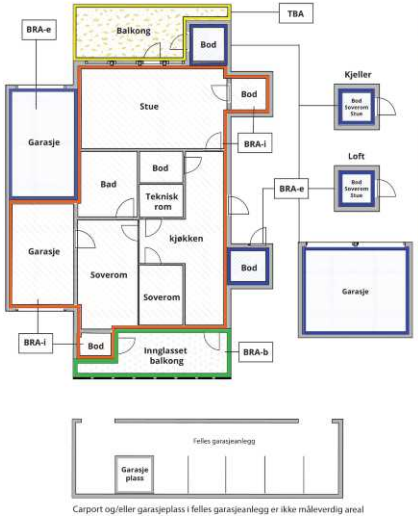
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	35			35	
1. Etasje	59			59	19
SUM	**94**				**19**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue m/trapp, Soverom, Soverom 2, Toalettrom		
1. Etasje	Gang, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 26.03.2022.

Kommentar:

Åpen garasje m/bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod utgjør ca. 5m² og åpen garasje ca. 16m². Garasjen er målt fra vegg til senter søyle.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger datert 26.03.2022 med rombeskrivelse som carport. Byggemeldt og gitt ferdigattest som garasje.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	89	5
Åpen garasje m/bod	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
05.9.2025	10:00:00	12:00:00	Kim Storeng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	117	663		1	1320.5 m²	Matrikkelbrev Vefsn kommune.	Eiet

Adresse
Ørnevegen 13

Hjemmelshaver
Aten AS

Kommentar
Felles tomt for Ørnevegen 7, 9, 11 og 13.

Eierandel
1 / 4

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	05.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	26.03.2022		Gjennomgått	6	Nei
Matrikkelbrev	19.08.2025		Gjennomgått	10	Nei
Kartutsnitt	19.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Seksjonering	12.07.2023		Gjennomgått	12	Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no
Reklamasjonsnemda for takstmenn
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Ørnevegen 13, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 663
1824 VEFSN

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

Egne forutsetninger

Oppdraget er rekvirert av Eiendomsmegler1 Nord-Norge, avd. Mosjøen og omfanget er utarbeidelse av arealrapport på bygningen. Det er ikke gjort vurdering av branncelleinndeling, forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

Arealmålingsrapport

Enebolig
Ørnevegen 11, 8665 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 117, bnr. 663, snr. 2



Befaringsdato: 05.09.2025 **Rapportdato:** 08.09.2025 **Oppdragsnr.:** 14188-1406 **Referansenummer:** NO2858

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

Gyldig rapport
08.09.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

Takst1 Helgeland

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

Vi setter pris på dine verdier!

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

Rapportansvarlig

Kim Storeng

post@takst1-helgeland.no
467 91 000

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse
Boligformål.

Byggeår
2024

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse datert 08.11.2024.
Ferdigattest datert 01.09.2025

Åpen garasje m/bod



Anvendelse
Parkering/lagring

Byggeår
2024

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse datert 08.11.2024.
Ferdigattest datert 01.09.2025

Ørnevegen 11, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 663
1824 VEFSN

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

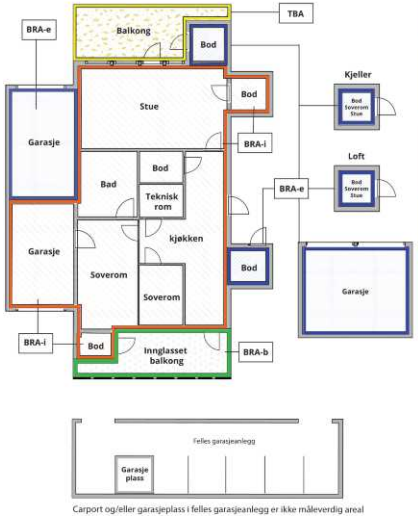
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	30			30	
1 .Etasje	59			59	19
SUM	**89**				**19**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue m/trapp, Soverom, Soverom 2, Toalettrom		
1 .Etasje	Gang, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Bod		

Kommentar

Loft: Toalettrom og garderobe ved soverom mot nord tilfredsstiller ikke krav til måleverdi areal iht. NS 3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 26.03.2022.

Kommentar:

Åpen garasje m/bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod utgjør ca. 5m² og åpen garasje ca. 17m². Garasjen er målt i cc søyler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger datert 26.03.2022 med rombeskrivelse som carport. Byggemeldt og gitt ferdigattest som garasje.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Ørnevegen 11, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 663
1824 VEFSN

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

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)
Enebolig	84	5
Åpen garasje m/bod	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
05.9.2025	10:00:00	12:00:00	Kim Storeng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	117	663		2	1320.5 m²	Matrikkelbrev Vefsn kommune.	Eiet

Adresse
Ørnevegen 11

Hjemmelshaver
Aten AS

Kommentar
Felles tomt for Ørnevegen 7, 9, 11 og 13.

Eierandel
1 / 4

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	05.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	26.03.2022		Gjennomgått	6	Nei
Matrikkelbrev	19.08.2025		Gjennomgått	10	Nei
Kartutsnitt	19.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Seksjonering	12.07.2023		Gjennomgått	12	Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no
Reklamasjonsnemda for takstmenn
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Ørnevegen 11, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 663
1824 VEFSN

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

Egne forutsetninger

Oppdraget er rekvirert av Eiendomsmegler1 Nord-Norge, avd. Mosjøen og omfanget er utarbeidelse av arealrapport på bygningen. Det er ikke gjort vurdering av branncelleinndeling, forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

Arealmålingsrapport

Enebolig
Ørnevegen 9, 8665 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 117, bnr. 663, snr. 3



Befaringsdato: 05.09.2025 **Rapportdato:** 08.09.2025 **Oppdragsnr.:** 14188-1408 **Referansenummer:** BL1297

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

Gyldig rapport
08.09.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

Takst1 Helgeland

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

Vi setter pris på dine verdier!

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

Rapportansvarlig

Kim Storeng

post@takst1-helgeland.no
467 91 000

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse
Boligformål.

Byggeår
2024

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse datert 08.11.2024.
Ferdigattest datert 01.09.2025

Åpen garasje m/bod



Anvendelse
Parkering/lagring.

Byggeår
2024

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse datert 08.11.2024.
Ferdigattest datert 01.09.2025

Ørnevegen 9, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 663
1824 VEFSN

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

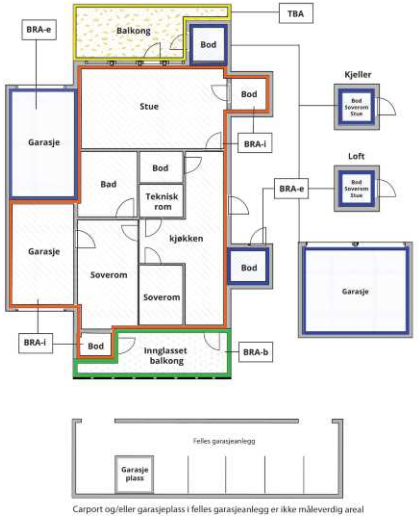
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	35			35	
1. Etasje	59			59	19
SUM	**94**				**19**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue m/trapp, Soverom, Soverom 2, Toalettrom		
1. Etasje	Gang, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 26.03.2022.

Kommentar:

Åpen garasje m/bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod utgjør ca. 5m² og åpen garasje ca. 17m². Garasjen er målt i cc søyler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger datert 26.03.2022 med rombeskrivelse som carport. Byggemeldt og gitt ferdigattest som garasje.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	89	5
Åpen garasje m/bod	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
05.9.2025	10:00:00	12:00:00	Kim Storeng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	117	663		3	1320.5 m²	Matrikkelbrev Vefsn kommune.	Eiet

Adresse
Ørnevegen 9

Hjemmelshaver
Aten AS

Kommentar
Felles tomt for Ørnevegen 7, 9, 11 og 13.

Eierandel
1 / 4

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	05.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	26.03.2022		Gjennomgått	6	Nei
Matrikkelbrev	19.08.2025		Gjennomgått	10	Nei
Kartutsnitt	19.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Seksjonering	12.07.2023		Gjennomgått	12	Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no
Reklamasjonsnemda for takstmenn
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Ørnevegen 9, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 663
1824 VEFSN

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

Egne forutsetninger

Oppdraget er rekvirert av Eiendomsmegler1 Nord-Norge, avd. Mosjøen og omfanget er utarbeidelse av arealrapport på bygningen. Det er ikke gjort vurdering av branncelleinndeling, forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

Arealmålingsrapport

Enebolig
Ørnevegen 7, 8665 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 117, bnr. 663, snr. 4



Befaringsdato: 05.09.2025 **Rapportdato:** 08.09.2025 **Oppdragsnr.:** 14188-1407 **Referansenummer:** DC2675

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

Gyldig rapport
08.09.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

Takst1 Helgeland

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

Vi setter pris på dine verdier!

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

Rapportansvarlig

Kim Storeng

post@takst1-helgeland.no
467 91 000

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse
Boligformål.

Byggeår
2024

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse datert 08.11.2024.
Ferdigattest datert 01.09.2025

Åpen garasje m/bod



Anvendelse
Parkering/lagring.

Byggeår
2024

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse datert 08.11.2024.
Ferdigattest datert 01.09.2025

Ørnevegen 7, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 663
1824 VEFSN

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

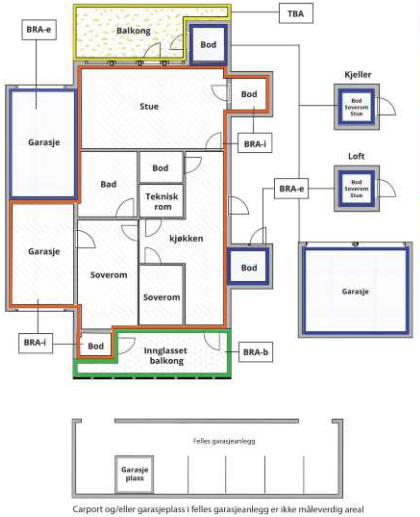
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	35			35	
1. Etasje	59			59	19
SUM	**94**				**19**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue m/trapp, Soverom, Soverom 2, Toalettrom		
1. Etasje	Gang, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 26.03.2022.

Kommentar:

Åpen garasje m/bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod utgjør ca. 5m² og åpen garasje ca. 16m². Garasjen er målt fra vegg til senter søyle.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger datert 26.03.2022 med rombeskrivelse som carport. Byggemeldt og gitt ferdigattest som garasje.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Ørnevegen 7, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 663
1824 VEFSN

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	89	5
Åpen garasje m/bod	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
05.9.2025	10:00:00	12:00:00	Kim Storeng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	117	663		4	1320.5 m²	Matrikkelbrev Vefsn kommune.	Eiet

Adresse
Ørnevegen 7

Hjemmelshaver
Aten AS

Kommentar
Felles tomt for Ørnevegen 7, 9, 11 og 13.

