

Eiendom til salgs



Rune Oplands vei 9, 8657 Mosjøen

s.	Innhold
3	Infoside
4	Salgsoppgavetekster
10	Vedlegg

FAKTA OM EIENDOMMEN

Andel 10 i Austerbygdvegen borettslag, oppført i 2015.

ADRESSE: Rune Oplands vei 9, 8657 Mosjøen

PRISANTYDNING: kr 1 450 000,-

FELLESJELD: 882 500,-

FELLESUTGIFTER: 10 093,-

OMKOSTNINGER: kr 1 172,-

TOMT: 135 m²

ANSVARLIG MEGLER: Marita Pedersen

AVDELING: Advokat Marita Pedersen

TELEFON: 45 66 52 85

E-POST: marita@advokatwulff.no

Velkommen til Rune Oplands veg 9. Dette er en lettstelt og trivelig borettslagsleilighet med alt på ett plan på Skjervengan ca. 1 km øst for Mosjøen sentrum.

Her har man kort veg til "det meste". Det er gå/sykkelaavstand til sentrum med alle fasiliteter og til Kippermoen med idrettsanlegg, svømmehall, fotballbaner m.m. Det er også flotte turterreng i nærområdet, bl.a. i Vallia og Dolstadåsen.

Leiligheten ligger i første etasje og ble oppført i 2015. Det skal med andre ord være lenge til påkrevd vedlikehold. Her får du en koselig stue med åpen kjøkkenløsning, et romslig soverom, bad med varmekabler og en liten altan til morgenkaffen. Leiligheten er malt i lyse farger og klar til at du kan sette eget preg på den.

Marita Pedersen
Advokat
Tlf. 45 66 52 85
marita@advokatwulff.no

Beliggenhet

Matrikkel

Gnr. 104 bnr 164 Vefsn kommune, andel 10 i 998734452 Austerbygdvegen borettslag.

Beliggenhet

Borettslaget ligger på Skjervengan, ca. 500 m øst for sentrum i Mosjøen. Ca. 500 m til dagligvarebutikker, ca. 1 km til barne- og ungdomsskole og idrettsanlegg. Kort avstand til turområde. Utsikt mot Øyfjellet, ellers nærliggende bebyggelse. Offentlig adkomst.

Om salget

Salget gjennomføres som tvangssalg etter bestemmelser i lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdelsesloven). Avhendingsloven gjelder ikke. Det gjelder derfor begrensninger i kjøpers adgang til å påberope eventuelle mangler, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 og 11-40.

Advokat Marita Pedersen er oppnevnt som medhjelper og bistår med den praktiske utførelsen av salget. Medhjelper oppfordrer interessenter til å gjennomgå salgsoppgave med vedlegg nøye, samt sette seg inn i reglene som gjelder ved tvangssalg (informasjon fremgår nedenfor). Interessenter oppfordres til å sette seg inn i regelverket som regulerer salget, da dette avviker fra salg ved frivillig omsetning.

Offentlige forhold

EIER

TLH Invest AS

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

REGULERINGSPLAN

Reguleringsplan: Plannavn: Austerbygdvegen Nord vedtatt 07.02.2009

Planidentifikasjon20091229.

Reguleringsformål: Boliger.

OM TOMTEN

Flatt og skrånende tomteareal opparbeidet med plener. Innkjørsel og parkeringsplasser for biler på inngangssiden. Parkeringsplass er pålagt grus.

Tomteareal 1975.3 m²

Fordelingsnøkkel: 1/12 = 0,08333333.

Andel tomteareal for andel nr. 10 utgjør ca. 135 m².

BYGGEÅR 2015

AREALER

Totalt 52

P-rom 49

S-rom 3

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Følgende endringer er utført i forhold til godkjente bygningstegninger:

- På tegninger er det oppgitt 2 soverom i leiligheten. Det ene soverommet er ikke avdelt og brukes i dag som stue.

FORKJØPSRETT:

Ved salg har andelshavere i Austerbygdvegen Borettslag og medlemmer i Mosjøen og Omegn Boligbyggelag forkjøpsrett.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Det er tatt en tilstandsrapport av leiligheten. Det oppfordres til å gjennomgå denne nøye. Følgende bestanddeler har fått tilstandsgrad 2 eller 3, som kan kreve utbedringstiltak.

Utvendig:

Dører: TG2

Inngangsdør til leilighet: kompakt, laminert ytterdør.

Terrassedør: Isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2012.

Dørene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer tilfredsstillende.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag under hovedinngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag bør monteres for å unngå fuktskader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: TG2

Terrasse med utgang fra stue på ca. 10 m².

Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 94 cm.

Terrassen er fundamentert på nedstøpte betongsøyler.

Andelseier har vedlikeholdsplikt på balkong/terrasser (maling, smøring).

Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av bærende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig:

Overflater: TG2

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er stedvis sprekker på vegger i innvendige hjørner og små skader på vegg i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes utbedring av enkelte innvendige overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn: TG2

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Måling planavvik i etasje: Måling foretatt i stue.

Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 16 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 12mm.

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.

Radon: TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eventuelle tiltak ved forhøyede radonverdier er borettslagets ansvar.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører: TG2

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Små skader på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Våtrom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom: TG2

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

I dusjhjørne er det i hjørne tegn til fuktskader på nedre kant av plater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generell basis anbefales det montering dusjkabinett.

Overflater Gulv: TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er i rommet er målt til 1 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men fliser kan plutselig løsne eller sprekke.

Tekniske installasjoner:

Ventilasjon: TG2

Balansert ventilasjon i leiligheten med aggregat montert på kjøkken type SwegonCasa.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rundt ventil på vegg i stue er støv-ansamling på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll av filter og rengjøring av ventilasjonsrør.

Varmtvannstank: TG2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert på bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

Branntekniske forhold: TG3

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.

Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600.

Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

Brannslukkingsapparat i leiligheten ble ikke funnet.

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

Ja Det mangler brannslukkingsapparat.

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Formuesverdi som primærbolig

600 096 per 16.01.2024

Formuesverdi som sekundærbolig

kr 2 280 364 per 16.01.2024

Det gjøres oppmerksom på at beregning av formuesverdi er basert på skatteetatens nettløsning.

Årlige felleskostnader kr 94 800

Innvendig vedlikehold Kr. 10 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 104 800

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

1 450 000,- (Prisantydning)

882 500 (Andel fellesgjeld)

Omkostninger

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

172 (Panteattest)

1 172,- (Omkostninger totalt)

2 333 672- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Heftelser:

Alle pengeheftelser blir slettet med unntak av eventuelle pengeheftelser kjøper etter avtale skal overta. Heftelser som ikke er pengeheftelser skal overtas av kjøper.

Bud:

Bud sendes/leveres advokat Marita Pedersen på fastsatt skjema. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26.

Dersom medhjelperen finner at et bud som bare er bindende i kort tid bør godtas, kan bud forelegges for rettighetshaverne og retten samtidig som budet forelegges for saksøkeren med forespørsel om begjæring om stadfestelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29.

Vi gjør imidlertid oppmerksom på at nye bud kan mottas helt frem til retten har avsagt sin stadfestelseskjennelse. Ved å gi bud gir kjøper medhjelper fullmakt til å begjære skjøtet utstedt og utlevert medhjelper. Medhjelper sørger for tinglysning av skjøtet sammen med eventuelle pantedokumenter som måtte bli utstedt i forbindelse med lån som kjøper opptar til finansiering av kjøpet.

