

Velkommen til

Nermovegen 8B, 8661 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nermovegen 8B
8661 Mosjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 550 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 551 090,-
Andel fellesgjeld	kr	407 609,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 958 699,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 003,-

BRA/BRA-i	78 / 71 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Byggeår	1969

Energimerke 

Velkommen til Nermovegen 8B! Dette er en pen og delvis oppgradert 3-roms andelsleilighet i et rolig og etablert nabolag i Mosjøen.

Leiligheten ligger i toppetasjen og har en praktisk planløsning med separat kjøkken og stue. Stuen har nye gulv fra 2023 og er et lyst og trivelig rom med plass til både sofagruppe og en egen spisedel. Her bidrar en vedovn med lun atmosfære på kjølige kvelder. Fra stuen er det utgang til en balkong med plass til en hyggelig sittegruppe. Kjøkkenet ble oppgradert i 2019 med en moderne innredning med glatte fronter og laminatbenkeplate. Boligen ligger i et attraktivt område med nærhet til "alt", og med dagligvarebutikker som Kiwi og Rema 1000 i gangavstand.

Verdt å merke seg:
- Nye panelovner installert i 2023.
- To gode soverom og separat toalettrom i tillegg til badet.
- Leiligheten disponerer en fast, merket parkeringsplass.
- Rikelig med lagringsplass med to boder i kjeller og en innvendig bod.

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
Eiendomsmegler MNEF

+47 900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nermovegen 8B, 8661 Mosjøen

Registerbetegnelse
Andelsnr. 15 i NYRUD 4 BORETTSLAG, org.nr. 953614804, VEFSN kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 957 609,-
Prisantydning	kr	2 550 000,-
Andel fellesgjeld	kr	407 609,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 958 699,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 966 599,-

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

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

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 7 003,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Renter/avdrag fellesgjeld: kr 2 630,-
- Fellesutgift: kr 4 373,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 18.02.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 15 251 608,- pr 18-02-2026

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 12136706754
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 18.02.2026: kr 15 251 608,-
Andel av saldo: kr 407 609,-
Restløpetid: 45 terminer
Type Rente: Flytende
Rente: 5,25%

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

Borettslaget hadde et overskudd på kr 456 034 for 2024. De hadde budsjettert et overskudd på kr 356 794 for 2025.

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

Sikringsordning
Borettslaget er tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Ordningen gir sikring mot tap av felleskostnader som følge av manglende innbetaling fra en andelseier.

Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre

andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

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

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
Helgeland Boligbyggelag, org.nr. 948205149
Postboks 1013, 8602 MoIRana
post@helgelandbbl.no tlf. 75137000
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 71 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 78 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Boligbygg med flere boenheter
3: 71 m²,
Kjeller: 7 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass merket med nummer 10.

Lading av El-bil/hybrid:
På sørøstlig side mot Nermovegen er det 4 ladebokser for el-bil/hybrid. Her kan ny eier få brikke fra borettslaget/styret og lade på egen regning. Det foreligger ikke pr. dags dato noen spesifikke regler rundt bruken av dette.

Borettslagets eiendom
Gnr. 103, Bnr. 1525, VEFSN kommune.
Tomtestørrelse 6 594 m². Iht. matrikkelrapport datert 03.03.2026 av Vefsn kommune.

Borettslagets eide tomt er opparbeidet med parkeringsarealer, plen og beplantning.

Eiendomsgrensene er basert på digitalisering av eldre kart og kan ha unøyaktigheter.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Terrengforhold:
Tomten er opparbeidet med parkeringsareal i forbindelse med adkomst, plen og beplantning. Adkomstvei er asfaltert kommunal vei.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tomten er fellesareal for borettslaget.

Byggeår
1969 ifølge ferdigattest.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje i en boligblokk og inneholder:

3. etasje
BRA-i 71 m²: Entré, gang, kjøkken, spisestue, stue, to soverom, bad/vaskerom, toalettrom og innvendig bod.

Altan på ca. 10 m² med adkomst fra stuen.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller på til sammen ca. 7 m².

Leiligheten disponerer en fast parkeringsplass.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 07.02.1967. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Vindu på soverom ved stuen tilfredsstiller ikke dagens rømningskrav. Høyden fra gulv til vindu er ca. 1,55 m, mens kravet er maks 1 m. Lysåpningen i høyden er 0,55 m, mens kravet er minst 0,6 m. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Andelsleilighet fra 1969 med god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp med komfyrvakt, samt medfølgende oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ettgreps blandebatteri med uttrekkbar slange. Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut. Varmtvannstank på ca. 120 liter fra 2019 er plassert i kjøkkeninnredningen.

Bad/vaskerom:

Rommet har fliser på vegger og gulv. Utstyrt med dusjkabinett, innredning med heldekkende servant, ettgreps blandebatteri, overskap og speil med lys. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er naturlig via veggventil. Badet er av eldre dato og har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom:
Toalettrommet har belegg på gulv og malte overflater. Rommet er innredet med toalett og et smalt servantskap med ettgreps blandebatteri.

Overflater:
Gulv: Laminat i entré, gang, stue, spisestue, kjøkken og soverom. Fliser på bad/vaskerom. Belegg på toalettrom.
Vegger: Tapet og malte MDF-plater.
Himling: Malt betong og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe og peis med innsats. Vedovn ble skiftet i 2018.

Innvendige trapper:
Boligen har felles betongtrapp med stålrekkverk.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte, slette, formpressede dører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
Avløpsrørene er av støpejern. Ifølge tidligere salgsoppgave er det foretatt rørfornying.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler. Det er periodisk avtrekk fra kjøkken via kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet og toalettrommet har naturlig ventilering.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er av merket Høiax fra 2019, på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkeninnredning.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang. Anlegget har en 32 A hovedsikring og er fordelt over 8 kurser.

Lagring:

Leiligheten disponerer en innvendig bod på ca. 2 m² og to boder i kjeller på til sammen ca. 7 m².

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca 10 mm innenfor 2 m på spisestue.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Avstand til brennbart ca 17,5 cm.

- 3.Etasje Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

- 3.Etasje Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- 3.Etasje Bad/vaskerom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

- 3.Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Tilluft under dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- 3.Etasje Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Betongvegger mot tilstøtende rom. Det ble utført fuktsøk på våtrommet, ingen anmerkninger.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rømningsveier og trappeløp: Det er avvik i rømningsveier. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Vindu på soverom ved stuen tilfredsstiller ikke dagens rømningskrav. Høyde til rømningsvindu er ca 1.55m fra gulv, lysåpning 1.07 x 0,55. krav til breddeåpning er ok, lysåpning i høyden skal være minst 0,6 m og maks høyde over gulv er 1 m. Ikke krav til hvert rom (annenhvert oppholdsrom).

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring

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

Pkt. 29: Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja, Vet du om det er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene ble skiftet i 2016.

Dører:
Bygningen har felles ytterdør i stål/aluminium med glass og en felles aluminium/glassdør. Inngangsdør til leiligheten er en malt B 30 branndør/lyddør med dørpumpe. Balkongdøren er malt med aluminiumskledd utside og har 3-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Balkong på ca. 10 m² er utført i betong- og stålkonstruksjoner. Gulvet er et spaltegulv av impregnert terrassebord på takpappdekke.

Boder i kjeller:
Boder i kjeller er merket nr 15 med betongvegger og vegger i bindingsverk med stående panel. Det er betongdekke i begge boder.

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

Beliggenhet
Velkommen til Nyrud

Nyrud er et aktivt og etablert bolig- og næringsområde ca. 1,5 km sør for Mosjøen sentrum. Det er fra Nyrud kort vei til det meste av fasiliteter man måtte trenge i hverdagen. Her nevnes bl.a. kort vei til flere matbutikker som Bunnpris på Olderskog, Kiwi og Rema1000 på Nyrud. Det er videre gangavstand til Litjenget som kan by på fine turmuligheter i variert terreng opp til Mosåsen sommer som vinter. Fra området er det kort avstand til Mosjøen videregående skole avd. Kippermoen, Kippermoen ungdomsskole og Olderskog skole. Barnehager finnes også i gangavstand fra boligen, både på Olderskog og Nyrud.

I nærområdet til Kippermoen er det pent tilrettelagt med både akebakke, skiløyper opp til Mosåsen og annen vinterlek når snøen har lagt seg. Om sommeren er det muligheter for sykkelløyper m.m. I dette området ligger også Kippermoen Idrettspark, et utstrakt friluftsområde som foruten Mosjøhallen omfatter fotballbaner med ekte og kunstig gress, løpebane og fasiliteter for tennis og

volleyball. Boligene i nærområdet består av blokkleiligheter, rekkehus og eneboliger med naboer i alle aldre. Området er et attraktivt boområde takket være alle typer boliger til enhver livssituasjon og korte vei til alt man i utgangspunktet trenger enten man er enslig, par eller holder fullt hus.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligblokkene

Det er utstedt ferdigattest for boligblokkene, datert 17.04.1969. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger en byggetillatelse for etterisolering av gavlvegger samt platekledning, datert 27.04.1983. Et stempel på dokumentet datert 24.10.1983 bekrefter at arbeidet er utført i henhold til byggetillatelsen. Kopi av denne følger vedlagt.

Videre foreligger det en byggetillatelse for rehabilitering av fasader, datert 17.08.1990. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er utstedt ferdigattest for fasadeendring og balkonger, datert 20.07.2005. Kopi av denne følger vedlagt.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner. Boligen har også peis med innsats og vedovn.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger i tilstandsrapporten.

Internett- og tv-leverandør

Det er installert fiber fra Signal Altibox. Dette er ikke inkludert i oppgitte felleskostnader. Abonnement må tegnes av ny eier. Kostnader vil påløpe.

Adgang til utleie
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

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.

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger (B) i Reguleringsplan for Nyrud (plan-ID 20091302), vedtatt 16.12.1992.

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

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
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 563 017,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 252 066,-.

Andel felles formue
kr 42 815,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Eier
Martin W Larsen Thomasli

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

Andre relevante opplysninger
AL Borettslaget Nyrud IV (org.nr. 953614804) er et samvirkeforetak tilknyttet Helgeland Boligbyggelag, som også er forretningsfører. Eiendommen består av en lavblokk ferdigstilt i 1969. Styreleder er Ann-Kristin Sæteren. Kontakt: brl.nyrud4@helbo.no.

Fra ordinær generalforsamling 12.03.2025:

- Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.
- Styreleder ble gjenvalgt for 2 år, et nytt styremedlem ble valgt for 2 år, og et nytt varamedlem ble valgt for 1 år.
- Det ble besluttet å holde styrehonorarene uforandret.

Borettslaget har felles vaskerom, tørkerom og treningsrom til bruk for beboerne. Trapperom vaskes hver 14. dag av et innleid firma.

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkonger, men elektrisk- eller gassgrill er tillatt. Montering av markiser, antenner og skilt krever styrets godkjennelse. Det er forbudt å riste matter fra balkong, vindu eller i trapperom. Støyende arbeid er ikke tillatt etter kl. 21.00, samt på søndager og helligdager.

Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller andre husdyr, uten etter innvilget søknad til styret.

Beboere plikter å måke snø ved behov og plukke opp avfall. Andelseieren har ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning fram til borettslagets felles hovedledning, samt å rense sluk på verandaer og balkonger. Vedlikehold av plen, snørydding på parkeringsplass og trappevask utføres av innleide firmaer.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,85 % av kjøpesum (inkl. mva). Minimum kr 5 000,-.
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Øyfjell kr 14 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Stein Rune Bjerkli i Byggcon Helgeland AS den 23-04-2026
TBA er altan på ca 10 m2. BRA-e er boder i kjelleren på til sammen ca 7 m2. Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 23.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 19.03.2026
Energiattest, datert 14.04.2026
Vedtekter, datert 04.05.2022.
Husordensregler, udatert
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger, datert 07.02.1967.
Ferdigattest, datert 17.04.1969 og 20.07.2005
Matrikkelrapport, datert 03.03.2026
Reguleringsplan, datert 15.11.2009
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

Verdivurdering

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

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

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






8B







Plantegning



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

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.