Eierandel
1 / 4

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	05.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	26.03.2022		Gjennomgått	6	Nei
Matrikkelbrev	19.08.2025		Gjennomgått	10	Nei
Kartutsnitt	19.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Seksjonering	12.07.2023		Gjennomgått	12	Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no
Reklamasjonsnemda for takstmenn
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Ørnevegen 7, 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 663
1824 VEFSN

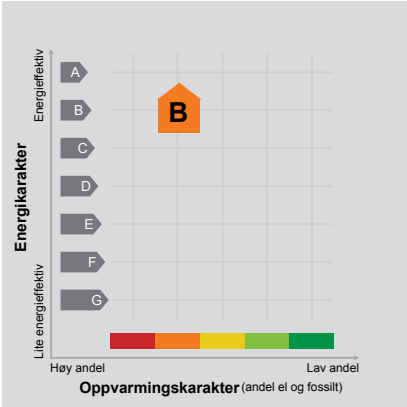
Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Egne forutsetninger

Oppdraget er rekvirert av Eiendomsmegler1 Nord-Norge, avd. Mosjøen og omfanget er utarbeidelse av arealrapport på bygningen. Det er ikke gjort vurdering av branncelleinndeling, forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

ENERGIATTEST

Adresse	Ørnevegen 13
Postnummer	8665
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	117
Bruksnummer	663
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301188745
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173565
Dato	26.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

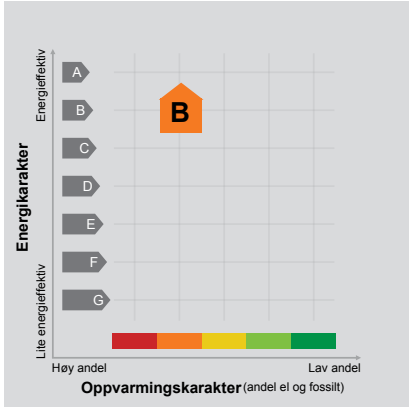
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ENERGIATTEST

Adresse	Ørnevegen 11
Postnummer	8665
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	117
Bruksnummer	663
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301188765
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173566
Dato	26.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

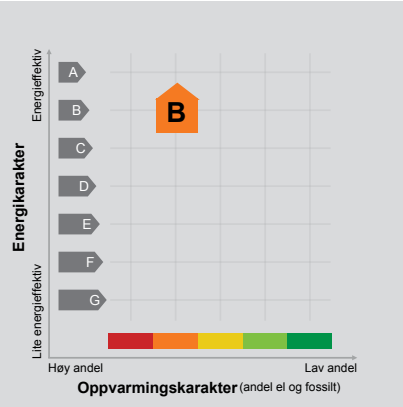
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ENERGIATTEST

Adresse	Ørnevegen 9
Postnummer	8665
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	117
Bruksnummer	663
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301188768
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173558
Dato	26.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

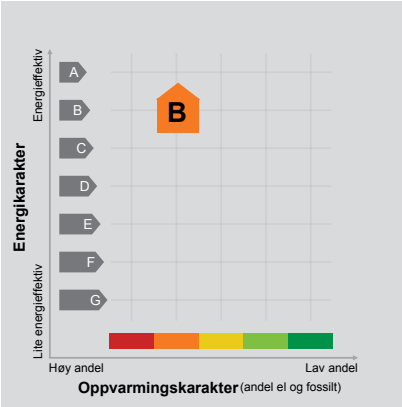
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ENERGIATTEST

Adresse	Ørnevegen 7
Postnummer	8665
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	117
Bruksnummer	663
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301188773
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173561
Dato	26.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

ØRNEVEGEN
BOLIGSAMEIE

Forslag til åpningsbudsjett – Ørnevegen Boligsameie

Dette dokumentet viser et forslag til åpningsbudsjett for Ørnevegen Boligsameie. Tallene er basert på bekreftede avtaler der det er oppgitt, samt stipulerte anslag for brøyting, forsikring og vedlikehold. Budsjettet er foreløpig og vil kunne bli justert i forbindelse med konstituerende sameiemøte.

Post	Kostnad per måned per seksjon	Årlig total kostnad
Internett – Signal (Altibox Flex S)	kr 399	kr 19 152
Renovasjon – SHMIL fellesdunker	kr 473	kr 22 680
Felles bygningsforsikring – Fremtind	kr 1 270	kr 60 996
Brøyting – innkjørsel og tomteareal	kr 375	kr 18 000
Vedlikeholdsfond / avsetning	kr 250	kr 12 000
SUM	kr 2 767	kr 132 828

Kommunale avgifter som vann, avløp og eiendomsskatt faktureres direkte til hver seksjonseier og er ikke inkludert i dette budsjettet.

Vedlikeholdsfondet er en årlig avsetning på kr 3 000 per seksjon for å sikre midler til fremtidig vedlikehold og felleskostnader utover ordinær drift.

Budsjettet er ment som et informasjonsgrunnlag og gir et realistisk estimat på forventede felleskostnader ved innflytting. Endelig budsjett vedtas av eierne i sameiets første årsmøte.

ØRNEVEGEN
BOLIGSAMEIE

Forslag til vedtekter – Ørnevegen Boligsameie

Dette dokumentet er et forslag til vedtekter for Ørnevegen Boligsameie. Vedtektene fastsetter rettigheter og plikter for eierne, og regulerer sameiets drift og organisering. Endelig vedtektsdokument vedtas på sameiets konstituerende årsmøte.

§1 Navn og organisering

Sameiet har navnet Ørnevegen Boligsameie og omfatter 4 eierseksjoner med tilhørende boder og carporter. Sameiet er organisert etter eierseksjonsloven.

§2 Formål

Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, herunder drift og vedlikehold av fellesarealer og installasjoner.

§3 Felleskostnader

Felleskostnadene fordeles med 25 % på hver seksjon. Felleskostnadene dekker blant annet bygningsforsikring, renovasjon, internett, brøyting og avsetning til vedlikeholdsfond.

§4 Styre og årsmøte

Sameiet skal ha et styre bestående av minimum én person. Årsmøte skal avholdes årlig, og alle seksjonseiere har stemmerett.

§5 Vedlikehold og endringer

Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen bolig. Fellesarealer vedlikeholdes av sameiet. Endringer som berører fasade, carport eller uteområder skal godkjennes av sameiet.

§6 Forsikring

Sameiet skal ha felles bygningsforsikring som dekker alle bygninger, carporter og boder. Innbo og løsøre må forsikres av hver enkelt seksjonseier.

§7 Husordensregler

Styret kan fastsette husordensregler som alle beboere plikter å følge. Disse kan blant annet omfatte parkering, dyrehold og bruk av fellesarealer.

§8 Endringer i vedtektene

Vedtektene kan endres med 2/3 flertall på årsmøtet.

§9 Tilrettelagt parkering for personer med nedsatt funksjonsevne (jf. eierseksjonsloven § 26)

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.



ANMERKING
ALLE DIMENSJONER OG MÅL
ER KUN VEILEDENDE OG
KONTROLLERES FØR PRODUKSJON
NBI BYGGDETALJER BENYTTES
VED PRODUKSJON OG
DOKUMENTASJON

GRUNNFLATE = 64,8 m²
BRA = 58,4 m²

- PRODUKSJON
- IGANGSETTINGSTILLATELSE
- RAMMETILLATELSE
- FORPROSJEKT

Gnr: ____ Hnr: ____

REV.	DATO	TEGNER

PROSJEKT
BOLIG ATEN TYPE 01

ADRESSE
ØRNEVEGEN 11 - 13

SAK
FASADE

TILTAKSHAVER
ATEN AS

DATO	MÅL	TEGNET
26.03.22	1: 50 A3	D.E

TEGN. NR.
12.22-P05

Dag Edv Ardsen
Egedesgt. 41 – 6656 Mosjøen

Tegningen tilhører Edvardsen, org. 877 359 002 , og må ikke kopieres eller benyttes uten tillatelse.



ANMERKING
ALLE DIMENSJONER OG MÅL
ER KUN VEILEDENDE OG
KONTROLLERES FØR PRODUKSJON
NBI BYGGDETALJER BENYTTES
VED PRODUKSJON OG
DOKUMENTASJON

GRUNNFLATE = 64,8 m²
BRA = 58,4 m²

- PRODUKSJON
- IGANGSETTINGSTILLATELSE
- RAMMETILLATELSE
- FORPROSJEKT

Gnr: ____ Hnr: ____

REV.	DATO	TEGNER

PROSJEKT
BOLIG ATEN TYPE 01

ADRESSE
ØRNEVEGEN 11 - 13

SAK
FASADE

TILTAKSHAVER
ATEN AS

DATO	MÅL	TEGNET
26.03.22	1: 50 A3	D.E

TEGN. NR.
12.22-P04

Dag Edv Ardsen
Egedesgt. 41 – 6656 Mosjøen

Tegningen tilhører Edvardsen, org. 877 359 002 , og må ikke kopieres eller benyttes uten tillatelse.



ANMERKNING
ALLE DIMENSJONER OG MÅL
ER KUN VEILEDENDE OG
KONTROLLERES FØR PRODUKSJON
NBI BYGGDETALJER BENYTTES
VED PRODUKSJON OG
DOKUMENTASJON

GRUNNFLATE = 64,8 m²
BRA = 58,4 m²

- PRODUKSJON
- IGANGSETTINGSTILLATELSE
- RAMMETILLATELSE
- FORPROSJEKT

Gnr: ____ Bnr: ____

REV.	DATO	ENDRET	SIGN.

PROSJEKT
BOLIG ATEN TYPE 01

ADRESSE
ØRNEVEGEN 11 - 13

SAK
FASADE

TILTAKSHAVER
ATEN AS

DATO	MÅL	TEGNET
26.03.22	1: 50 A3	D.E

TEGN. NR
12.22-P07

Dag EdvArdsen
Egedesgt. 41 – 8656 Mosjøen

Tegningen tilhører Edvardsen, org.nr 977 358 020 , og må ikke kopieres eller benyttes uten tillatelse.



ANMERKNING
ALLE DIMENSJONER OG MÅL
ER KUN VEILEDENDE OG
KONTROLLERES FØR PRODUKSJON
NBI BYGGDETALJER BENYTTES
VED PRODUKSJON OG
DOKUMENTASJON

GRUNNFLATE = 64,8 m²
BRA = 58,4 m²

- PRODUKSJON
- IGANGSETTINGSTILLATELSE
- RAMMETILLATELSE
- FORPROSJEKT

Gnr: ____ Bnr: ____

REV.	DATO	ENDRET	SIGN.

PROSJEKT
BOLIG ATEN TYPE 01

ADRESSE
ØRNEVEGEN 11 - 13

SAK
FASADE

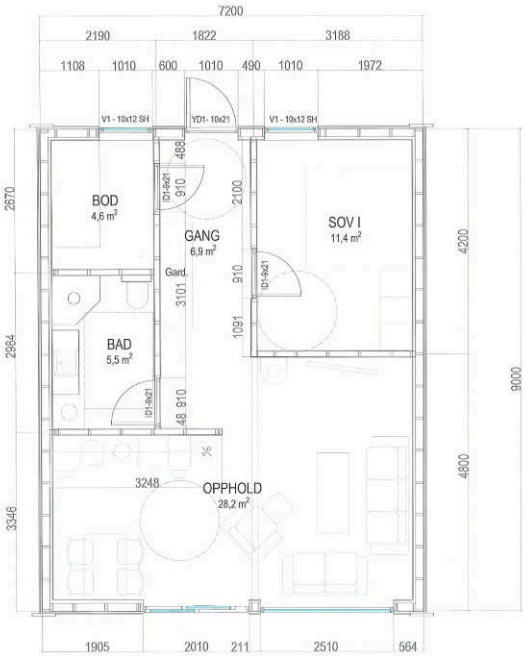
TILTAKSHAVER
ATEN AS

DATO	MÅL	TEGNET
26.03.22	1: 50 A3	D.E

TEGN. NR
12.22-P06

Dag EdvArdsen
Egedesgt. 41 – 8656 Mosjøen

Tegningen tilhører Edvardsen, org.nr 977 358 020 , og må ikke kopieres eller benyttes uten tillatelse.