Det uformes ikke en egen kjøpekontrakt, budskjema og stadfestelseskjennelsen angir kjøpers rettigheter og plikter.

Oppgjør

Kjøpesummen inkl. omkostningene betales til advokat Marita Pedersen sin meglerkonto. Kjøpesummen og omkostninger skal betales senest pr. oppgjørsgdato som er 3 måneder fra den dag medhjelper sender begjæring om stadfestelse av et bud til tingretten. Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelse er rettskraftig. Dersom kjøpesummen, eller deler av denne, betales etter oppgjørsgdagen, men innen 2 uker etter stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6 % rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med vanlig morarente. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 og § 11-32 som angir andre regler ved mislighold fra kjøper.

Hovedregelen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-31 er at når et bud er stadfestet, overtar kjøper risikoen for eiendommen på oppgjørsgdagen. I enkelte tilfeller kan eiendommen overtas på et tidligere tidspunkt enn oppgjørsgdato nevnt i rettens stadfestelseskjennelse. Det forutsettes imidlertid at det foreligger en rettskraftig stadfestelseskjennelse og at kjøpesummen, samt omkostninger er innbetalt til medhjelpers konto.

Kjøper blir eier av eiendommen når kjøper har gjort opp for kjøpet, herunder betalte omkostninger og eventuelle renter av kjøpesummen. Det blir ikke utferdiget kjøpekontrakt. Bud som blir stadfestet av tingretten er bestemmende for rettigheter og plikter. Som nevnt ovenfor skal kjøpesummen betales på oppgjørsgdagen eller for det tilfellet tingrettens stadfestelse pr oppgjørsgdato ikke er rettskraftig, senest 2 uker etter at stadfestelse er rettskraftig.

Det tilligger kjøper selv, etter å ha blitt eier av eiendommen, å fremme begjæringer for namsmyndighetene om at saksøker og eventuelt andre som angitt i loven, skal fravike eiendommen med seg og sitt, dersom fravikelse ikke allerede har funnet sted, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §11-31.

Mangler:

Kjøpers adgang til å gjøre mangelansvar gjeldende er begrenset i forhold til det som ellers normalt gjelder etter lov om avhending av fast eiendom.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39, foreligger bare mangel dersom eiendommen er «i vesentlig dårligere stand» enn kjøperen hadde grunn til å regne med eller det foreligger opplysningssvik om vesentlige forhold. Kjøpesummen må betales fullt ut selv om prisavslag kreves. Det er i tvangsfullbyrdelsesloven gitt særlige regler om erstatningsansvar og fremgangsmåte dersom krav skal fremmes. Det vises forøvrig til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 og etterfølgende bestemmelser.

Kjøper oppfordres til å besiktige eiendommen grundig og innhente fagkyndig bistand ved behov. Opplysningene i salgsoppgaven er basert på innhentet verdivurdering over eiendommen, tinglyste dokumenter, opplysninger fra kommune og eventuelt andre. Medhjelper innestår ikke for riktigheten av disse.

Interessenter kan ved henvendelse til medhjelper få kopi av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

VEDLEGG

Tilstandsrapport

📍 Rune Oplands veg 9, 8657 MOSJØEN

📖 VEFSN kommune

gnr. 104, bnr. 164

Andelsnummer 10

Markedsverdi

1 450 000

Areal (BRA): Andelsleilighet i rekkehus. 52 m²



Befaringsdato: 16.11.2023

Rapportdato: 27.11.2023

Oppdragsnr.: 20352-1217

Referansenummer: XD1576

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønås



HBK AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag sju ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 110 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig

Knut Kjønås

Uavhengig Takstingeniør

knut@hbk.no

900 61 282



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	52 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	52 m ²
Totalpris	2 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Andelsleilighet i rekkehus.

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	52	49	3
Sum	52	49	3

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet i rekkehus.

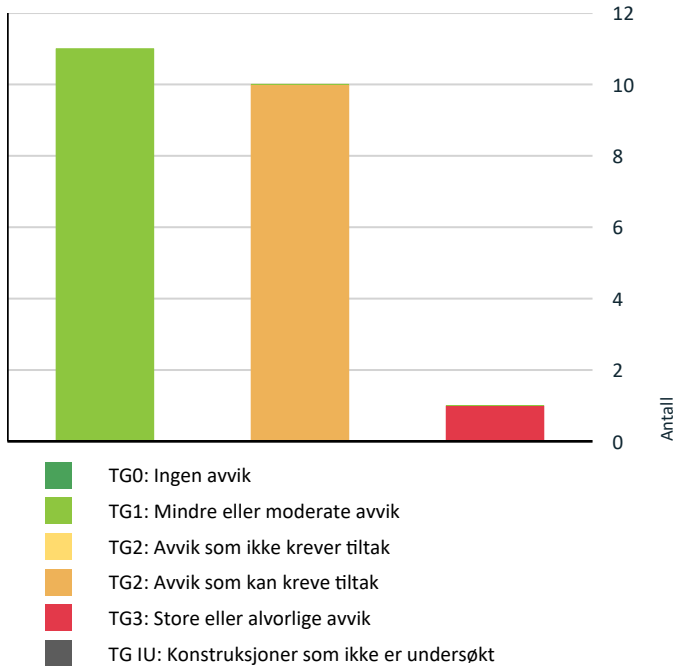
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Følgende endringer er utført i forhold til godkjente bygningstegninger:

- På tegninger er det oppgitt 2 soverom i leiligheten. Det ene soverommet er ikke avdelt og brukes i dag som stue.

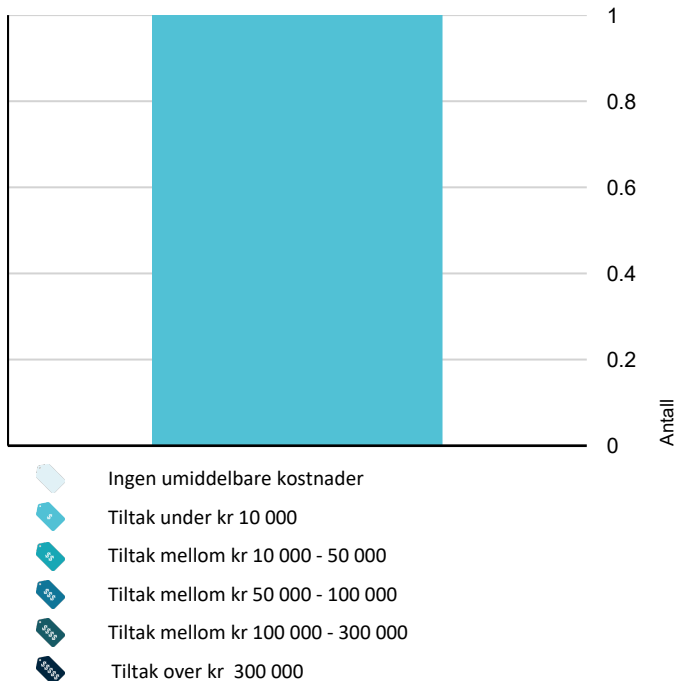
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i rekkehus.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I REKKEHUS.