NERMOVEGEN 8B

Nabolaget Nyrud/Mo - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Vefsn videregående skole	Totalt 7 ulike linjer	2 min / 0.2 km
Mosjøen stasjon	Linje F7	6 min / 3.3 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad		8 min

SKOLER

Olderskog skole (1-7 kl.)	310 elever, 23 klasser	12 min / 1 km
Mosjøen skole (1-7 kl.)	300 elever, 23 klasser	16 min / 1.3 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)	423 elever, 32 klasser	11 min / 1 km
Mosjøen vgs. Kippermoen	350 elever	4 min / 0.3 km
Mosjøen videregående skole	900 elever	18 min / 1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Nyrud	8 min
LAD OPP - Helgeland Kraft Hovedko...	8 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

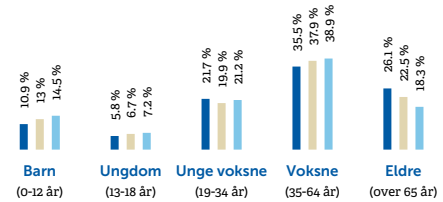
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Nyrud barnehage (0-5 år)	27 barn	6 min / 0.5 km
Tiøringen barnehage (1-5 år)	24 barn	6 min / 0.5 km
Kippermoen friluftsbarnehage (1-5 år)	40 barn	10 min / 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nyrud		6 min
Rema 1000 Nyrud	PostNord	8 min / 0.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 86/100

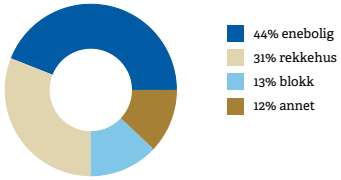
GATEPARKERING

Lett 85/100

SPORT

Kippermoen stadion	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min / 0.6 km
Finnbrauten balløkke	Ballspill	10 min / 0.8 km
Feel24 Mosjøen		10 min
Vefsn skole og treningssenter		13 min

BOLIGMASSE

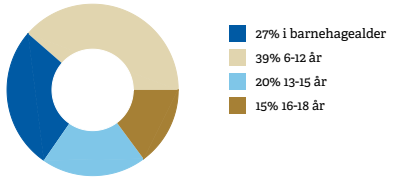


> «Rolig strøk med trivelige naboer og kort vei til skog og mark»
>
> Sitat fra en lokalkjent

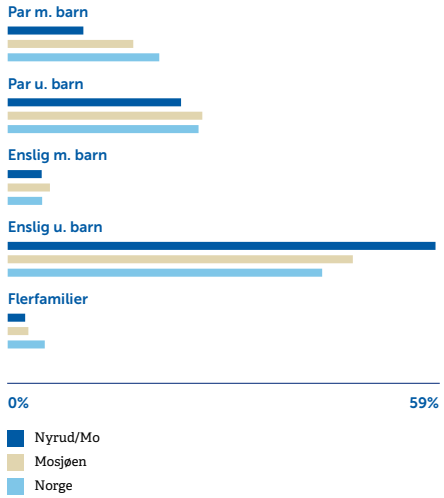
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	22 min
Apotek 1 Mosjøen	18 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

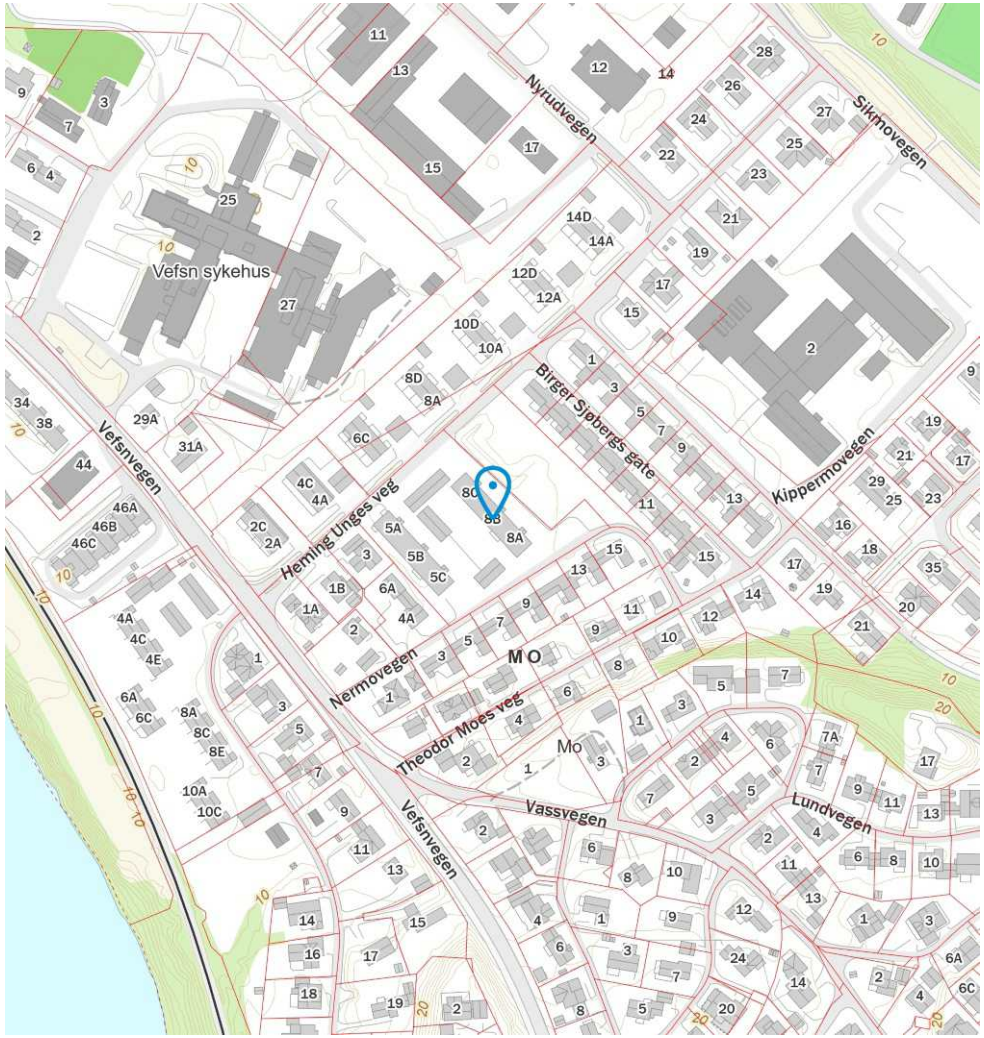


SIVILSTAND

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

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





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

NERMOVEGEN 8B

Nabolaget Nyrud/Mo - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Vefsn videregående skole	Totalt 7 ulike linjer	**2 min** 0.2 km
Mosjøen stasjon	Linje F7	**6 min** 3.3 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad		**8 min**

SKOLER

Olderskog skole (1-7 kl.)	310 elever, 23 klasser	**12 min** 1 km
Mosjøen skole (1-7 kl.)	300 elever, 23 klasser	**16 min** 1.3 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)	423 elever, 32 klasser	**11 min** 1 km
Mosjøen vgs. Kippermoen	350 elever	**4 min** 0.3 km
Mosjøen videregående skole	900 elever	**18 min** 1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Nyrud	**8 min**
LAD OPP - Helgeland Kraft Hovedko...	**8 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

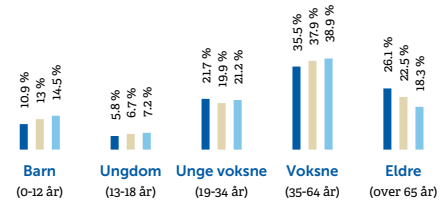
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Nyrud barnehage (0-5 år)	27 barn	**6 min** 0.5 km
Tiøringen barnehage (1-5 år)	24 barn	**6 min** 0.5 km
Kippermoen friluftsbarnehage (1-5 år)	40 barn	**10 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nyrud		**6 min**
Rema 1000 Nyrud	PostNord	**8 min** 0.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 86/100

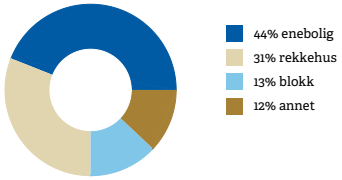
GATEPARKERING

Lett 85/100

SPORT

Kippermoen stadion	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**8 min** 0.6 km
Finnbrauten balløkke	Ballspill	**10 min** 0.8 km
Feel24 Mosjøen		**10 min**
Vefsn skole og treningssenter		**13 min**

BOLIGMASSE



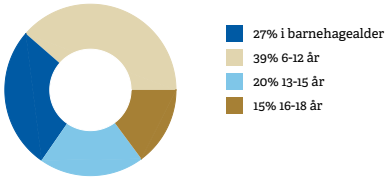
«Rolig strøk med trivelige naboer og kort vei til skog og mark»

Sitat fra en lokalkjent

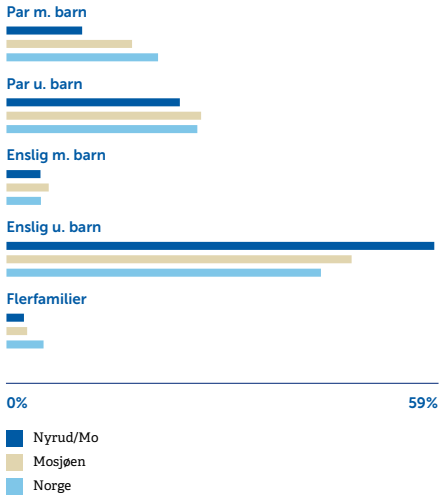
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	**22 min**
Apotek 1 Mosjøen	**18 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

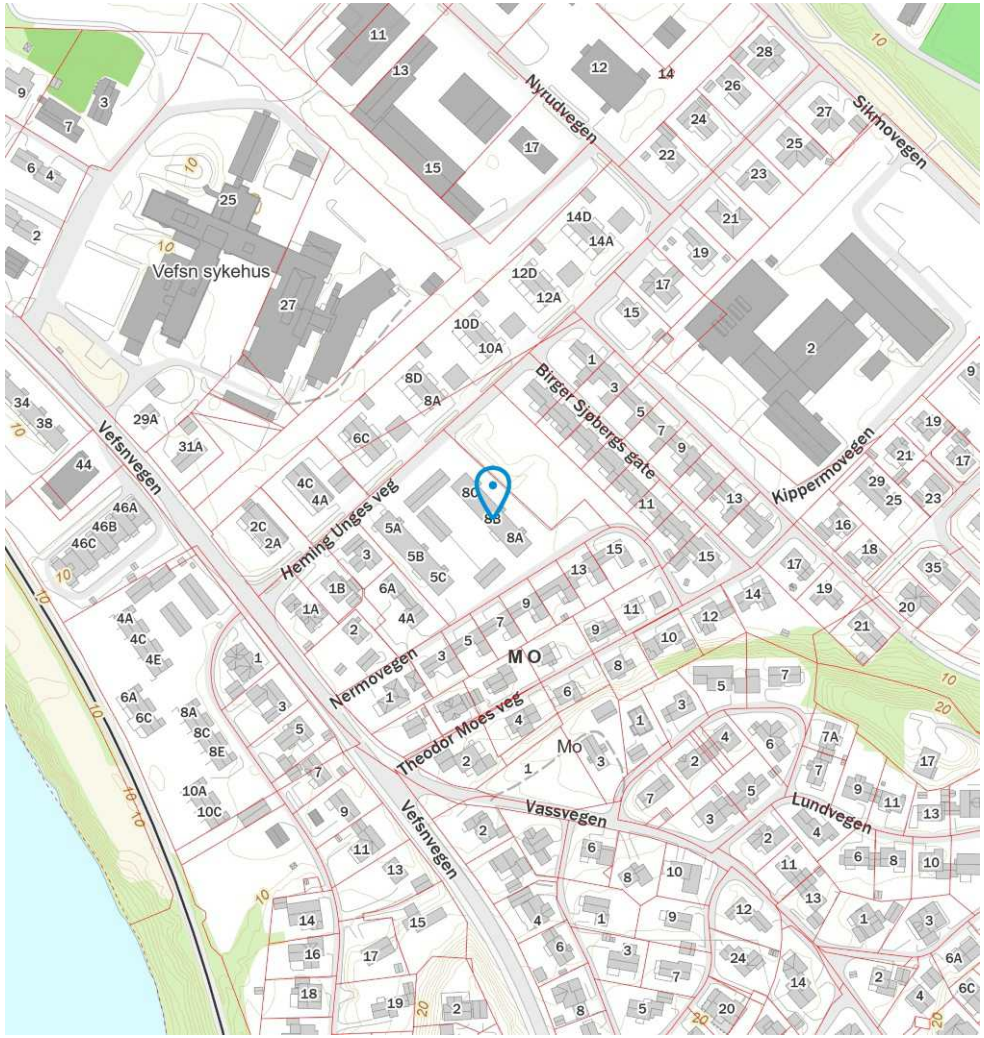


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nermovegen 8B , 8661 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 103, bnr. 1525
Andelsnummer 15

Markedsverdi

2 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14553-2542 **Eiendomsverdi ref nr:** TZ3985

Autorisert foretak: Byggcon Helgeland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Rune Bjerkli

BYGGCON

G
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Byggcon Helgeland AS

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

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

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

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse.