ANMERKNING
ALLE DIMENSJONER OG MÅL
ER KUN VEILEDENDE OG
KONTROLLERES FØR PRODUKSJON
NBI BYGGDETALJER BENYTTES
VED PRODUKSJON OG
DOKUMENTASJON

GRUNNFLATE = 64,8 m²
BRA = 58,4 m²

- PRODUKSJON
- IGANGSETTINGSTILLATELSE
- RAMMETILLATELSE
- FORPROSJEKT

Gnr: ____ Bnr: ____

SIGN.	DATO	ENDRINGER
RE	01.03.22	TILGJENGELIG BOLIG OG UNIVERSELL UTFORMING
-II-		

PROSJEKT
BOLIG ATEN TYPE 01

ADRESSE
ØRNEVEGEN 11 - 13

SAK
PLAN 1

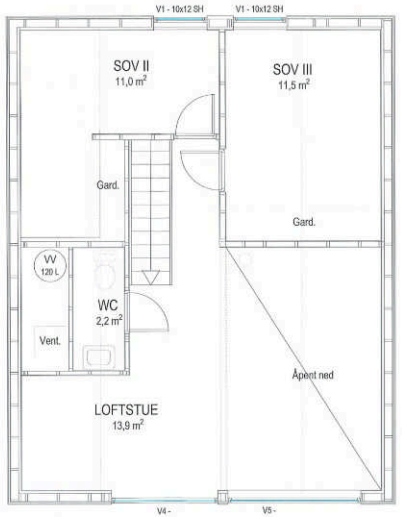
TILTAKSHAVER
ATEN AS

DATO	MÅL	TEGNET
26.03.22	1: 50 A3	D.E

TEGN. NR.
12.22-P02

Dag EdvArdsen
Egedesgt. 41 – 8656 Mosjøen
Mob: +4795767999 – Epost: mail@dagedvardsen.no
Bank: 4806.16.59468 – Org.: 917 398 300 MVA

Tegningen tilhører Edvardsen, org. 917 398 300. og må ikke kopieres eller benyttes uten tillatelse.



ANMERKNING
ALLE DIMENSJONER OG MÅL
ER KUN VEILEDENDE OG
KONTROLLERES FØR PRODUKSJON
NBI BYGGDETALJER BENYTTES
VED PRODUKSJON OG
DOKUMENTASJON

GRUNNFLATE = 64,8 m²
BRA = 58,4 m²

- PRODUKSJON
- IGANGSETTINGSTILLATELSE
- RAMMETILLATELSE
- FORPROSJEKT

Gnr: ____ Bnr: ____

SIGN.	DATO	ENDRINGER

PROSJEKT
BOLIG ATEN TYPE 01

ADRESSE
ØRNEVEGEN 11 - 13

SAK
PLAN 2

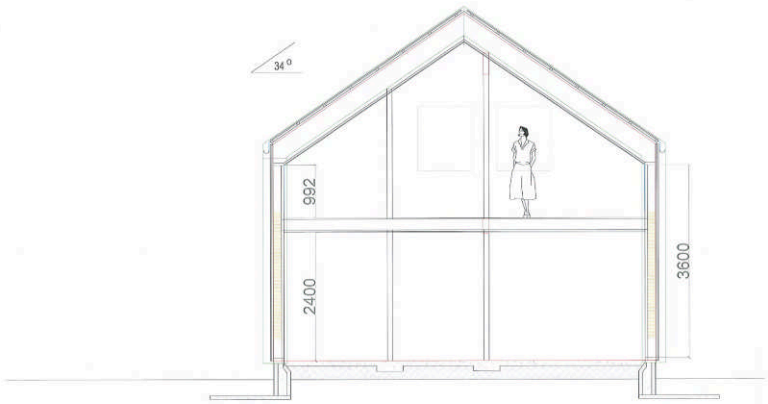
TILTAKSHAVER
ATEN AS

DATO	MÅL	TEGNET
26.03.22	1: 50 A3	D.E

TEGN. NR.
12.22-P03

Dag EdvArdsen
Egedesgt. 41 – 8656 Mosjøen
Mob: +4795767999 – Epost: mail@dagedvardsen.no
Bank: 4806.16.59468 – Org.: 917 398 300 MVA

Tegningen tilhører Edvardsen, org. 917 398 300. og må ikke kopieres eller benyttes uten tillatelse.



ANMERKNING
ALLE DIMENSJONER OG MÅL
ER KUN VEILEDENDE OG
KONTROLLERES FØR PRODUKSJON
NB! BYGGDETALJER BENYTTES
VED PRODUKSJON OG
DOKUMENTASJON

GRUNNFLATE = 64,8 m²
BRA = 58,4 m²

- PRODUKSJON
- IGANGSETTINGSTILLATELSE
- RAMMETILLATELSE
- FORPROSJEKT

Gnr. ___ Bnr. ___

REV. | DATO | GJELDER | SIGN.

PROSJEKT
BOLIG ATEN TYPE 01

ADRESSE
ØRNEVEGEN 11 - 13

SNITT

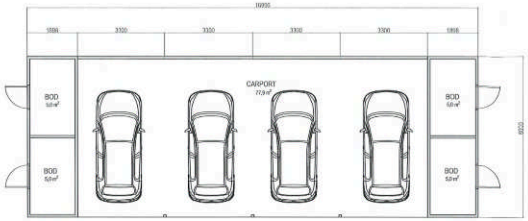
TILTAKSHAVER
ATEN AS

DATO	MÅL	TEGNET
26.03.22	1: 50 A3	D.E

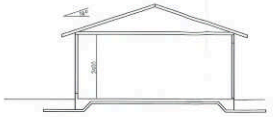
TEGN NR
12.22-P01

Dag EdvArdsen
Egedesgt. 41 – 8656 Mosjøen

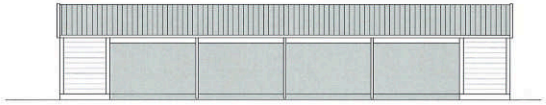
Tegningen tilhører Edvardsen, org. 877 358 000 , og må ikke kopieres eller benyttes uten tillatelse.



-PLANLØSNING-



-SNITT-



-FASADE VEST-



-FASADE SØR-



-FASADE ØST-



-FASADE NORD-

ANMERKNING
ALLE DIMENSJONER OG MÅL
ER KUN VEILEDENDE OG
KONTROLLERES FØR PRODUKSJON
NB! BYGGDETALJER BENYTTES
VED PRODUKSJON OG
DOKUMENTASJON

GRUNNFLATE =102,9 m²

- PRODUKSJON
- IGANGSETTINGSTILLATELSE
- RAMMETILLATELSE
- FORPROSJEKT

Gnr. 117 Bnr. 663,665

REV. | DATO | GJELDER | SIGN.

PROSJEKT
CARPORT - BODER

ADRESSE
ØRNEVEGEN 11-13

SNITT
ARRANGEMENT

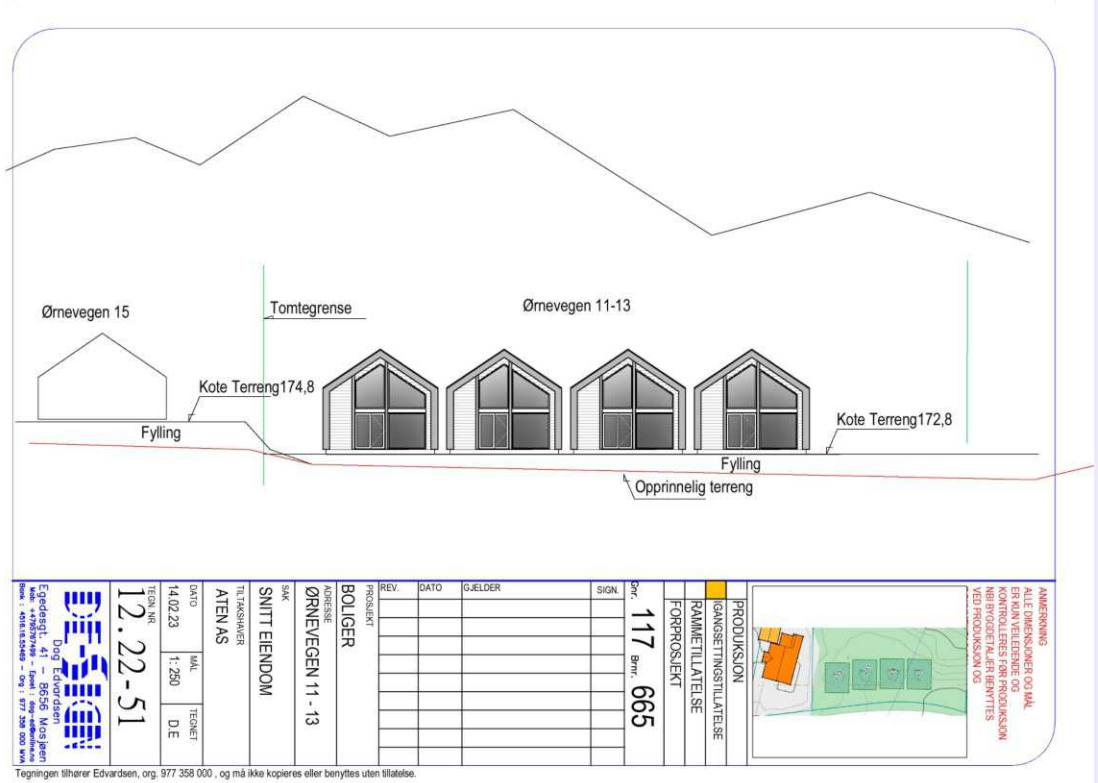
TILTAKSHAVER
ATEN AS

DATO	MÅL	TEGNET
26.03.22	1: 100 A3	D.E

TEGN NR
12.22-P13

Dag EdvArdsen
Egedesgt. 41 – 8656 Mosjøen

Tegningen tilhører Edvardsen, org. 877 358 000 , og må ikke kopieres eller benyttes uten tillatelse.



Tegningen tilhører Edvardsen, org. 977 358 000 , og må ikke kopieres eller benyttes uten tillatelse.

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

NÆSTBY FABRIKK AS
Naustgata 7
8665 MOSJØEN

Dato: 10.08.2022
Saksb:Oline Nygaard
Saknr: 2022/15465-5
Deres ref:

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-3 og 21-4

Tiltak	:	Nytt bygg - boligformål/Enebolig
Byggested	:	Ørnevegen 13, 8665 Mosjøen **Gnr.Bnr**: 117/663/0/0
Tiltakshaver	:	ATEN AS
Ansvarlig søker	:	NÆSTBY FABRIKK AS
Søknad mottatt	:	23.06.2022
Komplett søknad registrert	:	04.07.2022

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

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 a), gis det med dette tillatelse til oppføring av 4 frittliggende eneboliger med tilhørende garasje.

Følgende vilkår settes for tillatelsen:
- Ved søknad om ferdigattest skal avfallsplan med sluttrapport vedlegges, jf. TEK17 §9-9

Det er en forutsetning for at vedtaket er gyldig at eventuelle vilkår er oppfylt.

Det er både ansvarlig søker og tiltakshavers ansvar at byggverket blir utført etter reglene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Saksutredning

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Beskrivelse av tiltak

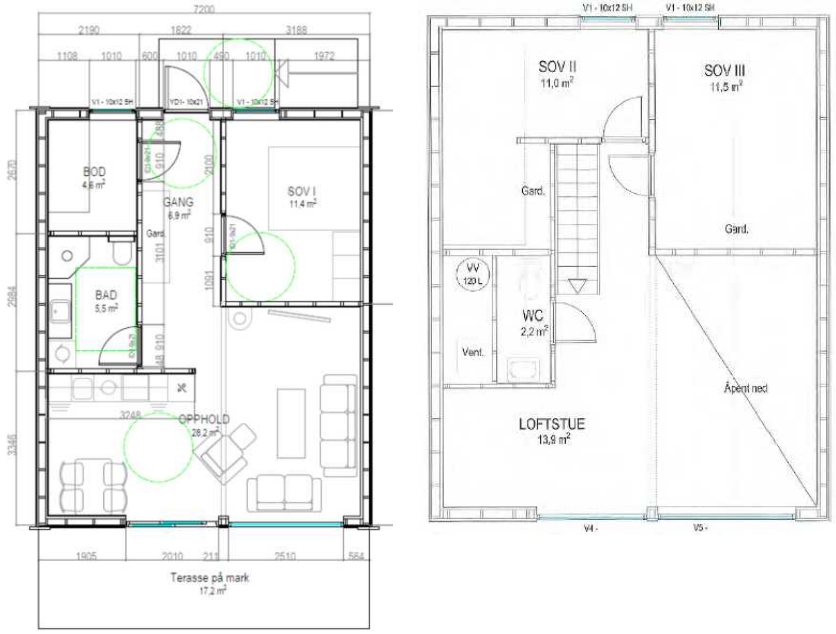
Tiltaket består i oppføring av fire frittliggende eneboliger med tilhørende garasje/carport og boder. Areal av ny bebyggelse er 369 m^2 og gir en grad at utnytting på 27,94%.