Byggeår
2015

Kommentar
I henhold til igangsettelsestillatelse
nybygg/Rekkehus, byggetrinn 2,
revidert søknad.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon isolert med 20 cm. isolasjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar, tilstandsgrad er derfor ikke satt på konstruksjonen.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Andelseier har vedlikeholdsplikt på vinduer
(maling, smøring, foring etc.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder
utskifting av vinduer.

! TG 2 Dører

Inngangsdør til leilighet: kompakt, laminert ytterdør.
Terrassedør: Isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2012.
Dørene ble funksjonstestet (åpning/lukking) og fungerer
tilfredsstillende.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag under hovedinngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag bør monteres for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



Manglende underbeslag på ytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 10 m².
Terrassegulvet av impregnerte materialer.
Rekkverkshøyde på ca. 94 cm.
Terrassen er fundamentert på nedstøpte betongsøyler.

Andelseier har vedlikeholdsplikt på balkong/terrasser (maling, smøring).
Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av bærende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold

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

INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis sprekker på vegger i innvendige hjørner og små skader på vegg i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes utbedring av enkelte innvendige overflater.

Tilstandsrapport



Merker på vegg.



Oppsprekk i hjørner.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Måling planavvik i etasje: Måling foretatt i stue.

Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 16 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 12mm.

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.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eventuelle tiltak ved forhøyede radonverdier er borettslagets ansvar.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Små skader på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



Slitasje på innvendig dør.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

I dusjhjørne er det i hjørne tegn til fuktskader på nedre kant av plater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generell basis anbefales det montering dusjkabinett.



Sprekk i plateskjøt i himling.



Antydning til vannskade i nedre kant av veggplate i dusjsone.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er i rommet er målt til 1 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men fliser kan plutselig løsne eller sprekke.

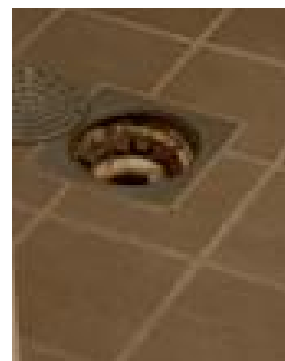


Flis på gulv.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

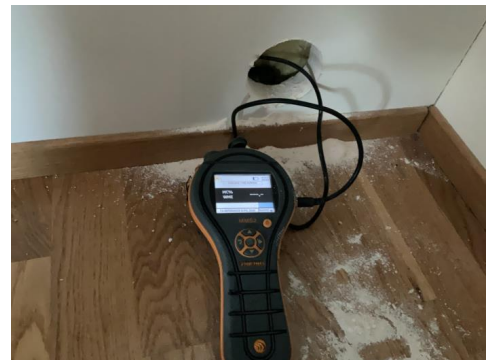
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.
Protimeter måler ikke fuktighet lavere enn 8 %.
Hulltaking ble utført mot dusjsone fra tilliggende vegg i stue.
Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %.



Kontroll av innvendig vegg mot dusjsone.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Innmontert fuktsensor på bunnplate i kjøkkenbenken, men er ikke tilkoblet.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten med aggregat montert på kjøkken type SwegonCasa.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rundt ventil på vegg i stue er støv-ansamling på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll av filter og rengjøring av ventilasjonsrør.



Støvansamling på vegg rundt ventil.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert på bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Varmekabler i gulv på stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom, i entre, stue 2 (soverom) og på soverom. Innlagt fiber for kabel-tv og bredbånd internett i leiligheten hvor borettslaget betaler fiberleien, mens den enkelte andelshaver må tegne abonnement og betale abonnementet. (Informasjon er hentet fra annen takst i samme borettslag)

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringskap med automatsikringer plassert i entrè.
Sikringskapet ble montert i 2018.
Automatsikringer og måler.

Leiligheten er rekvirert til takstingeniøren som tvangssalg. Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor ingen informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

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

Nei

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.
Brannslukkingsapparat ble ikke registrert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukkingsapparat ble ikke funnet i leiligheten ved befarng.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

52 m²/49 m²

Andelsleilighet i rekkehus.: Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 350 000

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

2 350 000

Tillegg for andel fellesformue	+	4 817
Frdrag for andel felles gjeld	-	882 500

Konklusjon markedsverdi

1 450 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rune Oplands veg 11 ,8657 MOSJØEN 50 m ² 2014 2 sov		1 500 000	1 525 000	882 500	2 407 500	48 150
2 Rune Oplands veg 7 ,8657 MOSJØEN 49 m ² 2018 1 sov		1 450 000	1 450 000	882 500	2 332 500	47 602
3 Rune Oplands veg 15 ,8657 MOSJØEN 50 m ² 2013 2 sov		1 400 000	1 400 000	882 500	2 282 500	45 650
4 Rune Oplands veg 11 ,8657 MOSJØEN 50 m ² 2013 2 sov		1 400 000	1 350 000	882 500	2 232 500	44 650
5 Rune Oplands veg 15 ,8657 MOSJØEN 50 m ² 2012 1 sov		1 300 000	1 300 000	882 500	2 182 500	43 650

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.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellekostnader kr. 3 241,- og renter kr. 3 798,- (dekker offentlige avgifter, forsikring, renovasjon, drift og vedlikehold, forretningsførsel av bygningene og vaktmestertjeneste).	Kr.	84 468
Årlige innvendige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	94 500

Teknisk verdi bygninger

Andelsleilighet i rekkehus.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 000 000
Tillegg for terrasse.	Kr.	90 000
Tillegg for utebod	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet i rekkehus.	Kr.	2 090 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 090 000

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.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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.

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.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Arealer

Andelsleilighet i rekkehus.

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	52	49	3	Entré , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom	Bod
Sum	52	49	3		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
Etasje	52	4		56	10	
SUM	52	4			10	
SUM BRA	56					

Kommentar

Innvendige romhøyder:
Ca. 2,16- 2,38 meter.
Utvendig terrasse på ca. 10 m².
Andelen har i tillegg en bod med utvendig inngang på ca. 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Følgende endringer er utført i forhold til godkjente bygningstegninger:
- På tegninger er det oppgitt 2 soverom i leiligheten. Det ene soverommet er ikke avdelt og brukes i dag som stue.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.11.2023	Knut Kjønnås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	104	164		0	1975.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rune Oplands veg 9

Hjemmelshaver

Austerbygdvegen Borettslag

Kommentar

Fordelingsnøkkel i borettslaget er lik for alle andeler: $1/12 = 0,08333333$.
Andel tomteareal for for andel nr. 10 utgjør ca. 135 m².

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AUSTERBYGDVEGEN BORETTSLAG	998734452		Mosjøen og Omegn BBL	Tlh Invest AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
10	5 000 28.09.2018	4 817	882 500 06.11.2023

Kommentar

Fellesgjeld: Ut i fra dagens lånebetingelser er Borettslagets fellesgjeld avdragsfri. Neste endring for fellesutgifter er 01.01.2024. Endringer er ikke tallfestet og ikke vedtatt pr. 06.11.2023. Neste planlagte endring forfaller til betaling den 01.01.2025 og utgjør ca. kr. 11 948,- pr. mnd., fordelt på avdrag kr. 4 048,-, felleskostnader på kr. 3 599,-, og renter kr. 4 301,-.