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



Rapportansvarlig

Stein Rune Bjerkli

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

Nermovegen 8B , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1525
1824 VEFSN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1969 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 57 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	78 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	78 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

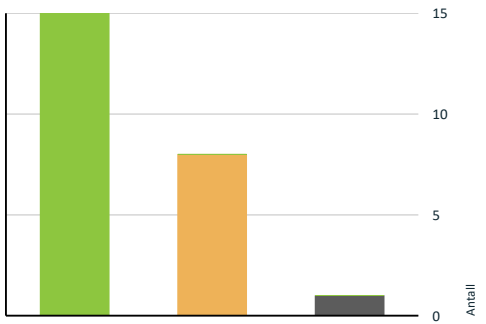
Boligbygg med flere boenheter

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

Dagens bruk stemmer med godkjent tegning etasjeplan av 07.02.1967.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesialrom > 3.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Nermovegen 8B , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1525
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

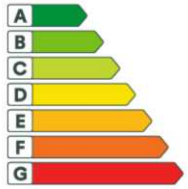
Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering. For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1969

Kommentar
Matrikkelen - Vefsn kommune

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Nytt gulv på stue, kjøkken og entre, malt leiligheten, nye panelovner, ifølge tidligere salgsoppgave.
2019	Modernisering	Byttet kjøkkeninnredning, ifølge tidligere salgsoppgave.
2018	Modernisering	Vedovn ble skiftet, ifølge tidligere salgsoppgave.
2016	Modernisering	Nye vinduer og balkongdør, ifølge tidligere salgsoppgave.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Skiftet i 2016.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har felles aluminium/glassdør og malt B 30 branndør/lyddør til leiligheten, malt balkongdør med aluminiumskledd utside, 3 lags glass i halve høyden. Bygningen har , malt balkongdør med 3 lags glass i ca halve høyden og felles ytterdør i stål/aluminium med glass.
Dørpumpe er montert på dør til leilighet.









Nermovegen 8B , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1525
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong er utført i betong og stålkonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord på takpappdekke.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten har fast parkeringsplass merket leilighet 10 og det er tilgang til el-bil lader på hjørnet av blokka.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte mdf plater. Innvendige tak har malt betong og himlingsplater.
Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Noe merker og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca 10 mm innenfor 2 m på spisestue.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats. Sotluke i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Avstand til brennbart ca 17,5 cm.

Konsekvens/tiltak

• Større avstand til brennbart materiale må lages.







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har felles betongtrapp med stålrekkverk. Ligger under borettslagets ansvarsområde.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Nermovegen 8B , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1525
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

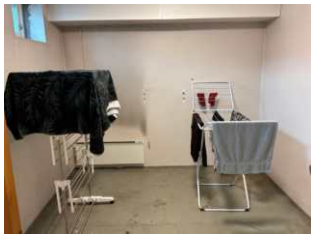


TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Felles vaskerom på ca 17 m2 og tørkerom på ca 8 m2 i kjeller.





TG 1 Boder i kjeller

Beskrivelse

Boder merket nr 15 med betongvegger og vegger i bindingsverk med stående panel. Betongdekke i begge boder. Til sammen ca 7 m2.

Tilstandsrapport







VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4 mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk. Oppkant ved terskel ca 23 mm.

Vurdering av avvik:

• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.





3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Nermovegen 8B , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1525
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.





3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, ett greps blandabatteri, overskap, speil med lysbrett over, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via veggventil i kanal. Tilluft under baddør.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Tilstandsrapport





3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Betongvegger mot tilstøtende rom. Det ble utført fuktsøk på våtrommet, ingen anmerkninger.

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, enkel vaskekum, ett greps blandabatteri med uttrekkbar slange. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Kjøkkeninnredning skiftet i 2019.

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

3.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Nermovegen 8B , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1525
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Toalettrom med malte betongvegger, malt betonghimling og belegg på gulv. Toalett og smalt servantskap, ett greps blandabatteri.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilluft under dør.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.





3.ETASJE > TOALETTROM

Teknisk anlegg

Beskrivelse

Annet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert på badet og i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. Det er ifølge tidligere salgsoppgave foretatt rørfornying av avløpsrør.

Tilstandsrapport





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank av merket Høiax fra 2019 på ca.120 liter. Plassert i kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Elektrisk anlegg

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Nermovegen 8B , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1525
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i felles trappegang, automatsikringer med 32 A hovedsikring, fordelt over 8 kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1969

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Sist kontrollert 23.04.2014.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Anlegget ble sist kontrollert 23.04.2014 hvor det ble avdekket feil som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.
Generelt anbefales det en sjekk minst hvert 10 år og ved eiendomsoverdragelser.

Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Vindu på soverom ved stuen tilfredsstiller ikke dagens rømningskrav. Høyde til rømningsvindu er ca 1.55m fra gulv, lysåpning 1.07 x 0,55. krav til breddeåpning er ok, lysåpning i høyden skal være minst 0,6 m og maks høyde over gulv er 1 m. Ikke krav til hvert rom (annenhvert oppholdsrom).

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør avklares med borettslag hvilke kriterier som ligger til grunn på rømningsvei, og om brannkonsept beskriver rømning fra tilstøtende rom (stue med balkong).









Nermovegen 8B , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1525
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

78 m²/71 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Toalettrom, 3 Bod, Gang, Kjøkken, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Spisestue, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 900 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	42 815
Fradrag for andel felles gjeld	-	407 609
Konklusjon markedsverdi		**2 550 000**

Markedsvurdering

3-roms leilighet med normalt godt vedlikehold på innredninger - ut og innvendige flater. Rolig og etablert boligområde på Nyrud med kort vei til barnehager, skole og Kippermoen Idrettssenter.
Boligene i nærområdet består av blokkleiligheter og eneboliger.

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

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nermovegen 8B ,8661 MOSJØEN				13-10-2024	2 200 000	**2 420 000**	419 950	2 839 950	**39 999**
	69 m²	1969	2 sov							
2	Heming Unges veg 5C ,8661 MOSJØEN				05-02-2025	2 300 000	**2 300 000**	419 309	2 719 309	**37 768**
	70 m²	1969	2 sov							
3	Nermovegen 8C ,8661 MOSJØEN				27-05-2024	2 450 000	**2 390 000**	457 152	2 847 152	**37 463**
	73 m²	1969	2 sov							
4	Heming Unges veg 5C ,8661 MOSJØEN				26-08-2024	2 200 000	**2 180 000**	421 922	2 601 922	**36 647**
	69 m²	1969	2 sov							
5	Myrvegen 20A ,8661 MOSJØEN				02-07-2025	2 250 000	**2 250 000**	291 618	2 541 618	**33 442**
	76 m²	1971	2 sov							
6	Heming Unges veg 5B ,8661 MOSJØEN				13-05-2024	2 050 000	**2 050 000**	457 152	2 507 152	**32 989**
	73 m²	1969	2 sov							
7	Myrvegen 24B ,8661 MOSJØEN				05-01-2026	2 250 000	**2 100 000**	287 723	2 387 723	**31 417**
	73 m²	1972	2 sov							

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Nermovegen 8B , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1525
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader: Renter/avdrag fellesgjeld	Kr.		31 560
Felleskostnader: Fellesutgift	Kr.		52 476
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren	Kr.		8 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**92 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 600 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 850 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 850 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

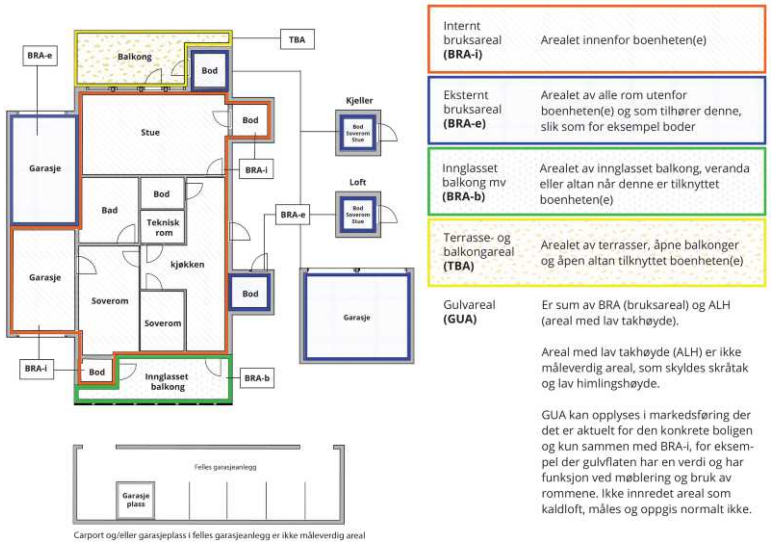
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Nermovegen 8B , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1525
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.Etasje	71			71	10
Kjeller		7		7	
SUM	**71**	**7**			**10**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, toalettrom, bod, gang, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, spisestue, stue, soverom 2		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

TBA er altan på ca 10 m2. BRA-e er boder i kjelleren på til sammen ca 7 m2.
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dagens bruk stemmer med godkjent tegning etasjeplan av 07.02.1967.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	9

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter S- rom i leiligheten er bod på ca 2 m2, og i kjeller er boder på til sammen ca 7 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Stein Rune Bjerkli	Takstingeniør
	Martin W Larsen Thomasli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	1525		0	6594 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nermovegen 8B

Hjemmelshaver
Al Borettslaget Nyrud Iv

Kommentar
Areal gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL BORETTSLAGET NYRUD IV	953614804		Helgeland BBL	Thomasli Martin Wilhelm Larsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
15	100	19 300	42 815	*31.12.2024*	407 609	*18.02.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		4 200
Omløpsmidler:		1 548 141	Samlet innskuddskapital:		15 586 635
Kortsiktig gjeld (-)	-	269 967	Langsiktig gjeld (+):	+	16 310 235
Disponible midler:		1 278 174	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		31 896 870

Kommentar

Nermovegen 8B , 8661 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 1525
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3 roms leilighet som ligger i 3. etg. i Borettslaget Nyrud 4, ca 1,7 km sør for Mosjøen sentrum med sykehuset, dagligvarebutikker, ungdomsskole, videregående skole og idrettsanlegg i nærheten.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten, som er 6594 kvm iht. opplysninger hentet fra Matrikkelen - Vefsn kommune, er opparbeidet med parkeringsareal ifm. adkomst, plen og beplantning.

Meget gode sol- og lysforhold.
Meget gode utsiktsforhold.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten har fast parkeringsplass merket leilighet 10 og det er tilgang til el-bil lader på hjørnet av blokka.

Type	Forr.dato	Rolle.	Matrikkel	Arealendring
M.ført.dato				
Skylddeling	15.08.1967	Avgiver	1824-103/1429	-6600,9
.		Mottaker	1824-103/1525	6600,9
.				
.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.04.2026	Innhentet	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkelbrev	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tilsyn Linea	23.04.2014	Innhentet	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	05.11.2009	Nybygg/garasje	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	20.07.2005	Fasadeendring, balkonger/boligblokk	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.05.2004	Plan, snitt, fasade balkongrehabilitering	Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.03.2002	Plan, snitt, fasader garasjer	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan Nyrud	16.12.1992	Id 20091302	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	17.08.1990	Rehabilitering av fasader	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	27.04.1983	Etterisolering av gavlvegger samt platekledning	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	27.04.1969	Boligblokk	Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.03.1967	Plan, snitt, fasader	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	11.05.2026	Korrigert varme badgulv.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 19.03.2026
Thomasli Martin Wilhelm Larsen

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Martin W Larsen Thomasli

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nermovegen 8B
8661 MOSJØEN

1824-103/1525/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedtekter

for **Borettslaget Nyrud IV** org nr 953 614 804

tilknyttet
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 03.01.1967,sist vedtatt i generalforsamling den 04.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Nyrud IV er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer og et varamedlem.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET NYRUD IV

Heming Unges vei 5 og Nermoveien 8

Husordensregler pålegger ikke bare plikter, men skaper snarere tvert om rettigheter. Husordensregler skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Derved fremmes det enkelte hjems hygge og velvære.