De frittliggende eneboligene oppføres med saltak på 34 grader og gesimshøyde på 4,3

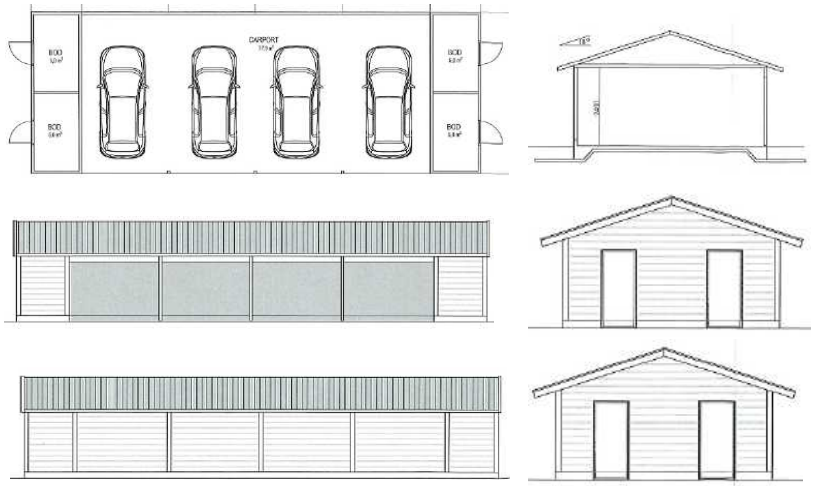
meter.



De fire eneboligene skal bygges over to plan. Alle de fire boenhetene har alle hovedfunksjoner på boligens inngangsplan og er dermed tilgjengelig utformet på inngangsplanet, i henhold til TEK17 §12-2 tredje ledd. Se plantegninger under.



Garasjen/carporten skal ha én parkeringsplass per boenhet og det er i tillegg avsatt område til utendørs parkering. Garasjen/carporten skal også inneholde fire boder. Se plan – og fasadetegning under.



Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kulstad Felt G PlanID 112.

Terrasse på mark er planlagt utenfor reguleringsplanens byggegrense. Bygningsmyndigheten vurderer at terrasse på mark ikke anses å være en bygningsmasse men heller et uteoppholdsareal som kan plasseres utenfor byggegrensen.

Tiltaket er i tråd med plan.

Naboforhold og andres kommentarer

Naboer er varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Eier av eiendommen 117/31 har i form av skriftlig samtykke, datert 13.06.2022, akseptert omsøkt plassering av bygningen i forhold til felles tomtegrense.

Uttalelser fra andre myndigheter
Kommunal veimyndighet har i mail datert 10.08.2022 uttalt at de har ingen innvendinger på tiltaket og at det etableres ny inn – og avkjørsel.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan er datert den 16.06.2022 og har versjonsnr. 1.

Ut fra vedlagt gjennomføringsplan er tiltaket plassert i tiltaksklasse 1.

Krav til infrastruktur, jf. kap. 27

Vann- og avløp

Tiltaket endrer forholdene til vann – og avløp, per i dag er tomtene hvor de fire eneboligene skal oppføres ubebygd. At tomtene bebygges vil generere et merbehov for vann – og avløpskapasitet. Det forutsettes at det er avklart med kommunen at det er tilstrekkelig kapasitet for vann og avløp

Offentlig ledningsnett blir berørt.

Veg og atkomst

Tiltaket endrer veg- og adkomstforholdene, ved at det opprettes adkomst fra Ørnevegen til de boligene.

Krav til byggetomta og ubebygd areal, jf. kap. 28

Sikkerhet mot fare

Byggegrunn og miljøforhold mv. anses tilstrekkelig sikret som følge av tiltaket, jf. pbls § 28-1

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Tiltaket endrer forholdende til parkering, det skal oppføres en garasje for parkering for de fire boenhetene.

Krav til tiltaket, jf. kap. 29

Visuell utforming

Tiltaket har etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn tilstrekkelige visuelle kvaliteter, jf plan- og bygningsloven § 29-2.

Universell utforming og tilgjengelighet

Tiltaket er i samsvar med forskrift, jf plan- og bygningsloven § 29-3.

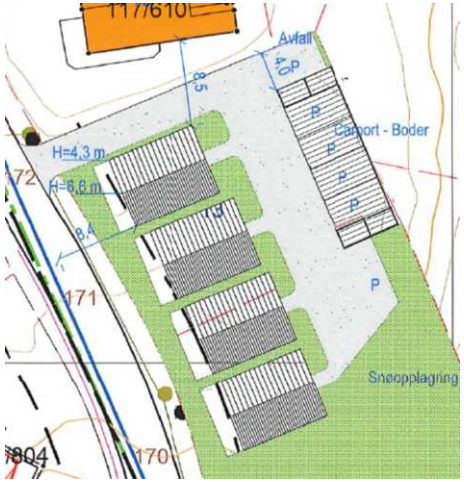
Beliggenhet og høydeplassering

Høydeplasseringen på de fire eneboligene godkjennes til kote 173 moh på OK gulv. Høydeplassering på garasje godkjennes til kote 173 moh på OK ringmur, jf. pbl. §29-4 første ledd.

Tiltakets beliggenhet i plan og høyde må påvises av ansvarlig foretak. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Beliggenhetskontroll utført av kommunen gebyrbelegges i henhold til gebyrregulativet.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at bygningen plasseres som vist i innsendt søknad.



Krav i medhold av andre lovverk

Forholdet til utvalgte naturtyper

Tiltaket endrer ikke forholdet til Naturmangfoldlovens §§8-12.

Oppsummering og konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

Det er deres ansvar at byggverket blir utført etter reglene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Det må søkes om ferdigattest før bygningen kan tas i bruk.

Skjema for søknad om ferdigattest finner du på dibk.no

Med hilsen

Hubertina Doeven
Konst. Enhetsleder plan og utvikling

Oline Nygaard
Saksbehandler byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kopi til:
ATEN AS

Klageadgang.

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage på vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndigheten anbefaler at tiltaket ikke igangsettes før klagefristen er over.

Generelle opplysninger:

- Er byggearbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggearbeidet stoppes opp i mer enn 2 år. Jfr. pbl. § 21-9.
- Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Ansvarlig søker må oppdatere gjennomføringsplanen og sende den til oss hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.
- Bygningen må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 21-10.
- Bygningen må ikke tas i bruk til annen bruk enn byggetillatelsen forutsetter.
- Eventuelle endringer som skjer under byggeperioden må omsøkes med en endringssøknad
- Endres tiltakshaver/byggherre skal dette straks meldes kommunen.
- Regning for behandling av byggesøknaden og byggetilsyn blir ettersendt.

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

NÆSTBY FABRIKK AS
Naustgata 7
8665 MOSJØEN

Dato: 08.11.2024
Saksb: Kenneth Andre Karlsen
Saknr: 2022/15465-42
Deres ref: Jeanette C. Storvik

Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningslovens § 21-10

Tiltak	:	4 frittliggende boliger med carporter og uteboder samt støttemur
Byggested	:	Ørnevegen {7,9}, 8665 Mosjøen **Gnr.Bnr**: 117/663
Tiltakshaver	:	ATEN AS
Ansvarlig søker	:	NÆSTBY FABRIKK AS
Søknad mottatt	:	26.09.2024
Tillatelse til tiltak gitt	:	14.12.2024

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 og SAK 10 § 8-1 gis det midlertidig brukstillatelse for ovenfor nevnte tiltak for Ørnevegen 7 og Ørnevegen 9

Følgende vilkår settes for tillatelsen:
Det må foreligge søknad om ferdigattest innen 03.06.2025

Hele omsøkte tiltak:

Søker har bekreftet at tiltaket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå

Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til: **02.06.2025**

Det forutsettes at tiltaket er utført i henhold til gitt tillatelse og plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Med hilsen

Petter Medal Nilsskog
Fagleder plan og byggesak

Kenneth Andre Karlsen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kopi til:
ATEN AS

Nettsted: www.vefsn.kommune.no/
Post: www.vefsn.kommune.no/edialog
Telefon: 75 10 10 00
Org.nr: 844 824 122

Vedlegg: Melding om klageadgang

Klageadgang.

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage på vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndigheten anbefaler at tiltaket ikke igangsettes før klagefristen er over.

Generelle opplysninger:

- Er byggearbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggearbeidet stoppes opp i mer enn 2 år. Jfr. pbl. § 21-9.
- Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Ansvarlig søker må oppdatere gjennomføringsplanen og sende den til oss hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.
- Bygningen må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 21-10.
- Bygningen må ikke tas i bruk til annen bruk enn byggetillatelsen forutsetter.
- Eventuelle endringer som skjer under byggeperioden må omsøkes med en endringssøknad
- Endres tiltakshaver/byggherre skal dette straks meldes kommunen.
- Regning for behandling av byggesøknaden og byggetilsyn blir ettersendt.

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

NÆSTBY FABRIKK AS
Naustgata 7
8665 MOSJØEN

Dato: 01.09.2025
Saksb: Kenneth Andre Karlsen
Saknr: 2022/15465-46
Deres ref: Jeanette Storvik

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10

Tiltak	:	Hele omsøkte tiltak - Etablere vei/innkjørsel, støttemur, stakittgjerde, terrenginngrep - 4 frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer.
Byggested	:	Ørnevegen 13, 8665 Mosjøen **Gnr.Bnr:** 117/663
Tiltakshaver	:	ATEN AS
Ansvarlig søker	:	NÆSTBY FABRIKK AS
Søknad mottatt	:	28.08.2025
Tillatelse til tiltak gitt	:	14.12.2023 og 10.08.2022
Midlertidig brukstillatelse gitt	:	08.11.2024

Vedtak

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

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

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

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

Med hilsen

Petter Medal Nilsskog
Fagleder plan og byggesak

Kenneth Andre Karlsen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kopi til:
ATEN AS
Montèr Mosjøen

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MOSJØEN
STRANDGATA 31-33
8656 MOSJØEN

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Cicilie Toresen - 15250089
Vår referanse: 3804253/26861149
Bestilling: C3 2025-08-08 (3) 6

Dato
08.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
748176	200	12.7.2023	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1824 VEFSN	117	663	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

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Løpenummer for forretning: 613746640
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
844824122	VEFSN KOMMUNE	Postboks 560, 8651 MOSJØEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
928987256	ATEN AS		Skjervengan 25F, 8657 MOSJØEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1824	117	663

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1824	117	663	0	1	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
1824	117	663	0	2	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
1824	117	663	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
1824	117	663	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Vefsn kommune
Plan og utvikling

Doknr: 748176 Tinglyst: 12.07.2023
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

10.07.2023 08:09

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Vefsn Kommune	Skjervgata 34, 8657 Mosjøen	Gunnhild Nygård

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Næstby Fabrikk as	926789821	jeanette@naestby.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Naustgata 7	8665	Mosjøen	90634385

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1824	Vefsn Kommune	117	663	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
928987256	Aten AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 4						Nevner = 4													

Dato	Innsenderens underskrift
24.02.2023	Jeanette C. Stornes

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
24.02.2023	Jeanette C. Stornes

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Mosjøen, 24.02.2023	Jeanette C. Storvik	Næstby Fabrikk as, Jeanette C. Storvik
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1820	Vefsn	117	663	

Dato	Underskrift	Stempel
7.7.23	Gunhild Nygård	Vefsn kommune Plan og utvikling

Dato	Innsenderens underskrift
24.02.2023	Jeanette C Storvik

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
24.02.2023	Jeanette C. Storvik

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

NÆSTBY FABRIKK AS
Naustgata 7
8665 MOSJØEN

Dato: 07.07.2023
Saksb: Gunnhild Nygard
Saknr: 2023/2055-2
Deres ref:

117/633 - Adm.vedtak tillatelse til seksjonering – Ørnevegen 7-13

Kommunedirektør v/fagleder har gjort slikt vedtak:
I henhold til Lov om eierseksjoner, gis det tillatelse til seksjonering av eiendommen nevnt ovenfor.