Årsregnskap

Regnskapsår	2022	Samlet aksjekapital:		60 000
Omløpsmidler:	786 233	Samlet innskuddskapital:		670 467
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+	21 005 000
Disponible midler:	670 467	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		21 675 467

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget ligger på Skjervengan, ca. 500 m øst for sentrum i Mosjøen. Ca. 500 m til dagligvarebutikker, ca. 1 km til barne- og ungdomsskole og idrettsanlegg. Kort avstand til turområde. Utsikt mot Øyfjellet, ellers nærliggende bebyggelse. Offentlig adkomst.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Plannavn: Austerbygdvegen Nord vedtatt 07.02.2009
Planidentifikasjon20091229.
Reguleringsformål: Boliger.

Om tomten

Flatt og skrånende tomteareal opparbeidet med plener. Innkjørsel og parkeringsplasser for biler på inngangssiden. Parkeringsplass er pålagt grus.

Tinglyste/andre forhold

Tvangssalg besluttet 10.02.2023. Gjelder hjemmel til andel.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i Austerbygdvegen Borettslag består av 12 stk. 3-roms leiligheter fordelt på 3 stk. 4- manns boliger. De første 8 leilighetene ble ferdigstilt i 2013 og 2014, mens de siste 4 leilighetene ble ferdigstilt i 2018.

Forkjøpsrett

Hovedregel for forkjøpsrett:
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Full beskrivelse av forkjøpsrett er beskrevet i vedtekter for borettslaget.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
20 815 000	2018

Forsikring

Selskap If skadeforsikring	Avtalenr SP797509	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Forsikringspremie inngår i fellesutgifter.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke levert egenerklæring.	Gjennomgått	0	Nei
Matrikelbrev	22.11.2023		Gjennomgått	12	Nei
Eiendomsverdi AS.	24.11.2023	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest.	26.02.2018		Gjennomgått	1	Ja
Resultatregnskap 2022	06.11.2023		Gjennomgått	0	Ja
Godkjente bygningstegninger.	20.04.2012		Gjennomgått	3	Ja
Ambita AS.	24.11.2023	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Boligopplysninger	06.11.2023		Gjennomgått	1	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XD1576>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Aina Tangstad Bendiksen

Dato utkjørt: 06.11.23 Side 1 av 2

Austerbygdvegen Borettslag	Vår ref.:	56/10
Rune Oplands veg 9	Type:	Borettslag
8657 MOSJØEN	Eiere:	TLH Invest AS
Organisasjonsnr: 998 734 452	Andelsnr:	10

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned: 7 039

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:	Felleskostnader	3 241
	Renter	3 798

2: Registrerte endringer fellesutgifter

Neste endring: 01.01.2024

Tot. utg. i kr.:

IKKE vedtatt pr. 6-11-23

Fellesutgifter: Felleskostnader
Renter

Neste endring: 01.01.2025

Tot. utg. i kr.:

11 948

Fellesutgifter:	Avdrag	4 048
	Felleskostnader	3 599
	Renter	4 301

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	882 500	Gjeld siste årsoppg.:	882 500
Klient ajourf. lån:	10 590 000	Klient gj. s. årsoppg.:	10 590 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364653615, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.11.2023: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 251

Saldo per 06.11.2023: 10 590 000

Andel av saldo: 882 500

Første termin: 30.11.2021Neste avdrag: 10.11.2024 (siste termin 30.09.2044)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 10.11.2024 utgjøre ca kr 0,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jhon Fredy Myrvang

Adresse: Rune Oplands veg 7

Postnr/-sted: 8657 MOSJØEN

Telefon: Mob.: 97422751

E-post: jhonfredy@live.no

Kjøper må betale 499kr i engangsbetaling for eierskifte til Signal.

5: Restanse fellesutgifter pr. 06.11.2023

Utestående saldo:	0		
Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2022

Annen formue:	57 808	Gjeld:	882 500	Andre inntekter:	0
		Utgifter:	20 687		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr: 10		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2012
Gårds/bruksnr: 104/164

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Aina Tangstad Bendiksen

Dato utkjørt: 06.11.23 Side 2 av 2

Austerbygdvegen Borettslag	Vår ref.:	56/10
Rune Oplands veg 9	Type:	Borettslag
8657 MOSJØEN	Eiere:	TLH Invest AS
Organisasjonsnr: 998 734 452		

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 1975.3

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP0000797509

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Første innflytting:	28.09.2018	SSBnr:	H0101
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	STRØM		
Parkeringstype:	Parkeringsplass				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	BRA	53
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	P-rom	50
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Andel i MBBL				

Fasiliteter:

Borettslaget er tilknyttet Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

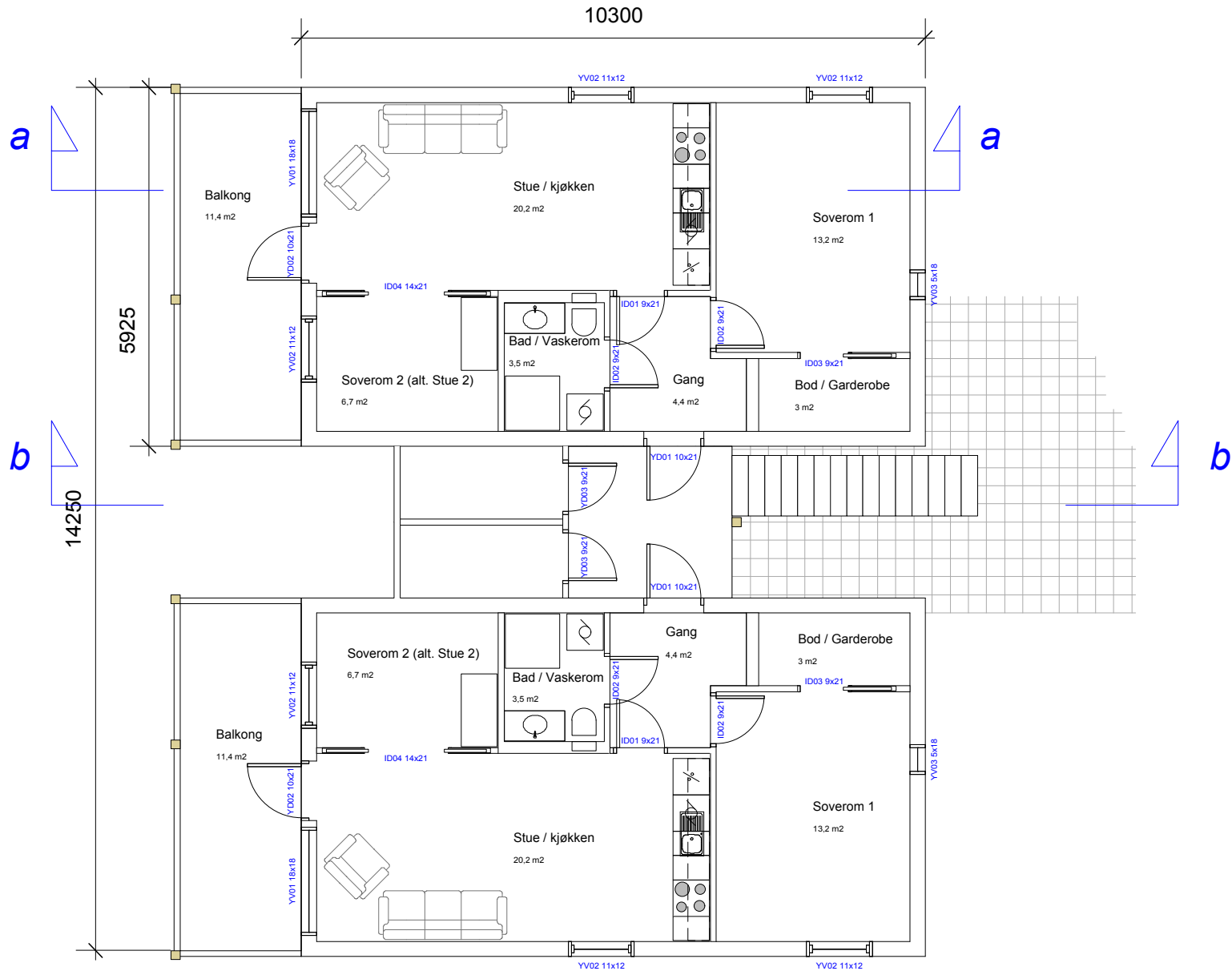
Annen informasjon:

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

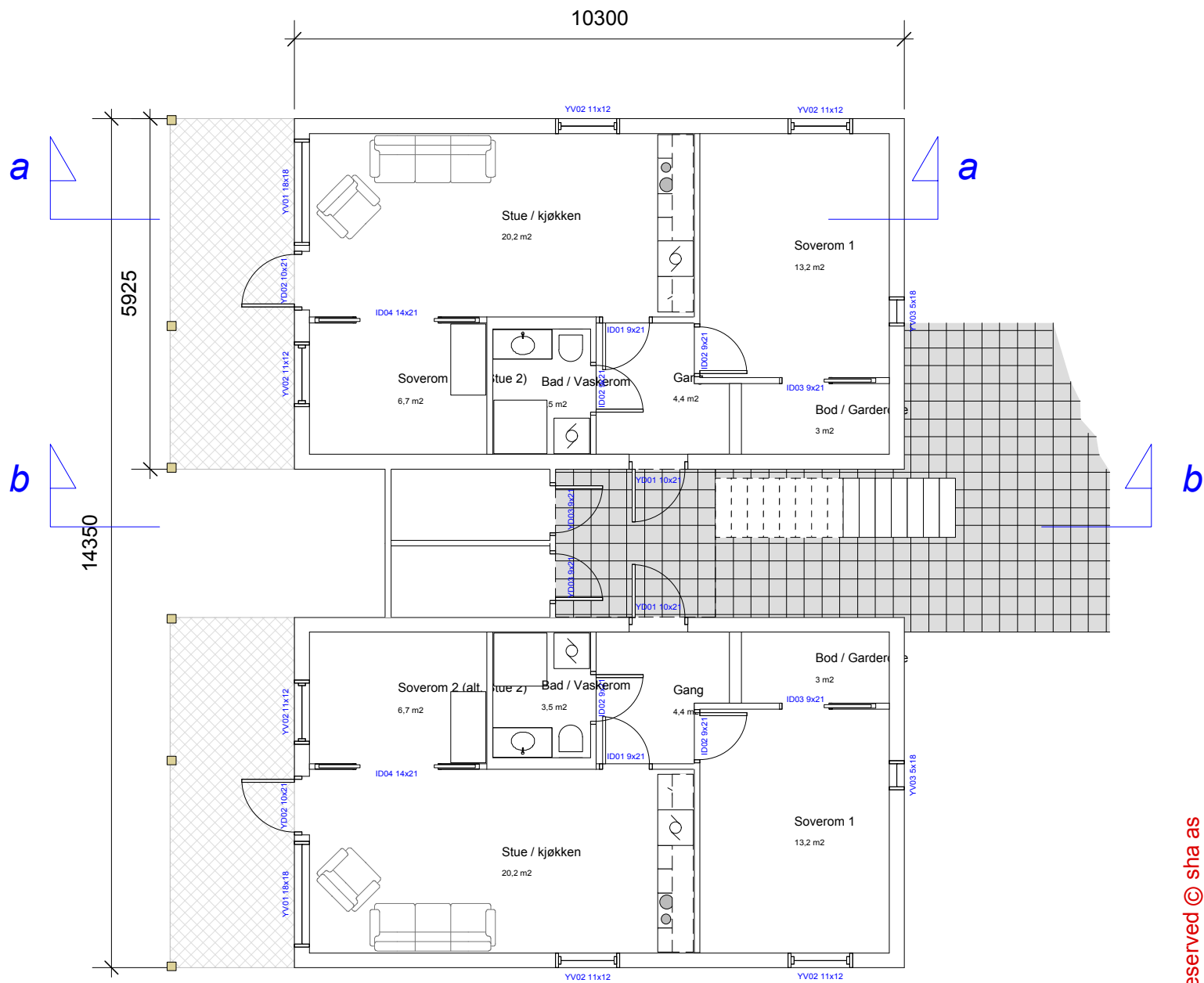
Sted: _____ Dato: _____

TLH Invest AS
Andelseiers underskrift

PLAN 2



PLAN 1



all rights reserved © sha as

REV. DATO	A	B	C	D	E	F	G
-----------	---	---	---	---	---	---	---

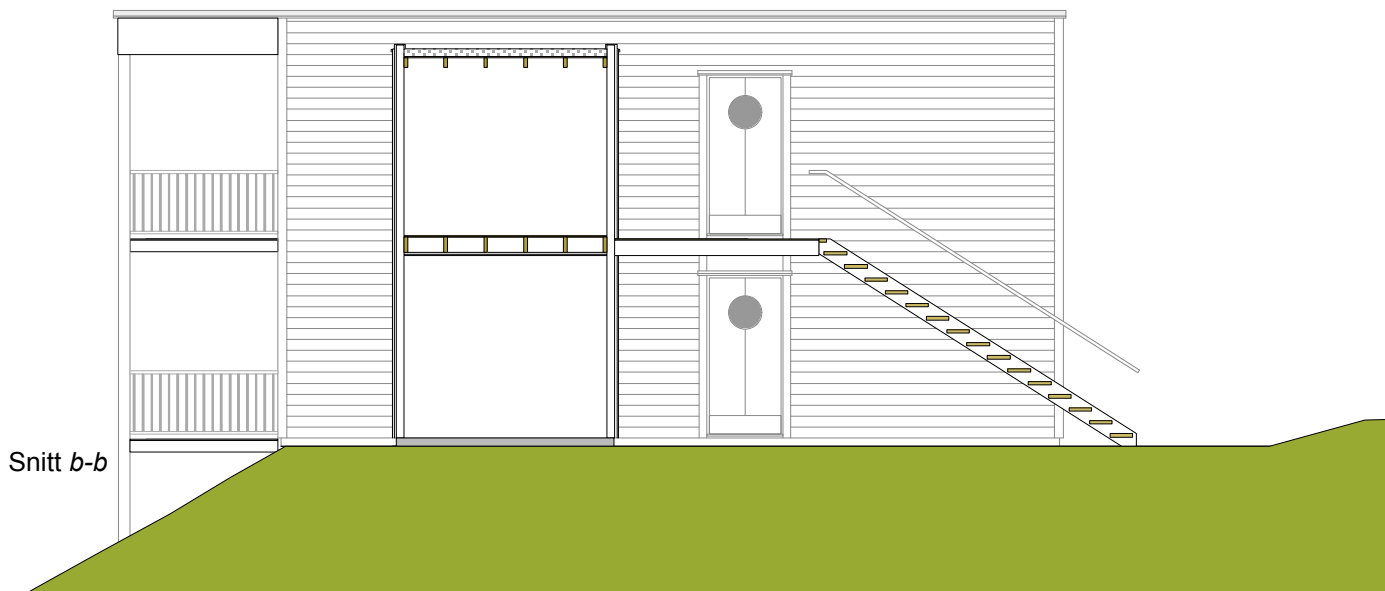
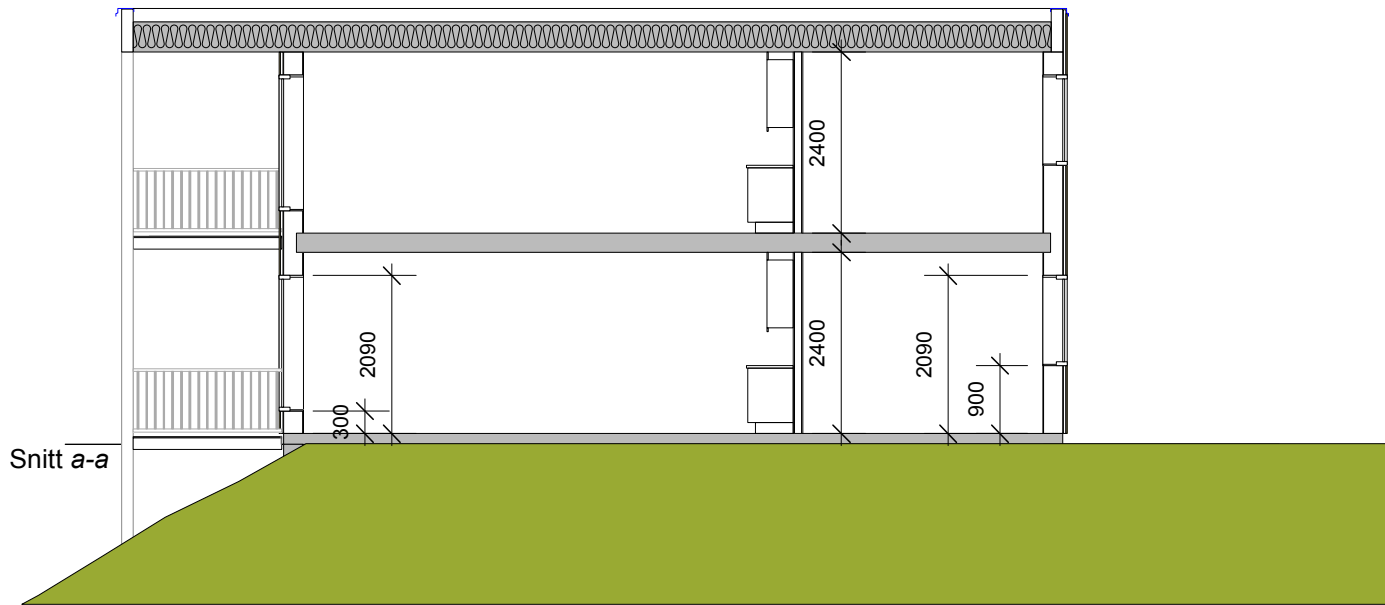
SØKNAD

VEDLEGG NR.	E15
PROSJEKT NR.	201155
OPPDRAGSGIVER	Tom Hansen
OPPDRAG	Boliger Austerbygdvegen 34B MOSJØEN
INNHold	Planer

MÅL	1:100
DATO	20.04.2012
TEGNET AV	isø
SAKSBEH.	sh
KONTROLL	