Hver enkelt beboer må derfor, i egen interesse, gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for husordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted, slik vi ønsker.

HOVEDSYNSPUNKTET MÅ VÆRE AT INGEN BOLIG NYTTES SLIK AT ANDRE BEBOERE SJENERES.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- Måk snø ved behov
- Plukk opp avfall
- Benytt merkede parkeringsplasser og overhold skilting
- Det er ikke tillatt å ha avskiltede biler parkert uten avtale med styret
- Det er ikke tillatt å bruke plen og parkeringsplass til vinterlagring av campingvogn og båt og lignende
- Det er ikke tillatt å bruke kullgrill og lignende på balkonger. Kun elektrisk- eller gassgrill er tillatt.
- Det er ikke tillatt å riste matter og lignende fra balkong, vindu og trapperom i 2 og 3 etg

STYRET

Styreleder: Hans Even Olsen

Mobil nr: 47641051

mailto:han-eo@online.no

Styremedlem: Rønnaug Bardal

Mobil nr: 48059927

Anne Helen Edvardsen

Mobil nr: 99037747

- Styret tar ikke imot muntlige klager. De skal framstilles skriftlig, være begrunnet og underskrevet
- Beskjeder/info fra styret henges opp på oppslagstavle i trapperom, på ytterdør eller legges i postkasse
- Søknad om leie av garasje, framleie av bolig og lignende, sendes styret
- Spørsmål og beskjeder til styret sendes per mail, sms eller over facebook

- Det er ikke tillatt å sette opp markiser, antenner, skilt og lignende uten godkjennelse fra styret
- Det er ikke tillatt å sette avfall i trapperom
- Utlufting av leiligheter gjennom trapperom er ikke tillatt
- Det er ikke tillatt å oppbevare private ting i trapperom
- Dør til kjeller skal være låst
- Bruk av trenings rom og vaskerom er kun for beboere
- Det er ikke tillatt å oppbevare private ting i fellesarealet i kjellerrom uten godkjennelse fra styret
- Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller andre husdyr, uten ettersendt innvilget søknad til styret

I tiden mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i boligene, trapperom og balkonger.

- Støyende arbeid er ikke tillatt etter kl.21.00. Vis hensyn på helligdager, helger, 1 og 17 mai og lignende.

Vi ønsker at det vises hensyn til hverdagsbruken av vaskemaskin, støvsuger, oppvaskmaskin, tørketrommel, tv, musikkanlegg, høylytt tale, vannтappіng, slamring med dører og lignende. Det er lytt mellom boligene og fra trapperom. Dette er ting som kan være støyende i bruk og kan være til irritasjon for beboerne. Med tanke for naboen, bør de benyttes hensynsfullt.

Vis hensyn til brannsikkerhet. Bruk aldri elektrisk utstyr som for eksempel tørke trommel, åpen varme og lignende, uten at du selv er til stede i boligen. Hold rømningsveier åpne

- Åpner du vinduer og dører i fellesareal, må du også sørge for å lukke de igjen.
- Hold mellomyttterdør lukket, spesielt på vinteren pga kulden
- Har du brukt ute vannkranen, må du også sørge for å stenge den
- Slå av lys i vaskerom, trenings rom og kjeller etter bruk
- Bruker du vaskemaskin eller tørketrommel i kjelleren, må du tømme lo filter og passe på at sluk til vaskemaskin er fri for lo og skit.
- Husk båndtvang på hund og avfall etter hunden skal alltid tas opp og fjernes fra fellesarealet
- Søppel og julelte og lignende som hives fra balkong eller settes utenfor boligen, tas rede på med en gang
- Pass på at slukker på balkongen, til en hver tid holdes åpen, slik at vann får fritt avløp
- Vask etter deg hvis du skitner til i fellesareal
- Flytt biler ved snørydding, så arbeidet kan utføres uten hindring

INFORMASJON

- Vasking av bil kan gjøres ved anvist plass i Nermoveien
- Trapperom vaskes hver 14 dag av innleid renholder
- Pleinen klippes ved behov av innleid firma
- Snørydding på parkeringsplass og ved garasjer utføres av innleid firma

VI MINNER OM

Innkalling til generalforsamling i AL Borettslaget Nyrud IV

Det innkalles til ordinær generalforsamling onsdag 12.03.2025 17:30 i Helgeland Boligbyggelag

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

4 Innkomne saker

5 Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

5.2 Styremedlem for 2 år

5.3 Varamedlem for 1 år

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

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

25.02.2025

AL Borettslaget Nyrud IV

Ann Kristin Sæteren

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges ...

1.2 Valg av sekretær

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

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Ann-Kristin Sæteren

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg er: Britt Helen Dahlmo

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er: Wenche Dybvik

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

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

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt som borettslagets representant til Helbo's generalforsamling

- Styreleder
- Vara - styremedlem

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden møtedato er ikke fastsatt til onsdag 12.03.2025.

Følgende ble utbetalt i 2024

- Styreleder kr 40 000
- Styremedlem kr 20 000. pluss kr 500 pr møte

Årsrapport AL Borettslaget Nyrud IV 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Ann Kristin Sæteren
Styremedlem, Kjersti Pettersen
Styremedlem, Britt Helen Hagfors Dahlmo
Varamedlem, Wenche Dybvik

Som det vises av oversikten består styret av ingen menn og 3 kvinner.

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Styret har utført vanlig styrearbeid i perioden.

Lagets drift og økonomi

AL Borettslaget Nyrud IV består av 42 leiligheter og ligger i Vefsn kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0000568643.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 25.02.2025

For Styret i AL Borettslaget Nyrud IV

Ann Kristin Sæteren

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 AL Borettslaget Nyrud IV

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 034 648	2 815 568	3 070 200	3 180 000
Leieinntekt garasjer/parkering		22 750	21 800	32 400	32 400
Strømavgifter		0	0	1 000	1 000
Motorvarmerleie/park.pl.		0	0	2 250	2 250
Andre inntekter		35	2 229	0	0
Gevinst ved salg av anleggsmidler		38 640	0	0	0
Sum inntekter		**3 096 073**	**2 839 597**	**3 105 850**	**3 215 650**
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	5 227	4 871	4 870	5 355
Styrehonorar	2	102 500	95 500	95 500	105 000
Revisjonshonorar	3	7 179	6 838	7 178	7 537
Forretningsførerhonorar		140 576	151 384	156 765	156 765
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		0	8 065	20 000	20 000
Kontingent boligbyggelag		16 800	0	0	0
Drift/vedlikehold	4	228 794	211 013	330 200	355 000
Kabel-tv/internett		49 984	50 668	51 000	51 000
Forsikringer	5	220 946	210 028	220 951	241 941
Kommunale avgifter		851 811	764 313	821 506	891 518
Fellesstrøm		61 319	34 511	60 000	60 000
Renhold, fellesareal		67 656	63 854	68 431	72 340
Kontorrekvisita, trykksaker		1 559	0	0	0
Telefon og porto		25	0	0	0
Andre driftskostnader	6	17 728	23 426	25 500	25 000
Sum kostnader		**1 772 102**	**1 624 470**	**1 861 900**	**1 991 455**
DRIFTSRESULTAT		**1 323 971**	**1 215 127**	**1 243 950**	**1 224 195**
FINANSINNTEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		46 156	36 420	15 000	30 000
Rentekostnader		914 092	765 833	922 579	897 401
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-867 936**	**-729 413**	**-907 579**	**-867 401**
RESULTAT		**456 034**	**485 714**	**336 371**	**356 794**
Overført til egenkapital		456 034	485 714	0	0

Balanse 2024 AL Borettslaget Nyrud IV orgnr: 953 614 804

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		69 480	69 480
Bygninger		6 885 752	6 885 752
Garasjer		406 802	488 162
Sum varige driftsmidler	7	**7 362 034**	**7 443 394**
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**7 362 034**	**7 443 394**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		4 038	29 934
Periodisering kostnader		242 382	220 946
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	1 301 721	1 132 797
Sum omløpsmidler		**1 548 141**	**1 383 677**
SUM EIENDELER		**8 910 176**	**8 827 071**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		-7 674 227	-8 130 261
Sum egenkapital	**9**	**-7 670 027**	**-8 126 061**
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	15 586 635	15 911 612
Borettsinnskudd	11	723 600	723 600
Sum langsiktig gjeld		**16 310 235**	**16 635 212**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 224
Leverandørgjeld		265 027	245 340
Skyldig trekk og avgifter		0	2
Påløpte renter		4 940	68 355
Sum kortsiktig gjeld		**269 967**	**317 920**
Sum gjeld		**16 580 202**	**16 953 132**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 910 176**	**8 827 071**
Pantstillelser	**12**	**16 310 235**	**16 635 212**

AL Borettslaget Nyrud IV

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Ann Kristin Sæteren	Britt Helen Hagfors Dahlmo	Kjersti Pettersen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	5 227	4 871
Sum	**5 227**	**4 871**

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 102 500,- herav til styrets leder kr 47 500,-.

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	7 179	6 838
Sum	**7 179**	**6 838**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	0	85 847
6601 Drift/vedlikehold bygg	20 901	14 956
6603 Drift/vedlikehold elektro	133 574	0
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	64 319	110 209
6630 Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Sum	**228 794**	**211 013**

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	220 946	210 028
Sum	**220 946**	**210 028**

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6490 Containerleie/tømming	0	7 000
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	7 517	4 797
7785 Uteområder	10 211	0
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	0	11 629
Sum	**17 728**	**23 426**

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk. kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Tomt	69 480	69 480			69 480	
Bygninger	6 885 752	6 885 752			6 885 752	1969
Garasjer	280 210	280 210	81 360		198 850	2002-2009
Garasjer byggetrinn 2	207 952	207 952			207 952	2010
Sum varige driftsmidler	**7 443 394**	**7 443 394**	**81 360**		**7 362 034**	

Bygninger, avskrivning

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

Note 8 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 1503 41 37932	1 301 721	1 132 792
1950 Skattetrekkskonto 1503 66 12301	0	5
Sum	**1 301 721**	**1 132 797**

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

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	4 200	4 200
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-8 130 261	-8 615 975
Årets resultat	456 034	485 714
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-7 670 027**	**-8 126 061**

Negativ egenkapital - verdi bygninger

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

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 42.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering
Lånenummer:	**12136706754**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	18 190 000
Lånesaldo 01.01:	15 911 612
Avdrag i perioden:	324 976
Lånesaldo 31.12:	**15 586 635**
Saldo 5 år frem i tid:	13 774 533

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136706754	12	449 938	5 399 256
	12	416 563	4 998 756
	6	370 828	2 224 968
	6	291 718	1 750 308
	6	202 225	1 213 350

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	723 600	723 600
Sum	**723 600**	**723 600**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 7 443 394,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 16 310 235,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	**1 065 757**	**915 902**
B. Endring i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	456 034	485 714
Avdrag langsiktige lån	-324 976	-335 860
Verdi av solgt anleggsmiddel	81 360	
B. Årets endring disponible midler	**212 418**	**149 854**
C. Disponible midler	**1 278 175**	**1 065 757**
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	**1 548 141**	**1 383 677**
Kortsiktig gjeld	**-269 967**	**-317 920**
Disponible midler	**1 278 175**	**1 065 757**

Resultat og balanse med noter for AL Borettslaget Nyrud IV.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Borettslaget Nyrud IV

Styreleder	Ann Kristin Sæteren (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Kjersti Pettersen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Britt Helen Hagfors Dahlmo (sign.)	18.02.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nyrud IV

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Mo i Rana, 24. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Mads bjørkly
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Borettslaget Nyrud IV onsdag 12.03.2025 kl. 17:30 - Helgeland Boligbyggelag.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Aina Tangstad Bendiksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører.