Kommunens tillatelse til seksjonering er et vilkår for at eiendommen kan deles opp i eierseksjoner. Oppdelingen gjennomføres av tinglysningen på Hønefoss ved tinglysning av søknad om seksjonering.

Administrative bestemmelser:

- Vedtaket kan påklages. Klagen sendes Vefsn kommune innen 3 uker etter mottak av dette brev.
- Det beregnes gebyr etter Vefsn kommunes gebyrregulativ for saksbehandling seksjonering, kr. 6000,-. Gebyr for tinglysning av begjæring om seksjonering, kr.585,- kommer i tillegg.

Med hilsen

Gunnhild Nygard
fagleder oppmåling

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kopi til:
ATEN AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/748176/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-08 09:17

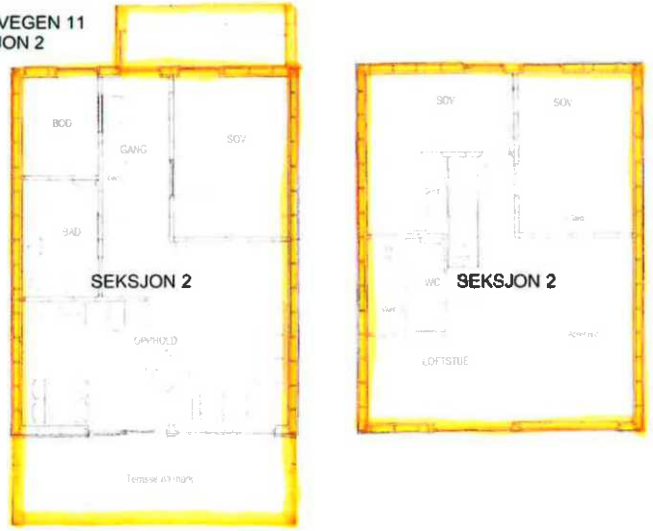
GNR.117 BNR.663 SNR.1, 2, 3 OG 4
ØRNEVEGEN 7, 9, 11 OG 13

SEKSJON 1 SEKSJON 2
SEKSJON 3 SEKSJON 4

ØRNEVEGEN 13
SEKSJON 1



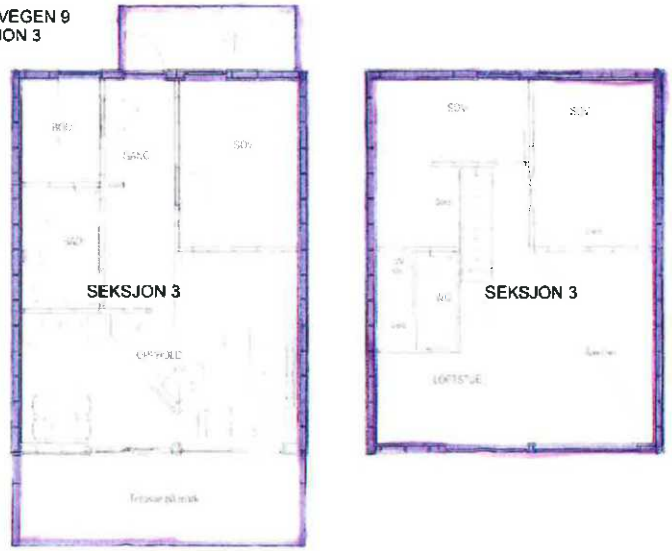
ØRNEVEGEN 11
SEKSJON 2



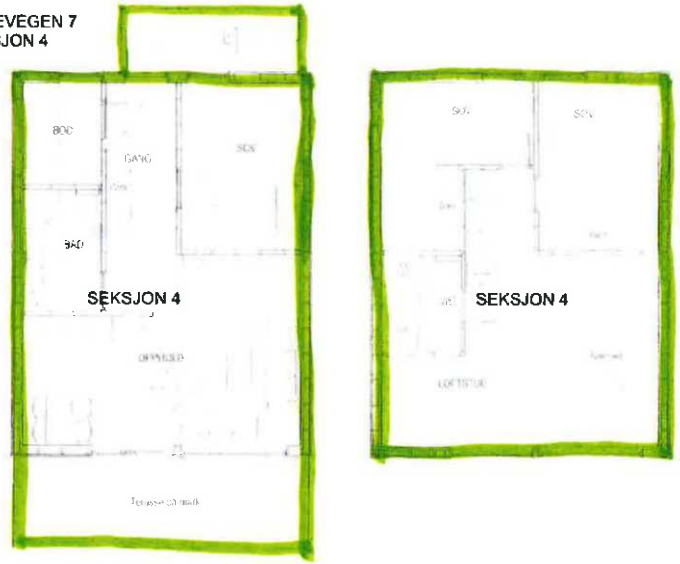
GNR.117 BNR.663 SNR.1, 2, 3 OG 4
ØRNEVEGEN 7, 9, 11 OG 13

SEKSJON 1 SEKSJON 2
SEKSJON 3 SEKSJON 4

ØRNEVEGEN 9
SEKSJON 3

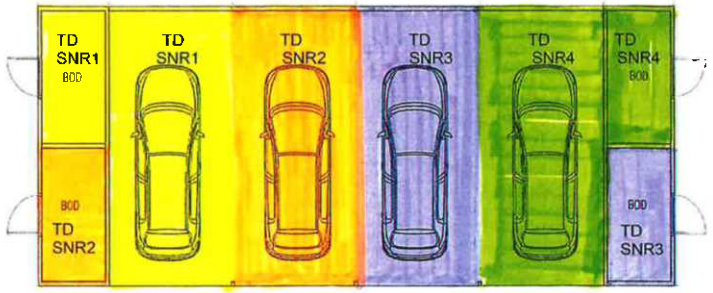


ØRNEVEGEN 7
SEKSJON 4

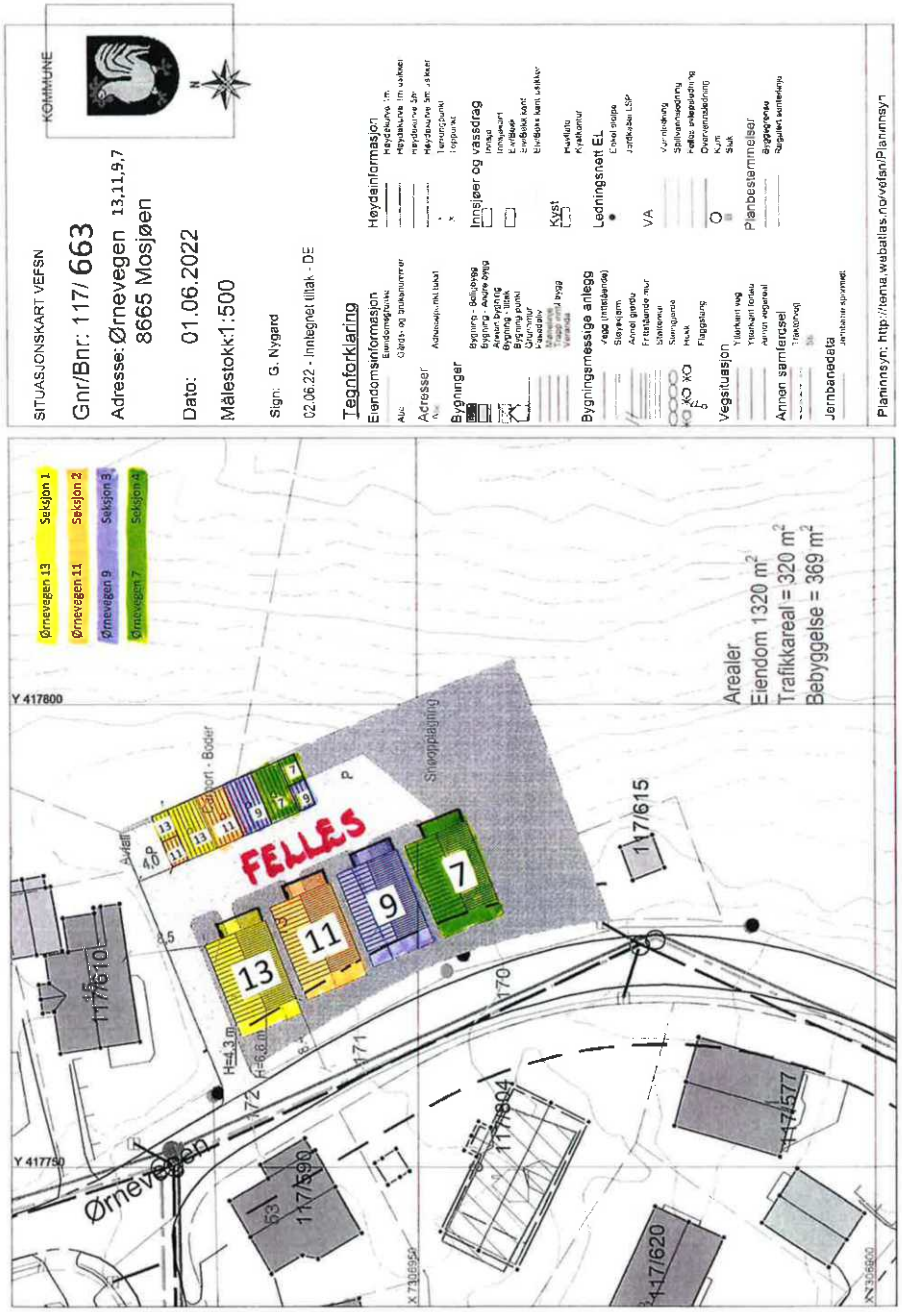


GNR.117 BNR.663 SNR.1, 2, 3 OG 4
ØRNEVEGEN 7, 9, 11 OG 13

SEKSJON 1 SEKSJON 2
SEKSJON 3 SEKSJON 4



CARPORT OG BOD


SITUASJONSKART VEFSN
Gnr/Bnr: 117/ 663
Adresse: Ørnevegen 13,11,9,7
8665 Mosjøen
Dato: 01.06.2022
Målestokk:1:500
Sign: G. Nygard
02.06.22 - Innlegnet tiltak - DE
Tegnforklaring
Eiendomsinformasjon
Adresser
Bygninger
Innsjøer og vassdrag
Kyst
Bygningsmessige anlegg
Ledningsnett EL
VA
Vegsituasjon
Arealer
Eiendom 1320 m²
Trafikkareal = 320 m²
Bebyggelse = 369 m²
Ørnevegen 13
Seksjon 1
Ørnevegen 11
Seksjon 2
Ørnevegen 9
Seksjon 3
Ørnevegen 7
Seksjon 4
FELLES
Snuplass
Snuplass - Bodø
Snuoppdagning
117/610
117/615
117/590
117/604
117/577
117/620
Ørnevegen
Y 417800
Y 417750
X 7306950
N 306800

FELLES

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MOSJØEN
STRANDGATA 31-33
8656 MOSJØEN

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Cicilie Toresen - 15250089
Vår referanse: 3804252/26861144
Bestilling: C3 2025-08-08 (3) 8

Dato
08.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1360589	200	24.4.2024	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1824 VEFSN	117	610	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

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

1

Kontrakten:

Avtale om etablering av støttemur i eiendomsgrense

Nabosamtykke for etablering av støttemur og terrengendring

I henhold til plan- og bygningslovens § 29-4 gir undertegnede, eier av eiendommen gnr./bnr. 117/610 i Vefsn kommune, sitt samtykke til at det på gnr./bnr. 117/663 kan bygges støttemur og utføres terrengendring nærmere vår grense enn fastsatt i plan- og bygningsloven.