TEGNING NR./REV.	A 01-xx-101

stein hamre
arkitektkontor as
Mo - Trondheim - Leknes





REV. DATO	A	B	C	D	E	F	G
-----------	---	---	---	---	---	---	---

SØKNAD

VEDLEGG NR. E 16

PROSJEKT NR. 201155

OPPDRAGSGIVER
Tom Hansen

OPPDRAG
Boliger
Austerbygdvegen 34B
MOSJØEN

INNHOOLD
Snitt
Bygg A

MÅL 1:100

DATO 20.04.2012

TEGNET AV isø

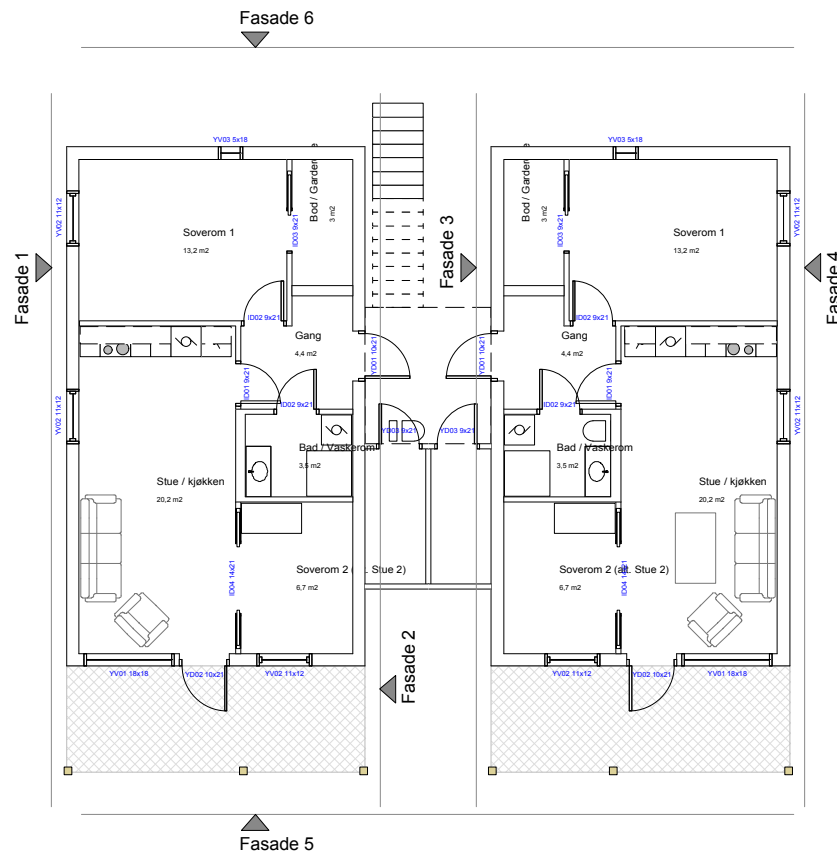
SAKSBEH. sh

KONTROLL

TEGNING NR./REV. A 01-xx-201

all rights reserved © sha as

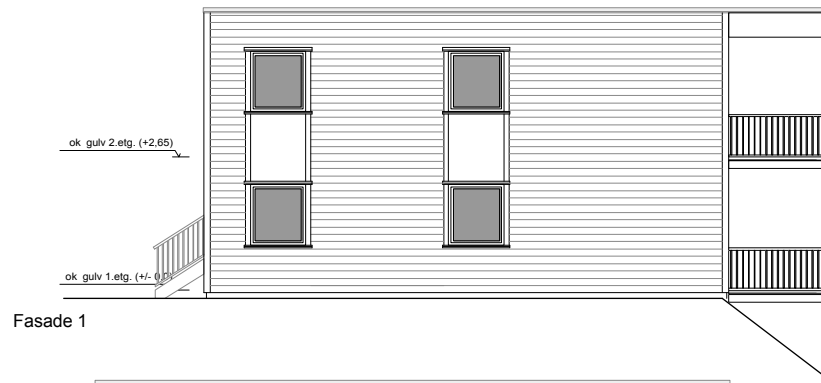
stein hamre
arkitektkontor as
Mo - Trondheim - Leknes