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

Vedtak:
Til å signere protokollen velges: Ann Kristin Sæteren

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:
Av lagets andelseiere møtte 5. personer, av disse 5. med stemmerett. Det forelå 0. fullmakter.

Til sammen 5. stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Vedtak:
Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:
Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

Vedtak:
Ingen saker

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Ann-Kristin Sæteren

Vedtak:
Valgt: Ann-Kristin Sæteren

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg er: Britt Helen Dahlmo

Vedtak:
Valgt Sveinung Olderli

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er: Wenche Dybvik

Vedtak:
Valgt: Wenche Dybvik

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

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

Vedtak:
Følgende ble valgt som borettslagets representant til Helbo's generalforsamling

- Styreleder Ann-Kristin Sæteren
- Vara - styremedlem Kjersti Pettersen

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden møtedato er ikke fastsatt til onsdag 12.03.2025.

Følgende ble utbetalt i 2024

- Styreleder kr 40 000
- Styremedlem kr 20 000. pluss kr 500 pr møte

Vedtak:
Det ble besluttet å holde styrehonorarene uforandret.

- Styreleder kr 40 000
- Styremedlem kr 20 000. pluss kr 500 pr møte

Protokoll for AL Borettslaget Nyrud IV

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aina Tangstad Bendiksen (sign.)	17.03.2025
Sekretær	Aina Tangstad Bendiksen (sign.)	17.03.2025
Protokollvitne	Ann Kristin Sæteren (sign.)	14.03.2025

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	03.03.2026 kl. 12:57
Gårdsnummer:	103	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	1525	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:	HEMING UNGES VEG 5- NERMOVEGEN
Etableringsdato:	15.08.1967
Skyld:	0,07
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 103 / 1525	6 594 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		953614804	AL BORETTSLAGET NYRUD IV		c/o Helgeland BBL Postboks 1013 8602 MO I RANA	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		953614804	AL BORETTSLAGET NYRUD IV		c/o Helgeland BBL Postboks 1013 8602 MO I RANA	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7302072	418443		6 594 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	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			
	Annen referanse			
Skylddeling	15.08.1967			
Skylddeling				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 103/1429	-6 600,9
Mottaker	1824 - 103/1525	6 600,9

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Heming Unges veg	6300	5A			Grunnkrets	0412	Nyrud	
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7302060	418409	Postnr.område:	8661	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Heming Unges veg	6300	5B			Grunnkrets	0412	Nyrud	
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7302045	418421	Postnr.område:	8661	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Heming Unges veg	6300	5C			Grunnkrets	0412	Nyrud	
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7302034	418433	Postnr.område:	8661	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Nermovegen	9600	8A			Grunnkrets	0412	Nyrud	
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7302055	418474	Postnr.område:	8661	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Nermovegen	9600	8B			Grunnkrets	0412	Nyrud	
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7302065	418462	Postnr.område:	8661	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Nermovegen	9600	8C			Grunnkrets	0412	Nyrud	
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7302079	418450	Postnr.område:	8661	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

						Datoer	
Bygningsnr:	20 343 729	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	24.05.2002
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	176	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	10.06.2002
	Nord: 7302079 Øst: 418427	Bruksareal totalt:	176	Avløp:		Tatt i bruk:	01.08.2005
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	176	176	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	103/1525

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BORETTSLAGET NYRUD 4		

Bygningsnr:	20 343 737	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	24.05.2002
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	126	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	10.06.2002
	Nord: 7302062 Øst: 418430	Bruksareal totalt:	126	Avløp:		Tatt i bruk:	01.08.2005
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	126	126	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	103/1525

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BORETTSLAGET NYRUD 4		

Bygningsnr:	187 943 337	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	21	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	2 078	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7302053 Øst: 418413	Bruksareal totalt:	2 078			Tatt i bruk:	02.05.1969
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	7	526	0	526	0	0	0
H02	7	526	0	526	0	0	0
H01	7	526	0	526	0	0	0
K01	0	500	0	500	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6300 Heming Unges veg 5 A	H0101	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	103/1525
6300 Heming Unges veg 5 A	H0102	Bolig	60	2	Kjøkken	1	1	103/1525
6300 Heming Unges veg 5 A	H0103	Bolig	32	1	Kjøkken	1	1	103/1525
6300 Heming Unges veg 5 A	H0201	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	103/1525
6300 Heming Unges veg 5 A	H0202	Bolig	60	2	Kjøkken	1	1	103/1525
6300 Heming Unges veg 5 A	H0203	Bolig	32	1	Kjøkken	1	1	103/1525
6300 Heming Unges veg 5 A	H0301	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	103/1525
6300 Heming Unges veg 5 A	H0302	Bolig	60	2	Kjøkken	1	1	103/1525
6300 Heming Unges veg 5 A	H0303	Bolig	32	1	Kjøkken	1	1	103/1525
6300 Heming Unges veg 5 B	H0101	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	103/1525
6300 Heming Unges veg 5 B	H0102	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	103/1525
6300 Heming Unges veg 5 B	H0201	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	103/1525
6300 Heming Unges veg 5 B	H0202	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	103/1525
6300 Heming Unges veg 5 B	H0301	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	103/1525
6300 Heming Unges veg 5 B	H0302	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	103/1525
6300 Heming Unges veg 5 C	H0101	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	103/1525
6300 Heming Unges veg 5 C	H0102	Bolig	60	2	Kjøkken	1	1	103/1525
6300 Heming Unges veg 5 C	H0201	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	103/1525
6300 Heming Unges veg 5 C	H0202	Bolig	60	2	Kjøkken	1	1	103/1525
6300 Heming Unges veg 5 C	H0301	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	103/1525
6300 Heming Unges veg 5 C	H0302	Bolig	60	2	Kjøkken	1	1	103/1525

Bygningsnr:	187 943 345	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	21	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	2 078	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7302068 Øst: 418460	Bruksareal totalt:	2 078			Tatt i bruk:	24.03.1969
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	7	526	0	526	0	0	0
H02	7	526	0	526	0	0	0
H01	7	526	0	526	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
K01	0	500	0	500	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
9600 Nermovegen 8 A	H0101	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	103/1525
9600 Nermovegen 8 A	H0102	Bolig	60	2	Kjøkken	1	1	103/1525
9600 Nermovegen 8 A	H0201	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	103/1525
9600 Nermovegen 8 A	H0202	Bolig	60	2	Kjøkken	1	1	103/1525
9600 Nermovegen 8 A	H0301	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	103/1525
9600 Nermovegen 8 A	H0302	Bolig	60	2	Kjøkken	1	1	103/1525
9600 Nermovegen 8 B	H0101	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	103/1525
9600 Nermovegen 8 B	H0102	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	103/1525
9600 Nermovegen 8 B	H0201	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	103/1525
9600 Nermovegen 8 B	H0202	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	103/1525
9600 Nermovegen 8 B	H0301	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	103/1525
9600 Nermovegen 8 B	H0302	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	103/1525
9600 Nermovegen 8 C	H0101	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	103/1525
9600 Nermovegen 8 C	H0102	Bolig	60	2	Kjøkken	1	1	103/1525
9600 Nermovegen 8 C	H0103	Bolig	32	1	Kjøkken	1	1	103/1525
9600 Nermovegen 8 C	H0201	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	103/1525
9600 Nermovegen 8 C	H0202	Bolig	60	2	Kjøkken	1	1	103/1525
9600 Nermovegen 8 C	H0203	Bolig	32	1	Kjøkken	1	1	103/1525
9600 Nermovegen 8 C	H0301	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	103/1525
9600 Nermovegen 8 C	H0302	Bolig	60	2	Kjøkken	1	1	103/1525
9600 Nermovegen 8 C	H0303	Bolig	32	1	Kjøkken	1	1	103/1525

Bygningsnr: 300 068 405
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7302036 Øst: 418460
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	101	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	26.06.2009	
Bruksareal totalt:	101	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	05.11.2009	
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	101	101	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	103/1525

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BORETTSLAGET NYRUD 4		NERMOVEGEN 8B 8661 MOSJØEN

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 20 343 745
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7302035 Øst: 418462
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygging avlyst
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	24.05.2002
Bruksareal annet:	101	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	10.06.2003
Bruksareal totalt:	101	Avløp:		Bygging avlyst:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:	
Bruttoareal annet:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:	

Etasjer

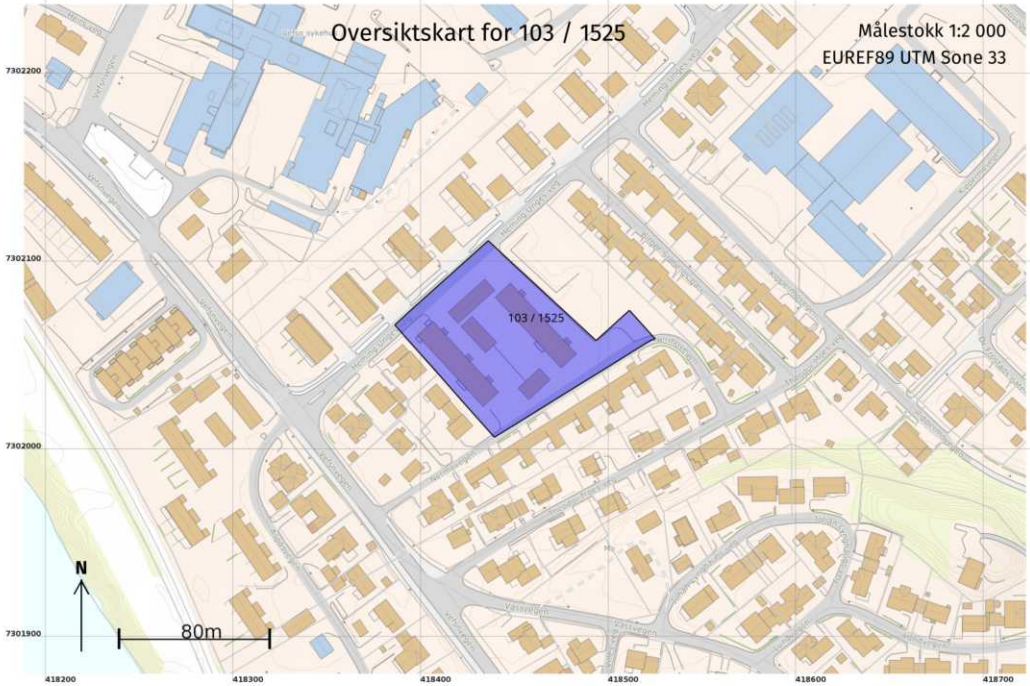
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	101	101	0	0	0

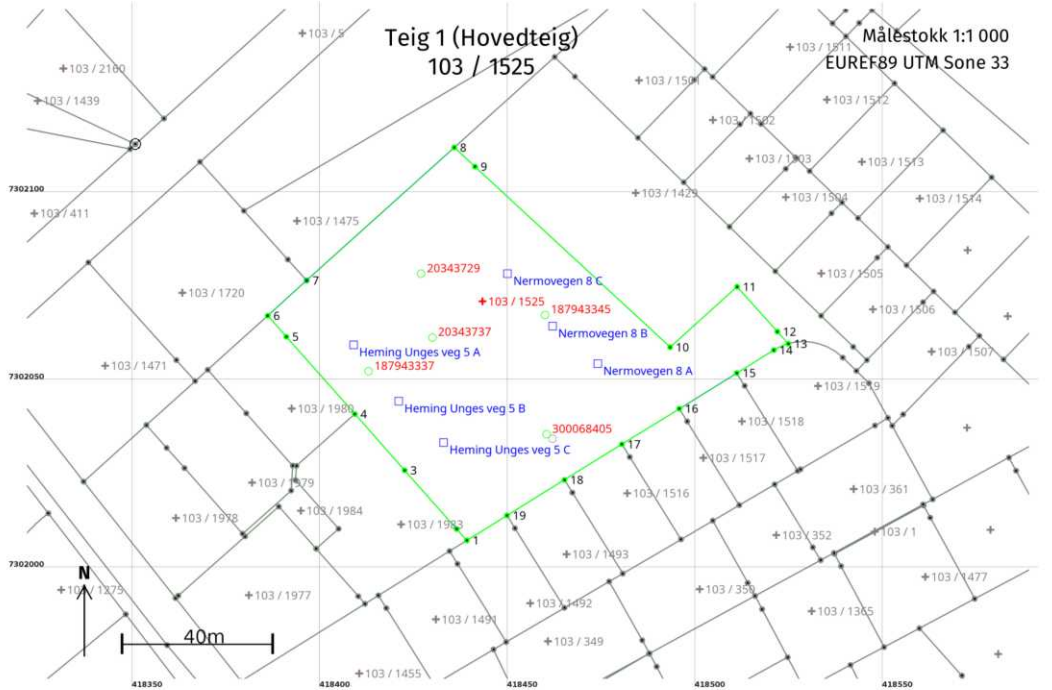
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	103/1525