Senterlinje OK støttemur aksepteres plassert i felles eiendomsgrense. Konstruksjonen skal stå på eiendommen gnr./bnr. 117/663. Støttemuren skal etableres med kotehøyde topp 174,3 moh.

Terrengnivå på eiendommen gnr./bnr. 117/663 senkes til 172,8 moh, for etablering av adkomstveg til seksjonene 1-4 på eiendommen gnr./bnr. 117/663.

Undertegnede samtykker til at eier av gnr./bnr. 117/663 kan få utføre nødvendig arbeid fra eiendommen gnr./bnr. 117/610, dersom det er behov for dette ved etablering av støttemuren.

Vilkår for avtalen:

- Utbygger av gnr./bnr. 117/663 plikter å tilbakeføre berørt planareal på eiendommen 117/610
- Utbygger av gnr./bnr. 117/663 plikter å sette opp forskriftsmessig stakittgjerde på støttemur som fallsikring
- Utbygger av gnr./bnr. 117/663 tar alle kostnader forbundet med støttemur, personsikring og reetablering av plen
- Støttemur og stakittgjerde skal vedlikeholdes av seksjonseiere gnr./bnr. 117/663, og all fremtidig kostnad forbundet med vedlikehold/oppgradering av mur og gjerde skal dekkes av seksjonseiere. Avtalen skal tinglyses. Kostnad forbundet med tinglysning skal tilfalle utbygger av gnr./bnr. 117/663. Tinglyst avtale skal framvises eier av gnr./bnr. 117/610 før arbeid med støttemur og terrengendring starter.

Sted, dato: Mosjøen 6.03.2024

Rune Bjarne Lian 290366 [redacted]

Rune Bjarne Lian, hjemmelshaver gnr./bnr. 117/610

Bjørn Solhaug 928987256 ATEN AS

Bjørn Ståle Solhaug, styreleder Aten AS, hjemmelshaver gnr./bnr. 117/663

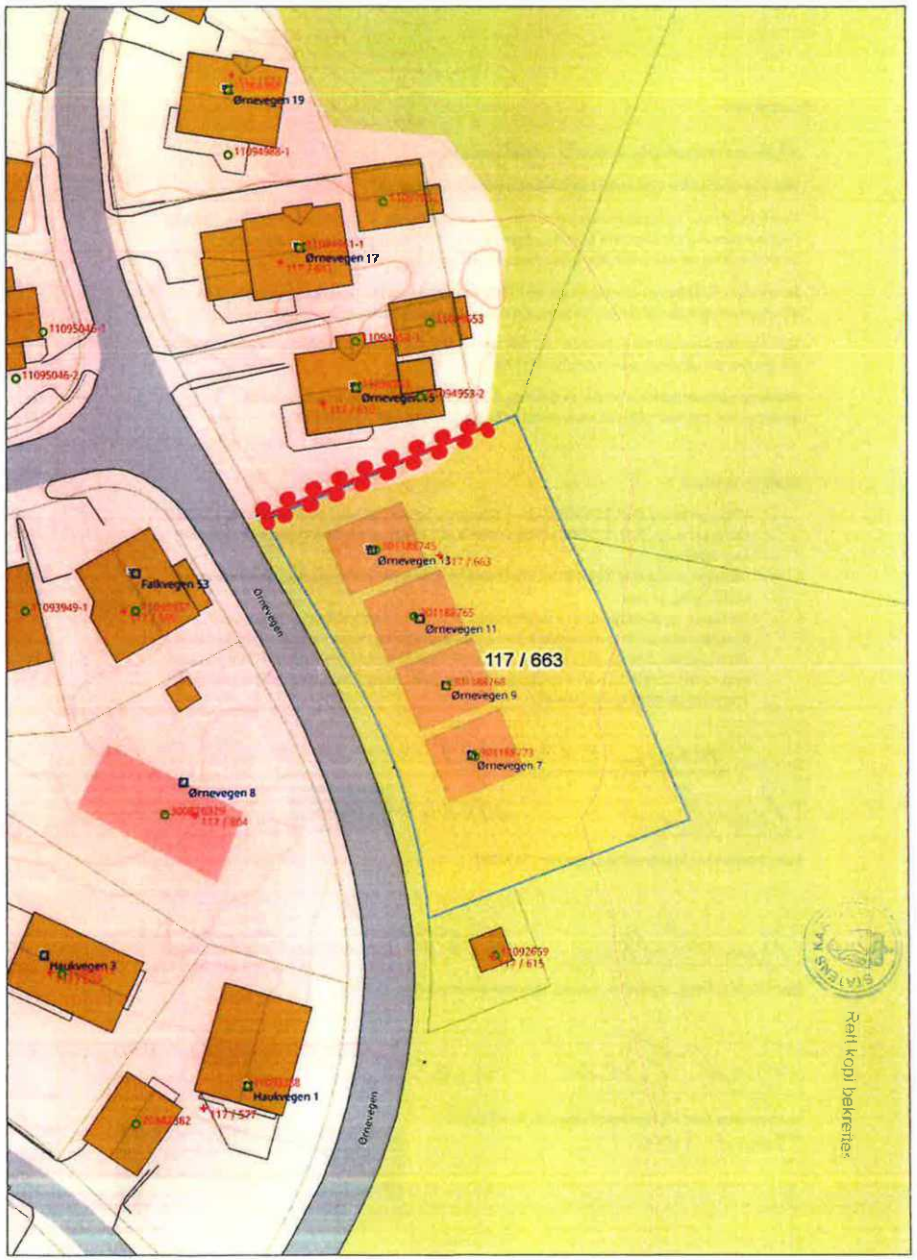
Trond Tverå 928987256 ATEN AS

Styremedlem Aten AS, hjemmelshaver gnr./bnr. 117/663
Trond Tverå

Doknr: 1360589 Tinglyst: 24.04.2024
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/1360589/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-08 09:18


Ørnevegen 19
Ørnevegen 17
Ørnevegen 15
Ørnevegen 13
Ørnevegen 11
Ørnevegen 9
Ørnevegen 7
Ørnevegen 8
Falkvegen 13
Haukvegen 3
Haukvegen 1
Ørnevegen
117 / 663
Ørnevegen
Ørnevegen
Ørnevegen

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

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	19.08.2025 kl. 10:24
Gårdsnummer:	117	Produsert av:	Oline Augusta Pisan Nygaard - Vefsn
Bruksnummer:	663	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

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	08.09.1994
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 117 / 663 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 320,5 m2	
Beregna areal for 117 / 663 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 320,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 1824 - 117 / 663 / 0 / 1			1 / 4
			Matrikkelenhet 1824 - 117 / 663 / 0 / 2			1 / 4
			Matrikkelenhet 1824 - 117 / 663 / 0 / 3			1 / 4
			Matrikkelenhet 1824 - 117 / 663 / 0 / 4			1 / 4

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7306968	417778		1 320,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	10.07.2023	Tinglyst	14.07.2023	1824nyg	10.07.2023
Seksjonering	J 23/2055	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	1824 - 117/663		
		Etablert/Endret	1824 - 117/663/0/1		
		Etablert/Endret	1824 - 117/663/0/2		
		Etablert/Endret	1824 - 117/663/0/3		
		Etablert/Endret	1824 - 117/663/0/4		
Sammenslåing av matrikkelenheter	02.08.2022	Tinglyst	02.08.2022	1824nyg	02.08.2022
Sammenslåing	22/15323	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 117/665	-692	
		Mottaker	1824 - 117/663	692	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.09.1994				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 117/31	-627,3	
		Mottaker	1824 - 117/663	627,3	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Ørnevegen	15260	7						Nei
						Grunnkrets	0202	Kulstad vest	
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7306946	417781	Postnr.område:	8665	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Ørnevegen	15260	9						Nei
						Grunnkrets	0202	Kulstad vest	
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7306954	417779	Postnr.område:	8665	MOSJØEN	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
						Tettsted:	7581	Mosjøen	
Vegadresse	Ørnevegen	15260	11						Nei
						Grunnkrets	0202	Kulstad vest	
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7306961	417776	Postnr.område:	8665	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Ørnevegen	15260	13						Nei
						Grunnkrets	0202	Kulstad vest	
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7306969	417771	Postnr.område:	8665	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 301 188 745
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7306969 Øst: 417771
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	65	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	95	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	10.08.2022
Bruksareal totalt:	95			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
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	0	38	0	38	0	0	0	0	0
H01	1	57	0	57	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
15260 Ørnevegen 13	H0101	Bolig	95	5	Kjøkken	1	2	117/663/0/1

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	928987256	ATEN AS		Skjervengan 25F

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
				8657 MOSJØEN

Bygningsnr: 301 188 765
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7306961 Øst: 417775
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	65	Ant. boliger:	1	Datoer				
Bruksareal bolig:	95	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:				
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	10.08.2022			
Bruksareal totalt:	95			Tatt i bruk:				
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:				
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:				
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei					
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	0	38	0	38	0	0	0	0	0
H01	1	57	0	57	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
15260 Ørnevegen 11	H0101	Bolig	95	5	Kjøkken	1	2	117/663/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	928987256	ATEN AS		Skjervengan 25F 8657 MOSJØEN

Bygningsnr: 301 188 768
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7306954 Øst: 417779
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	65	Ant. boliger:	1	Datoer				
Bruksareal bolig:	95	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:				
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	10.08.2022			
Bruksareal totalt:	95			Tatt i bruk:				
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:				
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:				
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei					
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	0	38	0	38	0	0	0	0	0
H01	1	57	0	57	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
15260 Ørnevegen 9	H0101	Bolig	95	5	Kjøkken	1	2	117/663/0/3

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	928987256	ATEN AS		Skjervengan 25F 8657 MOSJØEN

Bygningsnr: 301 188 773
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7306946 Øst: 417782
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	65	Ant. boliger:	1	Datoer				
Bruksareal bolig:	95	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:				
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	10.08.2022			
Bruksareal totalt:	95			Tatt i bruk:				
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:				
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:				
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei					
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	0	38	0	38	0	0	0	0	0