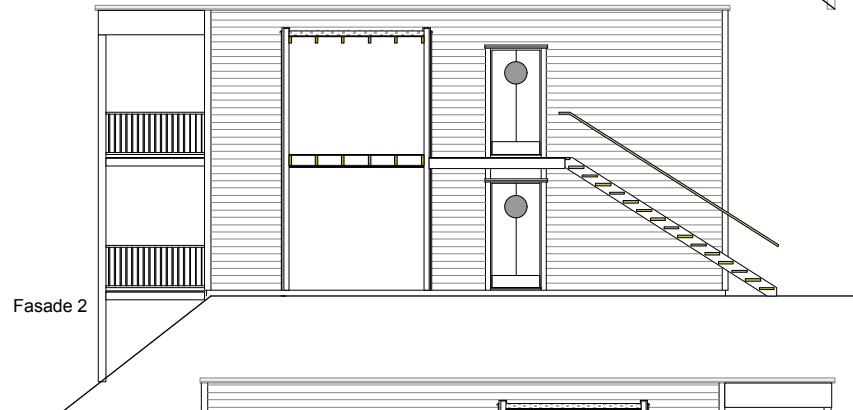
Fasade 5



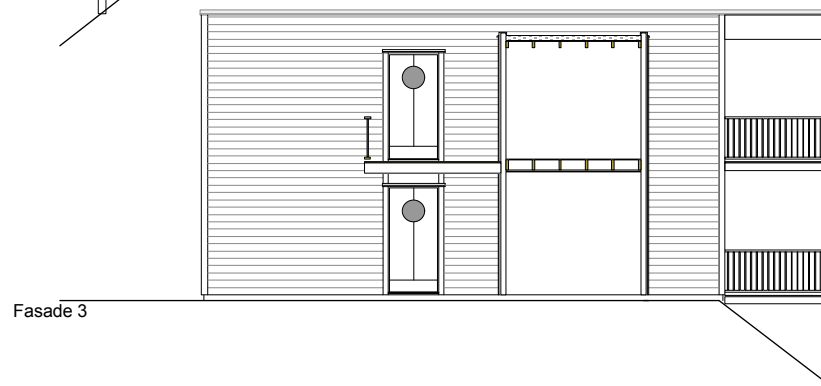
Fasade 6



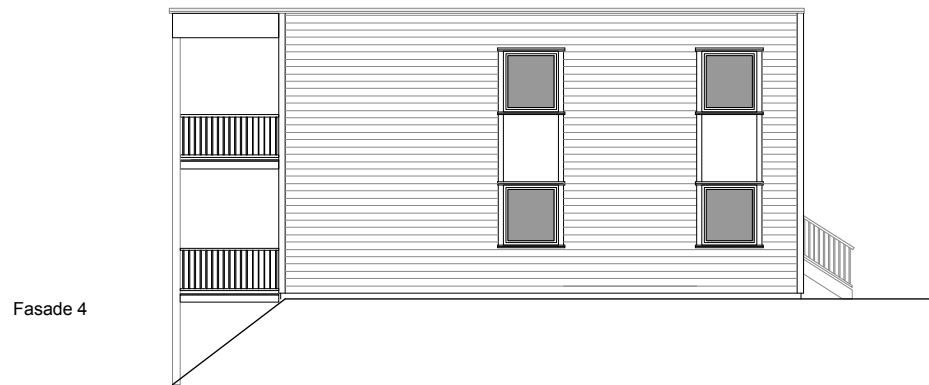
Fasade 1



Fasade 2



Fasade 3



Fasade 4

REV. DATO	A	B	C	D	E	F	G

SØKNAD

VEDLEGG NR. E 17

PROSJEKT NR. 201155

OPPDRAGSGIVER
Tom Hansen

OPPDRAG
Boliger
Austerbygdvegen 34B
MOSJØEN

INNHOOLD
Fasader
Bygg A

MÅL 1:150

DATO 20.04.2012

TEGNET AV isø

SAKSBEH. sh

KONTROLL

TEGNING NR./REV. A 01-xx-301

all rights reserved © sha as

stein hamre
arkitektkontor as
Mo - Trondheim - Leknes



Dag Edvardsen
Egedesgt. 41

8656 MOSJØEN

Dato: 08.01.2018
Saksb: Gunnar Valla
Tlf: 75 10 18 11
Saknr: 17/4157-7
Deres ref.:

Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningslovens § 21-10

Gjelder : Nybygg/Rekkehus, (byggetrinn 2)
Byggested : Austerbygdvegen 34E (34B), Gnr.: 104/164
Tiltakshaver : TLH Invest AS
Ansvarlig søker : Dag Edvardsen
Søknad mottatt : 05.07.2012
Rammetillatelse er gitt : 28.11.2014
Igangsettingstillatelse er gitt: 10.09.2015

Under forutsetning av at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10 midlertidig brukstillatelse for

Hele rekkehuset

Følgende del av bygget:

Ferdigattest kan gis når nedenstående er utført:

1.Ferdigbefaring av støyvollen mot E6 er gjennomført og støyvollen overlevert Statens vegvesen og Vefsn kommune. Utføres våren 2018.

Med vennlig hilsen

Gunnar Valla
fagleder byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 104
Bruksnummer: 164

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.11.2023 kl. 08:44
Produsert av: Gunnhild Nygard
Attestert av: Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 12.02.1992
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 104 / 164	1 975,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		998734452	AUSTERBYGDVEGEN BORETTSLAG		v/Mosjøen og omegn boligbyggelag Mathias Bruns gate 3 8657 MOSJØEN	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7303183	418314		1 975,3 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				

Opprett ny grunneiendom fra festegrunn 12.02.1992

Grunneiendom fra feste

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 104/1/34	0
Mottaker	1824 - 104/164	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	12.02.1992				
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	1824 - 104/1	-1 976,7
			Mottaker	1824 - 104/164	1 976,7