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BORETTSLAGET NYRUD 4		NERMOVEGEN 8B 8661 MOSJØEN


Oversiktskart for 103 / 1525
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 33
103 / 1525
N
80m
7302200
7302100
7302000
7301900
418200
418300
418400
418500
418600
418700


Teig 1 (Hovedteig)
103 / 1525
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
20343729
Nermovegen 8 C
103 / 1525
187943345
Nermovegen 8 B
20343737
Heming Unges veg 5 A
187943337
Nermovegen 8 A
Heming Unges veg 5 B
300068405
Heming Unges veg 5 C
N
40m
7302100
7302050
7302000
418350
418400
418450
418500
418550

Areal og koordinater

Areal: 6 594 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7302072 **Øst:** 418443

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7302007,96	418439,16	4,07	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	10	
2	7302011,00	418436,46	20,90	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	10	
3	7302026,64	418422,60	20,00	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	10	
4	7302041,61	418409,33	27,49	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	10	
5	7302062,18	418391,10	7,50	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	10	
6	7302067,79	418386,12	14,01	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	10	
7	7302077,17	418396,52	52,90	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
8	7302112,58	418435,82	7,53	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	10	
9	7302107,47	418441,35	70,79	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	10	
10	7302059,41	418493,32	24,00	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	10	
11	7302075,48	418511,14	16,04	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	10	
12	7302063,56	418521,87	4,35	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	10	
13	7302060,33	418524,79	4,24	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	10 10	-14,99
14	7302058,63	418520,92	11,60	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	10	
15	7302052,52	418511,06	18,00	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	10 13	
16	7302043,04	418495,76	18,00	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	10	
17	7302033,56	418480,46	17,99	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	10	
18	7302024,08	418465,17	18,00	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	10	
19	7302014,60	418449,87	12,60	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	10	

Gjenpart av brev fra VEFSN KOMMUNE
bygnings- reguleringss- og oppmålingssjefen

JJ/HMO

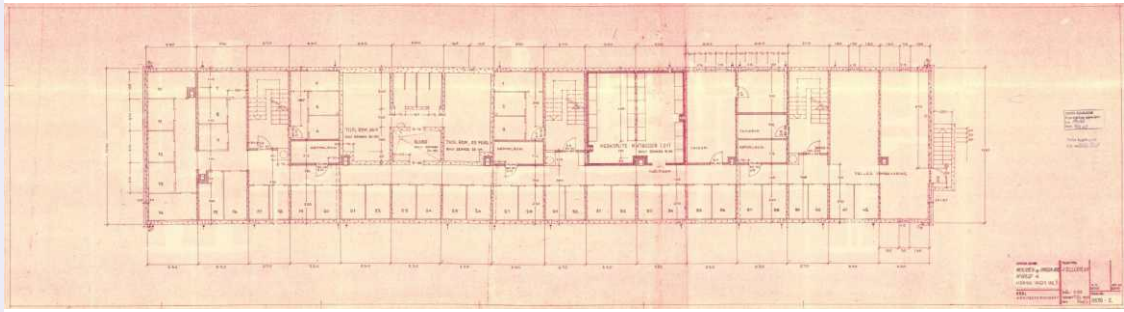
Mosjöen den 17. april 1969.

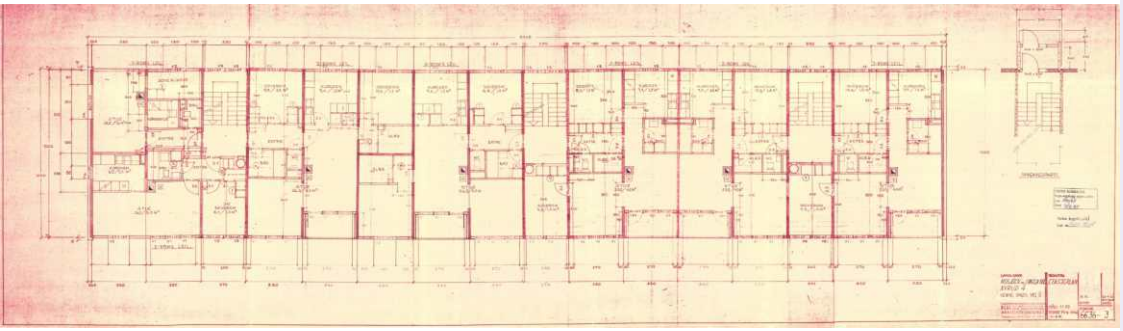
F e r d i g a t t e s t.

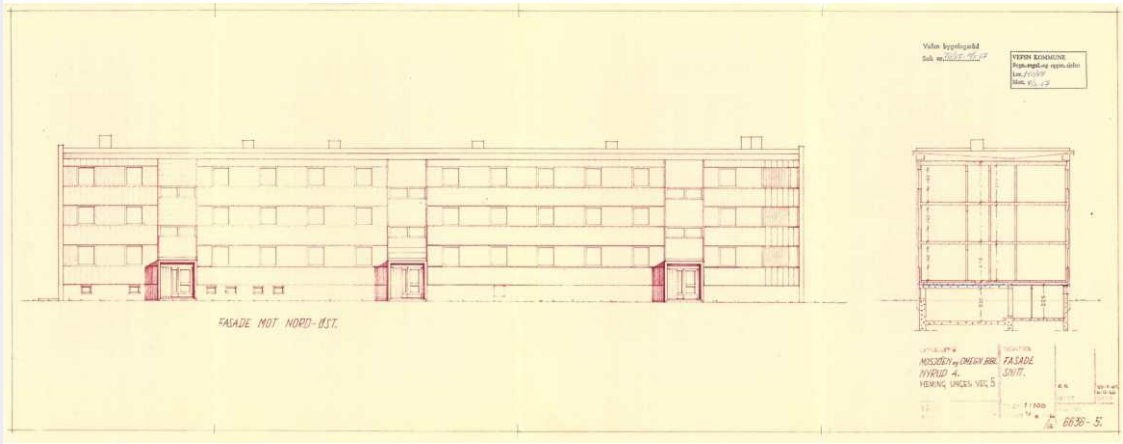
Det bekreftes med dette at Mosjöen og Omegn Boligbyggelags boligblokk Nyrud 4 i Hemning Unges veg 5 er ferdig og er fört opp i samsvar med byggeforskriftene.

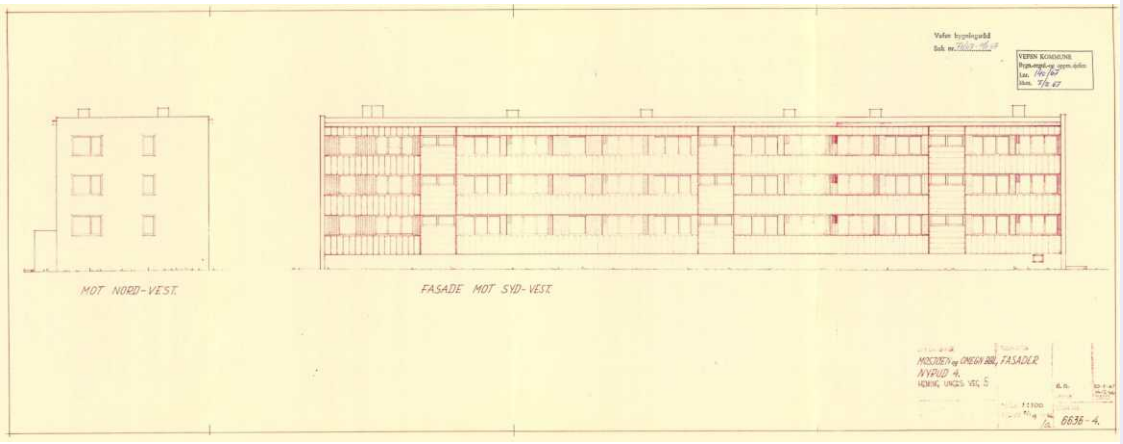
Wogn Henriksen

J. Johnsen






FASADE MOT NORD-ØST.
MOSJØEN og OMEGN BBL.
NYFELD 4.
HEMING UNGES VEI 5.
FASADE.
SNITT.
1:100
6636-5.



VEFSN KOMMUNE

BYGGETILLATELSE GITT VED DELEGERT MYNDIGHET

Bygningsrådssak .. 54 / 83 | Jnr 1597 / 83

Saksbehandler: Atle Lien | Vår ref. AL/JB

Søknad av 6.4. 19.83 om byggetillatelse for etterisolering av gavlvegger samt platekledning.

Byggeplass Nermovn. 8 og H.Ungesveg Gnr. bnr.

Byggherre A/L BRL Nyrud IV Adr: 8650 Mosjøen

Ansvarshavende Se baksidens pkt. B.

Dispensasjon fra

gitt 19 av

Bygningsrådets avgjørelse

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

Pkt. B, C og D.

Arbeidet er utført i henhold til byggetillatelse

VEFSN KOMMUNE
for Bygnings-, Reguleringss- og oppmålingssjefen
24/10-83
A Skog.

Vedlegg

Følgende dokumenter vedlegges:

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

NR. 1 JAN 82

Mosjøen, den 27.4. 19.83

I bygningssjefens fravær:

Atle Lien

Kopi: A/L Mosjøen og Omegn BBL, Mosjøen.

VEFSN KOMMUNE

BETINGELSER FOR GODKJENNING AV BYGGESAK.

☐ A. Bygget skal utsettes i marka av oppmålingsmyndigheten.

☒ B. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.

☒ C. Ett sett godkjente og stemplede tegninger, samt byggemelding og byggetillatelsen skal oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for kontroll.

☒ D. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at bygningskontrollen skal varsles før noen del av byggearbeidet igangsettes.

☐ E. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før statiske beregninger og tegninger for bygningsmessige konstruksjoner er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.

☐ F. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før tilknytningsavgift for vann og kloakk er innbetalt.

☐ G. Sanitæranlegg som tilknyttes kommunalt anlegg skal utføres i overensstemmelse med de til en hver tid gjeldende tekniske bestemmelser i "normalreglement for sanitæranlegg" utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund. Spesielt presiseres at maksimalt tillatt trykk i husvannledninger er 60 meter. Der statisk trykk i hovedledningsnett overstiger dette, må det settes inn reduksjonsventil etter husets innvendige hovedstengeventil.

☐ H. Separate avløpsanlegg uten tilknytning til kommunalt kloakknett skal utføres i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utforming av tekniske avløpsanlegg og i h.h.t. betingelser i utslippstillatelse som er gitt med hjemmel i lov om vern mot vannforurensning.

☐ I. Rørlegger som er godkjent av Vefsn formannskap kan utføre rørleggerarbeidet på privat ledningsnett som skal tilknyttes kommunalt vann- og kloakknett. Innen gamle Mosjøen kommune må slikt arbeid bare utføres av rørleggermester med bevilling.

☐ J. Avkjørsel fra kommunal gate eller veg skal opparbeides etter følgende retningslinjer:

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

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

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

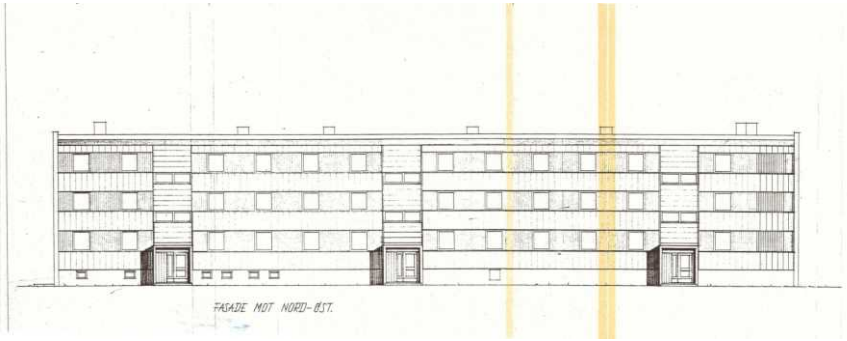
4. Avkjørsel og adkomstveg på tomta bør opparbeides før byggearbeidet igangsettes.