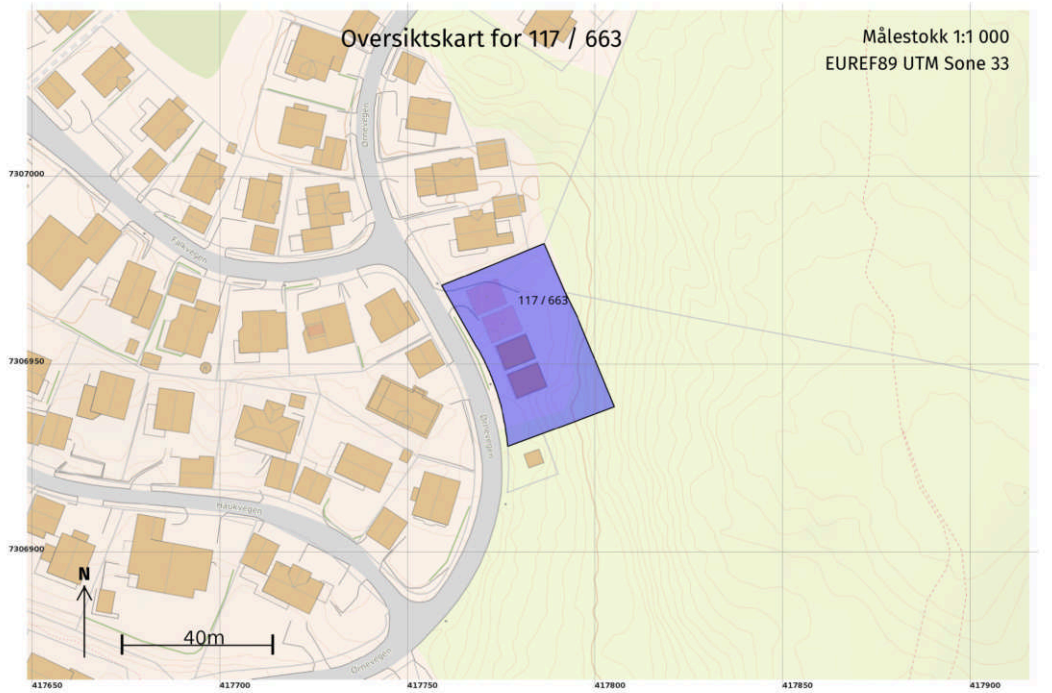
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	57	0	57	0	0	0	0	0

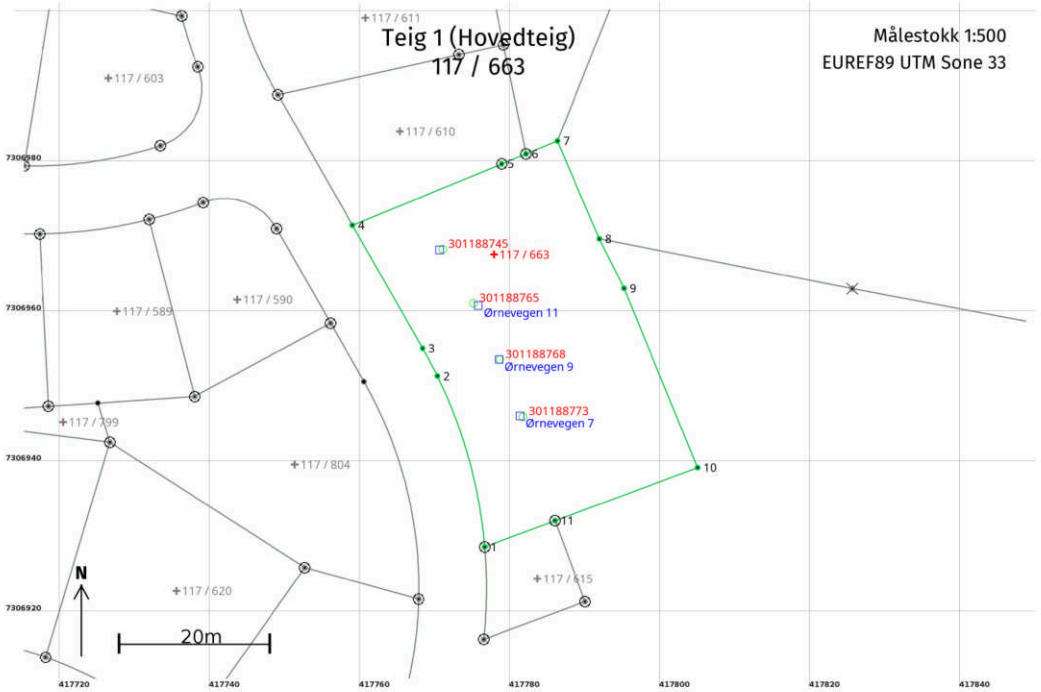
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
15260 Ørnevegen 7	H0101	Bolig	95	5	Kjøkken	1	2	117/663/0/4

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	928987256	ATEN AS		Skjervengan 25F 8657 MOSJØEN





Areal og koordinater

Areal: 1 320,5 Arealmerknad:

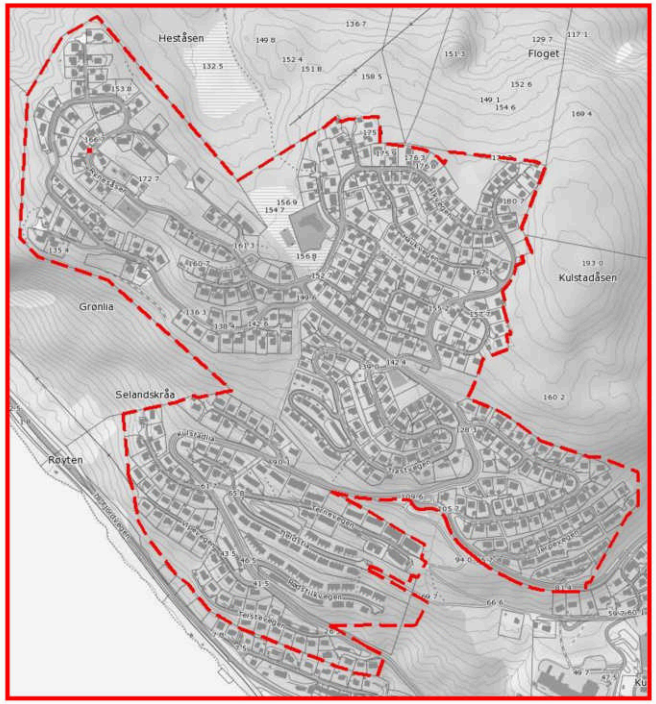
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7306968 **Øst:** 417778

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7306928,96	417776,68		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	-64,48
			23,72			13	
2	7306951,70	417770,40		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	-64,48
			4,21			13	
3	7306955,42	417768,42		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			18,84				
4	7306971,78	417759,08		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			21,48				
5	7306979,94	417778,95		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			3,52				
6	7306981,28	417782,20		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			4,50				
7	7306982,99	417786,36		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			14,16				
8	7306969,98	417791,96		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			7,37				
9	7306963,38	417795,23		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			25,80				
10	7306939,52	417805,04		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			20,26				
11	7306932,45	417786,05		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			10,00				

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Detaljregulering for Kulstadlia
OPPSTARTSMELDING



Rød-stiplet strek markerer foreløpig plangrense, det tas forbehold om mindre justeringer i planprosessen

Dato:	**09.09.2016**
Arkivsaksnr:	**16/3885**
Planident:	**P_20171102**

Vefsn kommune, Plan og utvikling, postboks 560, 8651 Mosjøen
e-post: post@vefsn.kommune.no

MOSJØEN Byen midt i Norge 125 ÅR 1971–2096

1. Innhold

2. Bakgrunn for planarbeidet 2
3. Justeringer i forhold til eksisterende arealplaner 2
4. Vefsn kommunes plansystem 3
5. Rammer for planarbeidet 3
6. Beskrivelse av planområdet 4
7. Forholdet til gjeldende arealplaner 4
8. Medvirkning og planprosess 4
9. Foreløpig fremdriftsplan 5
10. Planens forhold til forskrift om konsekvensutredninger 5
11. Tema som skal vurderes/utredes 5

2. Bakgrunn for planarbeidet

Regulerings og bebyggelsesplanene for boligområdene i Kulstad skal digitaliseres. Dette innebærer at gammel reguleringsplan tegnes digitalt i henhold til ny Plan-og bygningslov (pbl 2008).

De berørte planene er:

Planident.	Navn
102	Sørvestre del av Kulstad – felt A, B1 og B2
1B01	Kulstad felt G, 1. og 2. etappe
1B03	Kulstad felt E, 1. etappe
1B04	Kulstad, felt A
106	Kulstad, felt D, delfelt D2, delfelt D3
110	Kulstad, felt C, Jerpeveien/Hegreveien, Husgruppe Kulstad felt C
112	Kulstad felt G
113	Kulstad felt E
115	Kulstad felt E, 2. etappe

Vi velger å varsle felles oppstart av alle disse planene, men vil ved de nye detaljreguleringene også sende ut hver enkel plan på høring.

Området rundt Kulstad oppvekstsenter jobbes med som en egen prosess parallelt med digitaliseringen og inngår derfor ikke i denne oppstarten.

3. Justeringer i forhold til eksisterende arealplaner

Gjennom digitaliseringen ser vi på dagens situasjon i de ulike områdene og tilpasser de digitale planene deretter. Dette kan eksempelvis være utvidelse av boligformål, fjerning av regulert fortau som aldri ble opparbeidet m.m.

Planområdets utstrekning er vist på forsiden av oppstartsmeldingen. Plangrensene vil noen steder kunne utvides grunnet bebyggelse o.l. som har strukket seg utenfor planen.

4. Vefsn kommunes plansystem

Reguleringsplan skal være en detaljplan for et avgrenset område innenfor kommunen (områderegulering) eller for et konkret tiltak (detaljregulering), som grunnlag for blant annet utbyggingstiltak. Utforming av reguleringsplan skal ta utgangspunkt i føringer gitt i kommuneplanens samfunnsdel, kommuneplanens arealdel og arealpolitiske retningslinjer.

Ny arealplan for området utarbeides som detaljregulering.

5. Rammer for planarbeidet

Planarbeidet er underlagt nasjonale, regionale og lokale føringer.

Nasjonale føringer for planarbeidet
Mål og rammer for den nasjonale politikken blir blant annet formidlet i stortingsmeldinger, rikspolitiske bestemmelser, rikspolitiske retningslinjer og rundskriv. Disse mål og rammer skal legges til grunn for kommuner, fylkeskommuner og statlig fagmyndighet i deres planlegging og forvaltning. Etter plan- og bygningslovens § 9-3 har fylkesmannen og andre statlige sektormyndigheter ansvar for å følge opp målene og rammene ovenfor kommunene.

Avvik fra retningslinjene kan gi grunnlag for innsigelser til kommunale planer fra fylkeskommunen, nabokommune eller statlig fagmyndighet.

- Rikspolitiske bestemmelser (RPB) og rikspolitiske retningslinjer (RPR) er formell instruksjon til myndighetene og skal legges til grunn i all planleggingsvirksomhet etter loven, og er samtidig viktige saksforutsetninger i enkeltsaksbehandling etter loven.

Plan- og bygningsloven av 2008 legges til grunn for planarbeidet. Plankart og bestemmelser skal utformes i henhold til gjeldende kartforskrift og SOSI – standarder.

Regionale føringer for planarbeidet
Fylkesplan for Nordland 2013 – 2025 med arealpolitiske retningslinjer skal legges til grunn for planarbeidet i den grad denne reguleringsplanen berøres av denne.

Avvik fra retningslinjene om arealbruk i fylkesplan og fylkesdelplaner kan gi grunnlag for innsigelse fra fylkeskommunen, nabokommune eller statlig fagmyndighet til kommunale planer.

Lokale føringer for planarbeidet
Kommuneplanens samfunnsdel 2009 – 2019, med delplaner og arealpolitiske retningslinjer legges til grunn for arealplanleggingen.