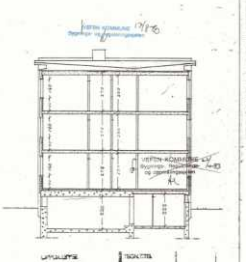
5. Avkjørsel med tilhørende rør skal holdes vedlike av grunneier.

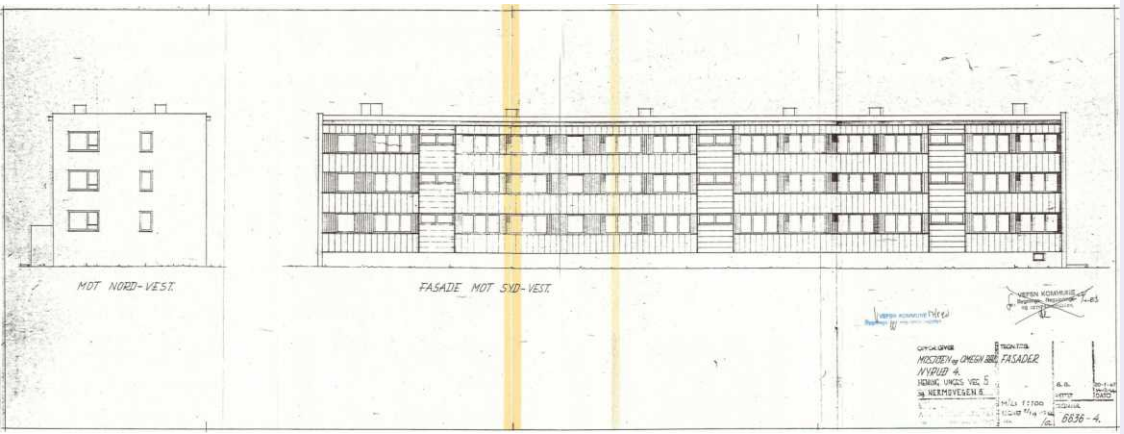
☐ K. Eventuelle skader og ulemper som byggherren måtte ha forvoldt på kommunalt ledningsnett eller kommunal gate/veg med grøfter under byggeperioden, skal han utbedre så snart som mulig.

☐ L. Bruk av åpen ild i forbindelse med taktekkingsarbeider må ikke foregå uten brannvesenets tillatelse.

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







VEFSN KOMMUNE
Bygningssjefen

BYGGETILLATELSE

Bygningsrådssak: 52/90	Jnr.: 1207/90 511
Saksbehandler : Gunnar Valla	Vår ref.: GV/1733/90

Søknad av 28. juni 1990 om byggetillatelse for rehabilitering av fasader.

Byggested: Heming Unges v. 5/Nermov. 8 Gnr.: Bnr.:

Byggherre: Borettsl. Nyrud 4. Adr.: Boks 329, Mosjøen.

Vedtak

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Det forutsettes at arbeidet utføres i henhold til gjeldende bestemmelser.
2. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før:
   - søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.
3. Bygningskontrollen skal varsles før byggearbeidet igangsettes.

Vedlegg

- [x] søknad om byggetillatelse
- [x] plan-/snitt-/fasadetegninger
- [ ] situasjonsplan
- [x] regning - gebyr for søknads- og byggeplasskontroll
- [ ] regning - tilknytningsavgift for vann og kloakk
- [ ] orientering fra Helg. Kraftlag

Mosjøen, den 17. august 1990.

I bygningssjefens fravær

Atle Lien

Kopi: Gunnar Valla

VEFSN KOMMUNE

Areal og byggesak

Vår dato:	Vår referanse:	Arkivkode:
11.10.04	04/01353-005	GNR 103/1525
Deres dato:	**Deres referanse:**	
15.09.04		

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

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Profil-Fasade as
Vestre Rosten 88B

7075 TILLER

TILLATELSE TIL TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 93 OG 95.
ADMINISTRATIVT VEDTAK NR.: 0256/04.

Gjelder : Fasadeendring, balkonger/Boligblokker på 3 etasjer
Byggested : Heming Ungesveg 5, Nermovegen 8, Gnr.: 103/1525
Tiltakshaver : Mosjøen og Omegn BBL
Ansvarlig søker : Profil-Fasade as
Søknad mottatt : 23.08.04
Komplett søknad registrert : 16.09.04

Saken er behandlet administrativt 11.10.04 i henhold til delegert myndighet tillagt bygningssjefen, og det er fattet følgende

vedtak:
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra samme lovs § 70 nr. 2, når det gjelder byggeavstand til nabogrense i vest. Begrunnelsen for vedtaket er manglende muligheter for alternative løsninger og marginal overskridelse. Balkongene utføres i ubrennbare materialer.
Videre gis det dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for området, når det gjelder overskridelse av byggelinjen mot Heming Unges veg. Begrunnelsen er balkongenes begrensede volum og at byggeavstanden til gate blir tilsvarende garasjeplasseringen i Heming Unges v. 1 A og 3.

Det gis med dette tillatelse til tiltak for fasadeendring, nye balkonger for boligblokkene på 3 etasjer, i samsvar med innsendt søknad datert 15.09.04.

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett:

Profil-Fasade as,
Heggenhougen Arkitekter AS
Sivilingeniørene Harboe og Leganger

Kontrollplan og kontrollform for prosjektering og utførelse må foreligge før arbeidet starter opp.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov- og regelverk.

Kontroll av prosjektering og utførelse.
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Ferdigstillelse.
Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest. Kontrolldokumentasjon og bekreftelse fra kontrollansvarlig foretak i samsvar med kontrollplanen vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes.

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

Generelle opplysninger:

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. pbl. § 96 1. ledd.
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 99.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelse forutsetter.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver.
- Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl. § 97 nr. 2.

Regning for behandling av søknaden og tilsyn, blir ettersendt.

Fakta/vurderinger.

Søknaden.
Søknaden omfatter fasadeendring/boligblokk på 3 etasjer. Tiltaket består av utvidelse av og nye balkonger på blokkene i Nermovegen 8 og Heming Unges v. 5.

Dispensasjoner.
Se under vedtaket.

Gjeldende plangrunnlag.
Gjeldende reguleringsplan for området er Nyrud". Tiltaket er i tråd med reguleringsformålet i planen. Tiltaket bryter med byggelinje i nord.

Naboforhold/protester.
Eierne av Heming Unges v. 3, protesterte mot den opprinnelige søknad mottatt 23.08.04. Protesten ble fremmet på grunn av frykt for at tiltaket skulle medføre begrensning i eventuelle fremtidige byggeplaner på egen tomt. Omsøkte tiltak medfører ingen begrensning i naboens utnytting av sin eiendom, utover det som går fram av lovverket og reguleringsplan.

I forbindelse med søknad om dispensasjon datert 15.09.04, når det gjelder byggeavstand til nabogrense, er det sendt nytt nabovarsel. Det foreligger ingen merknader fra naboer/gjenboere som er varslet i henhold til vedlagte gjenpart av nabovarsel.

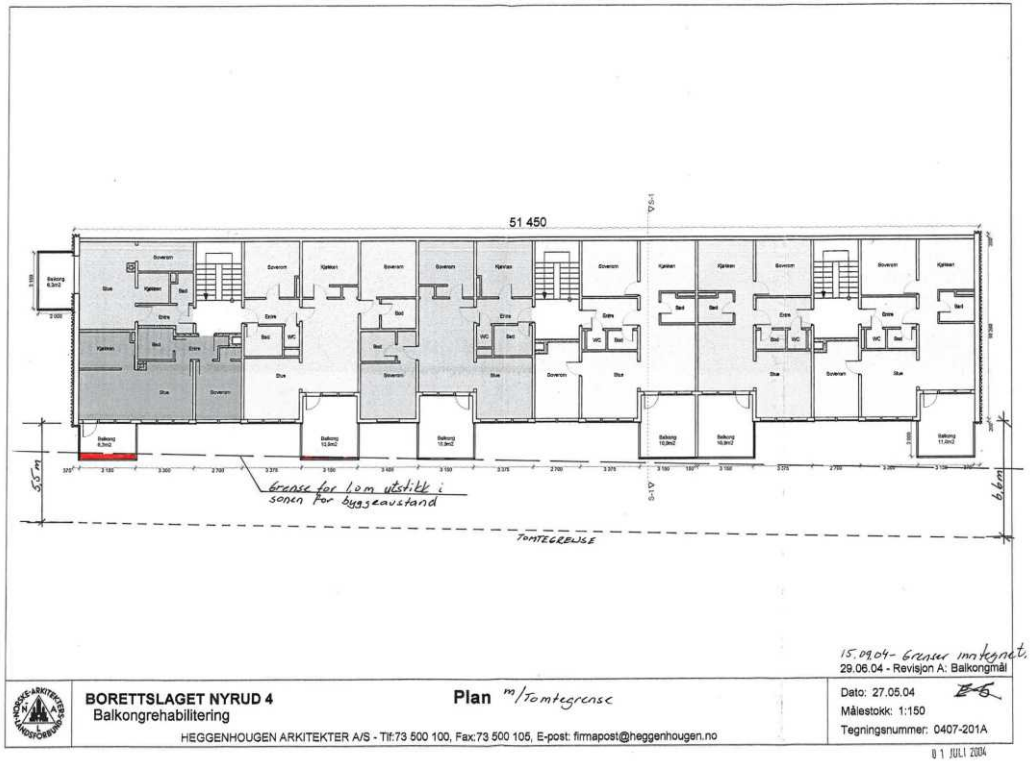
Rapportering
I henhold til Vefsn kommunes delegasjonsreglement skal administrative vedtak rapporteres. Det informeres herved om at ovennevnte vedtak blir rapportert for Det faste utvalg for plansaker.

Med hilsen
Areal og byggesak

I bygningssjefens fravær
Gunnar Valla

Mottatte vedlegg beholdes i kommunen.

Gjenpart: Mosjøen og Omegn BBL, v/Borettslaget Nyrud IV, Nermovegen 8 B, 8661 Mosjøen
Magni Hunnålvatn/Morten Brækken, Heming Unges v. 3, 8661 Mosjøen.





29.06.04 - Revisjon A: Balkongmål

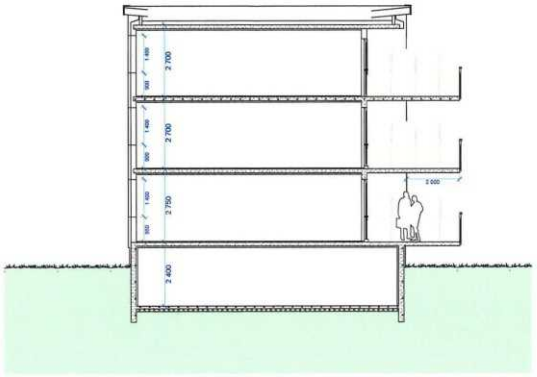
BORETTSLAGET NYRUD 4
Balkongrehabilitering

Plan

Dato: 27.05.04 E-5
Målestokk: 1:150
Tegningsnummer: 0407-201A

HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S - Tlf:73 500 100, Fax:73 500 105, E-post: firmapost@heggenhougen.no

0 1 JULI 2004



BORETTSLAGET NYRUD 4
Balkongrehabilitering

Snitt

Dato: 27.05.04 E-4
Målestokk: 1:100
Tegningsnummer: 0407-202

HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S - Tlf:73 500 100, Fax:73 500 105, E-post: firmapost@heggenhougen.no

0 1 JULI 2004



BORETTSLAGET NYRUD 4
Balkongrehabilitering

Langfasade

HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S - Tlf:73 500 100, Fax:73 500 105, E-post: firmapost@heggenhougen.no

Dato: 27.05.04 E-3
Målestokk: 1:150
Tegningsnummer: 0407-203

0 1 JUL 2004



BORETTSLAGET NYRUD 4
Balkongrehabilitering

3D-Visualisering

HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S - Tlf:73 500 100, Fax:73 500 105, E-post: firmapost@heggenhougen.no

Dato: 27.05.04 E-2
Målestokk:
Tegningsnummer: 0407-204

0 1 JUL 2004

VEFSN KOMMUNE
Areal og byggesak

Vår dato: 20.07.2005
Vår referanse: 04/01353-008
Arkivkode: BYGG 103/1525
Deres dato: 13.05.2005
Deres referanse:

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

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Mosjøen og Omegn BBL
v/Borettslaget Nyrud IV
Nermovn. 8 B

8661 Mosjøen

FERDIGATTEST ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 99 NR. 1.

Tillatelse til tiltak er gitt 07.10.2004.

Gjelder	**: Fasadeendring, balkonger/Boligblokk på 3 etasjer**
Byggested	**: Heming Ungesveg 5, Nermovn. 8, Gnr.: 103/1525**
Tiltakshaver	**: Mosjøen og Omegn BBL**
Ansvarlig søker	**: Profil-Fasade as**

Ansvarsforhold:
Profil-Fasade as,

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 18.05.05.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen
Areal og byggesak

Gunnar Valla (e.f)

Kopi: Profil-Fasade as, Vestre Rosten 88B, 7075 TILLER

Reguleringsbestemmelser for

NYRUD

§ 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på tegning nr. D14, planident 20091302, datert 15.11.2009

Området er regulert til følgende formål:

- **Byggeområder for:**
  Boliger (B)
  Forretning (F)
  Industri (I)
  Offentlige bygninger (O)
  Allmennyttig forsamlingslokale (A)
  Nettstasjon (NST)

- **Offentlige trafikkområder:**
  Kjøreveg
  Annen veggrunn (trafikkdeler/snøopplag)
  Gang-/sykkelveg
  Gangveg/fortau
  Jernbane

- **Friområder**
  Vegetasjonsbelte/Park/Lek

- **Fareområder**
  Høyspenningsanlegg (NST)

- **Spesialområder for:**
  Friluftsområde i sjø og vassdrag
  Helikopterlandeplass (H)

- **Fellesområder:**
  Felles avkjørsel (FA)

- **Kombinerte formål:**
  Forretning/Industri (F/I)

§ 2 - Fellesbestemmelser

a) Byggeprosjekter, herunder fortetting, tilbygg og påbygg, skal drøftes med bygningsmyndighetene på et tidlig stadium, før prosjektets endelige utforming er fastlagt.

b) Bygningsmyndighetene skal se til at bebyggelsen får en estetisk tilfredsstillende form og materialbehandling. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer, levegger, o.l. skal tilpasses den

eksisterende bebyggelse i omgivelsene med hensyn til form, dimensjoner og materialvalg. Det settes spesielt strenge krav til påbygg/tilbygg på høye bygninger, fordi disse synes særlig godt i bybildet.

c) Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt dette er praktisk mulig. Dersom eksisterende trær må fjernes, bør de erstattes med nyplanting.

d) Utnyttingsgraden (U) defineres som forholdet mellom bygningenes samlede grunnfalte og tomtas nettoareal.

§ 3 - Byggeområder for boliger (B)

a) Eneboliger, tomannsboliger og rekkehus kan bygges inntil 2 etasjer med gesimshøyde på inntil 6,5 m. Maksimal utnyttingsgrad er 0,30 for ene- og tomannsboliger og 0,35 for rekkehus.

b) Boligblokker kan bygges inntil 3 etasjer med gesimshøyde på inntil 11 m. Maksimal utnyttingsgrad er 0,20.

c) Bygningsmyndighetene kan godkjenne at deler av bygninger nyttes til servicevirksomhet, dersom dette ikke er til sjenanse for naboer.

§ 4 - Byggeområder for forretning (F), industri (I) og kombinert formål forretning/industri (F/I)

a) Området merket F skal brukes til forretnings-/ serviceformål. Området merket I skal brukes til verksted, lager, lettere industri og lignende virksomheter. Området merket F/I skal brukes til en blanding av ovenfor nevnte F- og I-formål.
Bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper for planområdet henvises til andre industriområder.
Bygningsmyndighetene kan godkjenne at deler av bygninger brukes til boligformål.

b) Bygningene kan ha gesimshøyde på inntil 11 m. Område F 1 kan ha en gesimshøyde på inntil 3 meter. Maksimal utnyttingsgrad er 0,40.

c) Nødvendig parkering og plass for inn- og utkjøring bør løses på egen grunn. Bedriftene kan gjøre avtaler om bruk av internt trafikkareal på nabotomter.

d) Deler av tomt som brukes til utelagring skal gis en tiltalende form og behandling, og skal ikke virke skjemmende på omgivelsene.

e) Den ubebygde delen av tomta som ikke brukes til internt trafikkareal eller utelagring skal opparbeides parkmessig.

f) Med søknad om byggetillatelse skal det følge en situasjonsplan som viser planlagt nybygg/ tilbygg, adkomst til veg, internt trafikkareal, parkeringplasser, behandling av utelagringsareal og behandling av den resterende ubebygde delen av tomta.

§ 5 - Byggeområder for offentlige bygninger (O)

a) Området skal brukes til det formål som er angitt på plankartet. Bygningsmyndighetene kan godkjenne at deler av bygning brukes til boligformål. Kiosker, o.l. kan også tillates.

b) Bygningene kan ha gesimshøyde på inntil 11 m og maksimal utnyttingsgrad 0,30.

c) Eksisterende parkanlegg må ivaretas.

§ 6 - Byggeområder for allmennyttig formål (A)

a) Området skal disponeres til forsamlingshus/menighetshus. Deler av bygget tillates brukt til forretnings/serviceformål. Bygningsmyndighetene kan godkjenne at deler av bygningen tillates brukt til boligformål.

b) Bebyggelsen kan ha gesimshøyde på inntil 11 m, men det tillates at deler av bebyggelsen har gesimshøyde inntil 14 m.

c) Tillatt tomteutnyttelse er 70% (TU 70%). Tomteutnyttelsen må likevel ikke være større enn at kravet til parkeringsdekning oppfylles.

d) Nødvendig parkering og plass for inn- og utkjøring skal løses på egen grunn. Det kan gjøres avtaler om bruk av nabotomter til interne trafikkformål.

e) Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende form og behandling, og skal ikke virke skjemmende på omgivelsene. Ubebygde arealer som ikke brukes til internt trafikkareal eller parkering skal opparbeides parkmessig.

f) Med søknad om byggetillatelse skal det følge en situasjonsplan som viser planlagt nybygg/ tilbygg, adkomst til veg, internt trafikkareal, parkeringsplasser og behandling av tomtas ubebygde deler.

§ 7 - Offentlige trafikkområder

a) Offentlig trafikkområde i Nyrudvn., Heming Unges veg og en del av Sikmovn. skal opparbeides etter detaljplan, vist på tegning nr. R 114, datert 08.05.92.

b) Rabattene i Nyrudvn. og Heming Unges veg skal tilplantes med trær og lavbusker.

c) Det tillates ikke andre avkjørsler fra Mathias Bruns gate enn de som er vist i planen.

§ 8 - Friområder

a) Område merket Vegetasjonsbelte skal fungere som en skjerm mot industri- og forretningsområdet. Eksisterende vegetasjon skal bevares, og nyplanting skal gjennomføres for

å gi tilstrekkelig skjerming.

b) I område merket park/lek kan det settes opp byggverk og anlegg som er nødvendig for nevnte formål, hvis dette ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

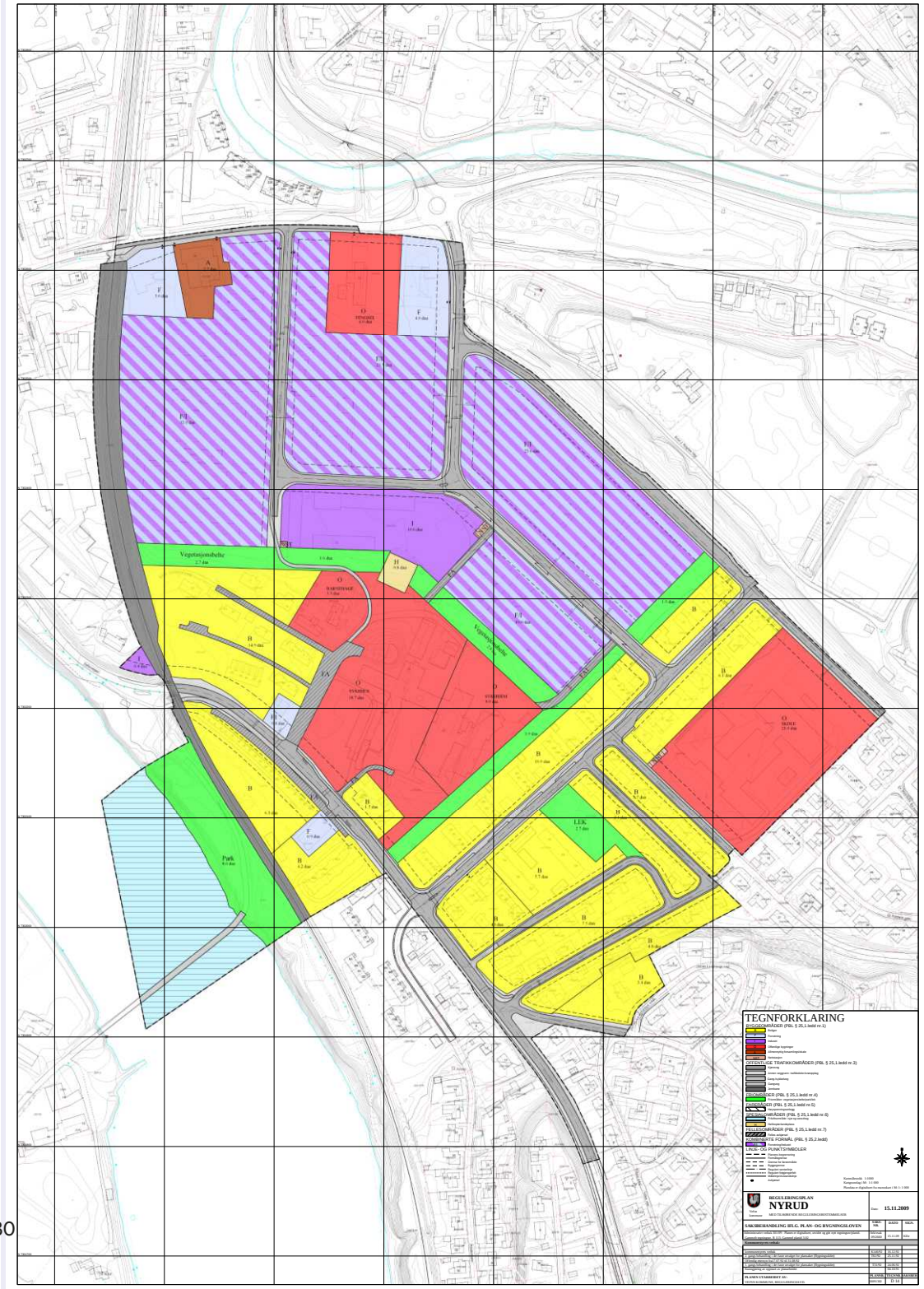
c) Friområdet mellom jernbanen og Vefsna skal opparbeides i henhold til "Grønn plan for Mosjøflata" (delvedtak 6).

d) Opparbeiding og istandsetting av vegetasjonsbelte langs ny avkjørsel til Vefsn sykehjem, skal gjøres samtidig som opparbeiding av avkjørselen.

§ 9 – Fellesområder

Felles privat avkjørsel, areal FA1, gjelder for følgende eiendommer: gnr 103/1418 og 103/1743.

Mosjøen, den 03.06. 1992
Godkjent av Vefsn kommunestyre den 16.12.1992
Sist revidert 15.11.2009 ved digitalisering av plan, arkivsaknr. 09/2660, vedtak 301/09



Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15260019 / Sander Kristiansen Meisfjord, tlf. 900 76 522
Nermovegen 8B, 8661 Mosjøen.
Andelsnr. 15 i NYRUD 4 BORETTSLAG, org.nr. 953614804, 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: 15260019
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.05.2026

Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no