Andre aktuelle lokale planer:

- *Klima- og energiplanen*, vedtatt februar 2009
- *Kommunedelplan for folkehelse "Fresk og attraktiv kommune" Folkehelseplan,* vedtatt juni 2014
- *Handlingsplan for trafikksikkerhet 2011 – 2015,* vedtatt november 2011

6. Beskrivelse av planområdet

Kulstadlia er et boligområde ca. 4 km nord for Mosjøen sentrum, med avkjøring fra nord via E6 og fra nordvest via FV 78. Området ligger sør-vestvendt og strekker seg fra 5 m.o.h til ca. 170 m.o.h. Utbyggingen av Kulstadlia startet på slutten av 1970-tallet med de nederste områdene. På 80-tallet fortsatte utbyggingen videre oppover i området, og det siste boligfeltet ble utbygd på 2000-tallet i Rynesåsen, øverst i Kulstadlia. På 1990-tallet ble det også etablert barnehage og barneskole i den nordøstre delen av Kulstadlia, og på 2000-tallet ble det bygd barnehage på Rynesåsen.

Planområdene omfatter boliger, barnehage, lekeplasser, friområder, m.m.

7. Forholdet til gjeldende arealplaner

Digitaliseringen tar utgangspunkt i eksisterende reguleringsplaner, men planenes avgrensning kan noen steder bli utvidet.

8. Medvirkning og planprosess

Planprosessen omfatter:

- Samarbeid med berørte offentlige myndigheter
- Høring, evt møter med berørte parter
- Politisk behandling

Ihht Plan- og bygningslovens § 3-2 har alle offentlige organer rett og plikt til å delta i planleggingen når den berører deres saksfelt eller egne planer og vedtak, og skal gi tiltakshaver beskjed om forhold som kan ha betydning for planleggingen. Jfr. § 5-5 vil retten til å fremme innsigelse mot planforslag bortfalle dersom deltakelse etter § 3-2 ikke er oppfylt.

Det skal legges opp til at berørte parter får god informasjon om når i prosessen man har mulighet til å påvirke planutformingen. I utgangspunktet har berørte parter to muligheter til å fremme sitt syn på saken:

- **Første mulighet** har partene når planoppstart annonseres. Oppstartmelding legges ut sammen med annonsering av planoppstart. Her kan alle parter komme med innspill til hvilke tema som bør utredes i planarbeidet.

- **Andre mulighet** er når planforslaget er utarbeidet og legges ut til offentlig ettersyn (høring). Her får partene mulighet til å komme med uttalelser/merknader til planforslaget og de utredninger som er gjort.

Etter offentlig ettersyn vil planen bli fremmet for politisk sluttbehandling.

9. Foreløpig fremdriftsplan

Måned / Aktivitet	SEP 2016	OKT 2015	NOV 2015	DES 2015	JAN 2015	FEB 2015	MAR 2015
Annonsert planstart							
Frist for innspill							
Utarbeiding av plan							
1. gangs behandling							
Offentlig ettersyn							
Merknads-behandling							
2. gangs behandling							
Planvedtak							

10. Planens forhold til forskrift om konsekvensutredninger

Planarbeidet omfatter hovedsakelig digitalisering av eksisterende reguleringsplaner. Digitaliseringen vurderes til ikke å omfatte konsekvensutredning i henhold til Forskrift om konsekvensutredning for planer etter Plan-og bygningsloven.

11. Tema som skal vurderes/utredes

- **Trafikk**: Det er i dag avvik mellom bygd veg og regulert veg. I planprosessen kan det bli justering av vegareal.

- **Fellesarealer**: I gjeldende regulerings-og bebyggelsesplaner er det regulert fellesarealer for lek og parkering/ garasjeanlegg uten at det fremgår av bestemmelsene hvem disse er felles for. I tillegg har flere av friområdene blitt brukt av privatpersoner til lagring av materiale, søppel, o.l. Dette er forhold vi ønsker å avklare gjennom nye detaljreguleringer.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KULSTAÐ FELT G.

§ 1

a) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på tegning nr. 10367 datert 26.06.86.

Innafor disse planområdene er arealene regulert til følgende formål:

- Byggeområder, herunder områder for boliger (B), forretning (F) og offentlig bygning (O).
- Offentlige trafikkområder.
- Friområder, herunder lekeplasser.
- Spesialområde; trafo.

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

- for boligområde (eneboliger) 0,3
- for offentlige områder 0,4
- for forretningsområder 0,4

c) Den eksisterende vegetasjon er av uvurderlig betydning for områdets miljøkvaliteter, og skal bevares i størst mulig utstrekning.
Nyplanting av trær skal ha som primært formål å supplere den eksisterende vegetasjon av hensyn til det lokale miljø og den landskapsmessige fjernvirkning. Lekeplasser og grøntarealer skal opparbeides og tilsåes.

d) Før utbygging gjennomføres skal det utarbeides bebyggelsesplaner etter Plan- og bygningslovens § 28-2 for reguleringsområdet. Bebyggelsesplanene avgrenses i overensstemmelse med utbyggingsetappene.

§ 2

OMRÅDER FOR BOLIGFORMÅL

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

b) Bygninger skal ha skrått tak.
Takvinkelen skal ikke overstige 40^{o} og bygningens største gesimshøyde skal ikke overstige 5,5 m.

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

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

e) Plassering av garasje/biloppstillingsplass og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om det ikke skal oppføres samtidig.

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

g) Adkomst fra offentlig veg til garasjer/ biloppstillingsplass bør, av sikkerhetsmessige grunner, ikke være brattere enn 1: 10.

h) Kulstadlia skal være hovedferdselsåre, og enkeltavkjørsler til boligtomtene tillates ikke anlagt.

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

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

§ 3

OMRÅDE FOR FORRETNING

a) I området skal det oppføres bygning for forretningsvirksomhet.

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

Bygningsrådet kan tillate at deler av bygningen innredes til boligformål.

For øvrig gjelder samme bestemmelser som for boligområder.

§ 4

OFFENTLIG FORMÅL

a) I området skal oppføres barnehage.

§ 5

FRIOMRÅDE

a) Områdene merket LEK skal nyttes til lek og sport.

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

b) Områdene merket S skal opparbeides som sandlekeplasser for små barn.

§ 6

OMRÅDET FOR TRAFIKKAREAL

a) Området skal benyttes til:

- Kjøreveger/delvis med fortau
- Gangveg/sykkelveger
- Parkering.
- Snøopplag

b) Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.

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

c) Fortau og gang-/sykkelveger vist i planen skal opparbeides sammen med resten av feltet, jfr. plan- og bygningslovens § 26.

§ 7

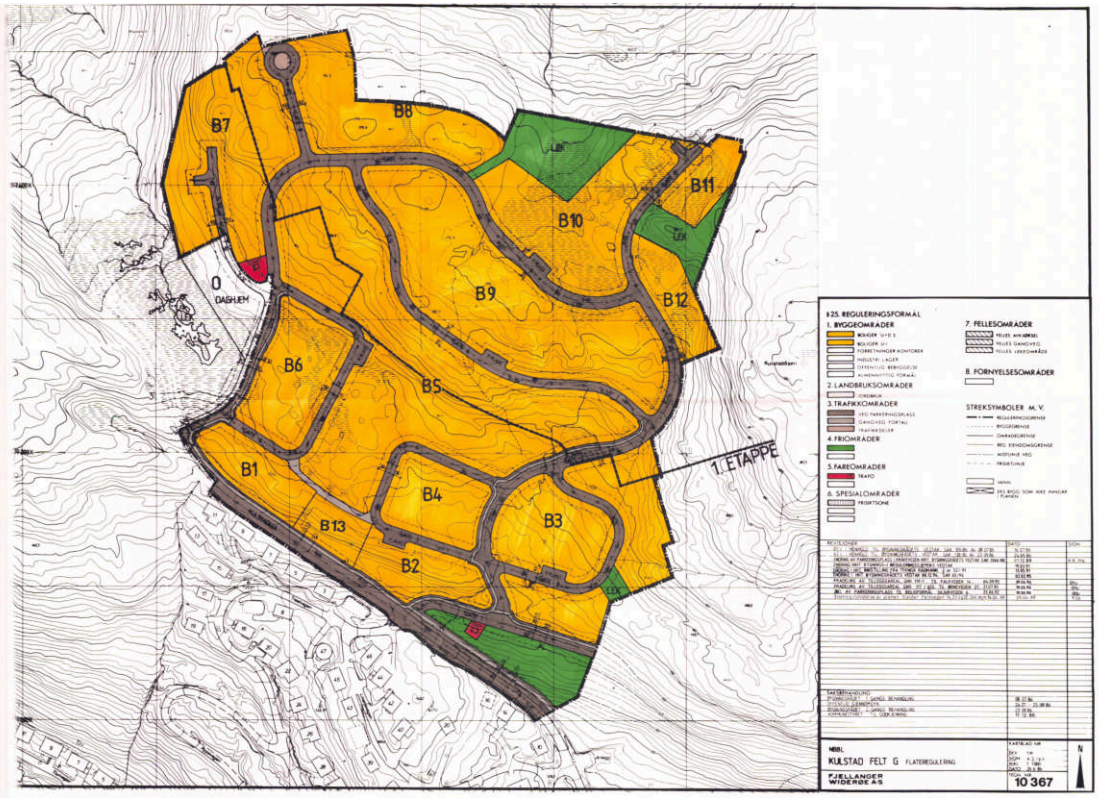
SPESIALOMRÅDE

a) Trafoer skal godkjennes av bygningsrådet.

Mosjøen, den 17.09.85.
Revidert den 12.09.86

Vedtatt av Vefsn kommunestyre 17. desember 1986.

Peder Hyttebakk
ordfører


B7
B8
B11
B10
B9
B12
0
DASHEIM
B6
B5
1. ETAPPE
B1
B4
B3
B13
B2
§25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER
4. FRIOMRÅDER
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
7. FELLESOMRÅDER
8. FORNYELSESOMRÅDER
STREKSYMBOLER M. V.
REGULERINGSPLAN
KULSTAD FELT G FLATEREGULERING
FJELLANGER WIDERØE AS
10 367
N

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

Boligkjøperforsikring

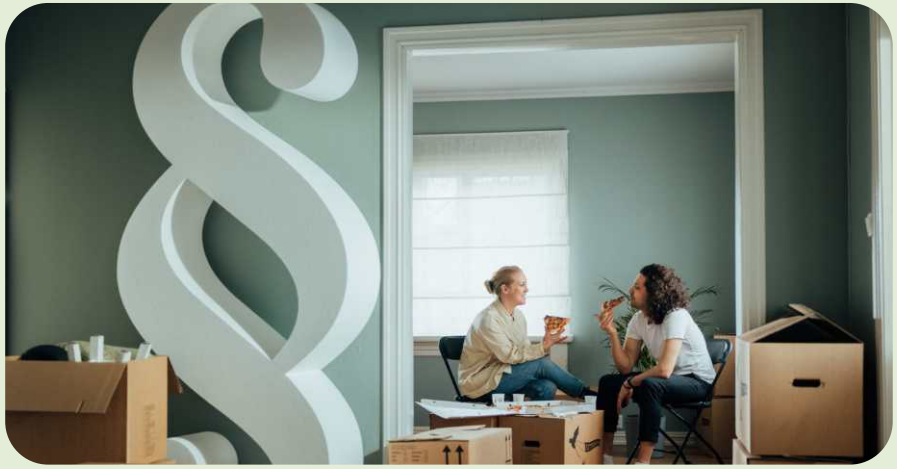
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

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: 15250089 / Sander Kristiansen Meisfjord, tlf. 900 76 522
Ørnevegen, 8665 Mosjøen.
Gnr. 117, Bnr. 663 og Gnr. 117, Bnr. 663, Snr. 1 og Gnr. 117, Bnr. 663, Snr. 2 og Gnr. 117, Bnr. 663, Snr. 3 og Gnr. 117, Bnr. 663, Snr. 4, 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: 15250089
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.10.2025

EiendomsMegler 1

Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no