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	11.07.2012	Tinglyst		01.08.2012	1824nyg	12.07.2012
Oppmålingsforretning	J 45/12	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
	M 6151	Avgiver	1824 - 104/1		-48 110,9	
		Mottaker	1824 - 104/495		48 110,9	
		Tidligere festegrunn	1824 - 104/1/1		0	
		Berørt	1824 - 104/1/84		0	
		Berørt	1824 - 104/1/117		0	
		Berørt	1824 - 104/119		0	
		Berørt	1824 - 104/120		0	
		Berørt	1824 - 104/123		0	
		Berørt	1824 - 104/164		0	
		Berørt	1824 - 104/187		0	
		Berørt	1824 - 104/375		0	
		Berørt	1824 - 104/418		0	
		Berørt	1824 - 104/479		0	
		Berørt	1824 - 104/489		0	
		Berørt	1824 - 104/490		0	
		Berørt	1824 - 104/491		0	
		Berørt	1824 - 104/492		0	
		Berørt	1824 - 104/493		0	
		Berørt	1824 - 104/494		0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Rune Oplands veg	11120	7		Grunnkrets 0301 Skjervengan Stemmekrets: 1 Mosjøen Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8657 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7303205	418312		
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Rune Oplands veg	11120	9		Grunnkrets 0301 Skjervengan	Nei

EUREF89 UTM Sone 33
7303197 418312

Stemmekrets: 1 Mosjøen
Kirkesokn: 10030701 Dolstad
Postnr.område: 8657 MOSJØEN
Tettsted: 7581 Mosjøen

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Rune Oplands veg	11120	11 EUREF89 UTM Sone 33 7303191 418309	Grunnkrets: 0301 Skjervengan Stemmekrets: 1 Mosjøen Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8657 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen	Nei
Vegadresse	Rune Oplands veg	11120	13 EUREF89 UTM Sone 33 7303184 418306	Grunnkrets: 0301 Skjervengan Stemmekrets: 1 Mosjøen Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8657 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen	Nei
Vegadresse	Rune Oplands veg	11120	15 EUREF89 UTM Sone 33 7303177 418303	Grunnkrets: 0301 Skjervengan Stemmekrets: 1 Mosjøen Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8657 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen	Nei
Vegadresse	Rune Oplands veg	11120	17 EUREF89 UTM Sone 33 7303171 418301	Grunnkrets: 0301 Skjervengan Stemmekrets: 1 Mosjøen Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8657 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 291 328	Bebygd areal:	511	Ant. boliger:	12	Datoer	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	802	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	20.03.2012
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	17.04.2012
Nord: 7303188 Øst: 418307	Bruksareal totalt:	802	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	18.09.2012
Bygningstype: Rekkehus	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	28.03.2014
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus: Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming: Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	6	401	0	401	0	0	0	0	0
H01	6	401	0	401	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11120 Rune Oplands veg 7	H0101	Bolig	57	3	Kjøkken	1	1	104/164
11120 Rune Oplands veg 7	H0201	Bolig	57	3	Kjøkken	1	1	104/164
11120 Rune Oplands veg 9	H0101	Bolig	57	3	Kjøkken	1	1	104/164
11120 Rune Oplands veg 9	H0201	Bolig	57	3	Kjøkken	1	1	104/164
11120 Rune Oplands veg 11	H0101	Bolig	51	3	Kjøkken	1	1	104/164
11120 Rune Oplands veg 11	H0201	Bolig	51	3	Kjøkken	1	1	104/164
11120 Rune Oplands veg 13	H0101	Bolig	51	3	Kjøkken	1	1	104/164
11120 Rune Oplands veg 13	H0201	Bolig	51	3	Kjøkken	1	1	104/164
11120 Rune Oplands veg 15	H0101	Bolig	51	3	Kjøkken	1	1	104/164
11120 Rune Oplands veg 15	H0201	Bolig	51	3	Kjøkken	1	1	104/164
11120 Rune Oplands veg 17	H0101	Bolig	51	3	Kjøkken	1	1	104/164
11120 Rune Oplands veg 17	H0201	Bolig	51	3	Kjøkken	1	1	104/164

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	987143398	TLH INVEST AS		Postboks 480 8651 MOSJØEN

Bygningsnr: 300 291 328
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7303175 Øst: 418304
 Bygningsendringskode: Tilbygg
 Bygningstype: Rekkehus
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Ferdigattest
 Energikilder: Elektrisitet
 Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 114
 Bruksareal bolig: 228
 Bruksareal annet: 0
 Bruksareal totalt: 228
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0
 Ant. boliger: 4
 Ant. etasjer: 2
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
 Avløp: Offentlig kloakk
 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse: 02.12.2014
 Igangsettingstillatelse: 10.09.2015
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse: 08.01.2018
 Ferdigattest: 26.02.2018

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	2	114	0	114	0	0	0	0	0
H01	2	114	0	114	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11120 Rune Oplands veg 17	H0105	Bolig	57	3	Kjøkken	1	1	104/164
11120 Rune Oplands veg 17	H0106	Bolig	57	3	Kjøkken	1	1	104/164
11120 Rune Oplands veg 17	H0205	Bolig	57	3	Kjøkken	1	1	104/164
11120 Rune Oplands veg 17	H0206	Bolig	57	3	Kjøkken	1	1	104/164

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	998734452	AUSTERBYGDVEGEN BORETTSLAG		v/Mosjøen og omegn boligbyggelag Mathias Bruns gate 3 8657 MOSJØEN

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 11 095 712
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7303171 Øst: 418307
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Bygning revet/brent
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 50 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 50 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Datoer
 Rammetillatelse: 04.12.1989
 Igangsettingstillatelse: 01.10.1991
 Tatt i bruk: 31.10.1991
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:
 Bygning godkjent for riving/brenning: 02.02.2012
 Bygning revet/brent: 29.03.2012

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	50	50	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	104/164

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		MIKALSEN OSKAR		

Bygningsnr: 11 099 815
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7303189 Øst: 418315
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Enebolig
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Bygning revet/brent
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 0 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:
 Bygning godkjent for riving/brenning: 02.02.2012
 Bygning revet/brent: 29.03.2012

Etasjer

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	0	0		0	0	104/164

Bygningsnr: 11 099 815
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7303189 Øst: 418315
 Bygningsendringskode: Tilbygg
 Bygningstype: Enebolig
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Bygning revet/brent
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 39 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 39 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet:
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Datoer
 Rammetillatelse: 02.06.1992
 Igangsettingstillatelse: 01.12.1997
 Tatt i bruk: 30.12.1997
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:
 Bygning godkjent for riving/brenning: 02.02.2012
 Bygning revet/brent: 29.03.2012

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	39	0	39	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	104/164

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		MIKALSEN OSKAR		

Oversiktskart for 104 / 164

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

7303250

7303200

7303150

7303100

418200

418250

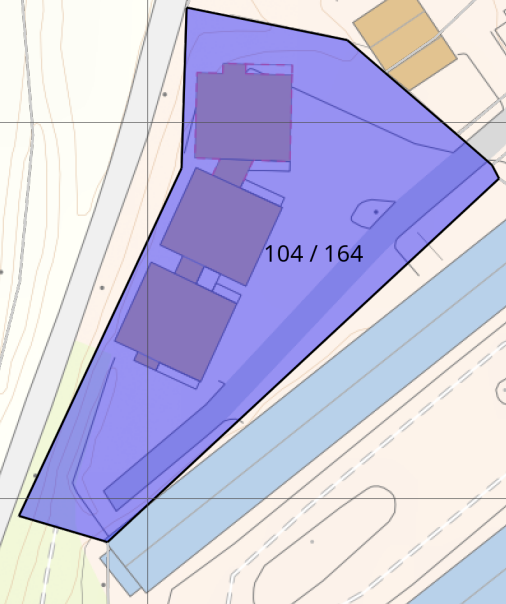
418300

418350

418400



40m



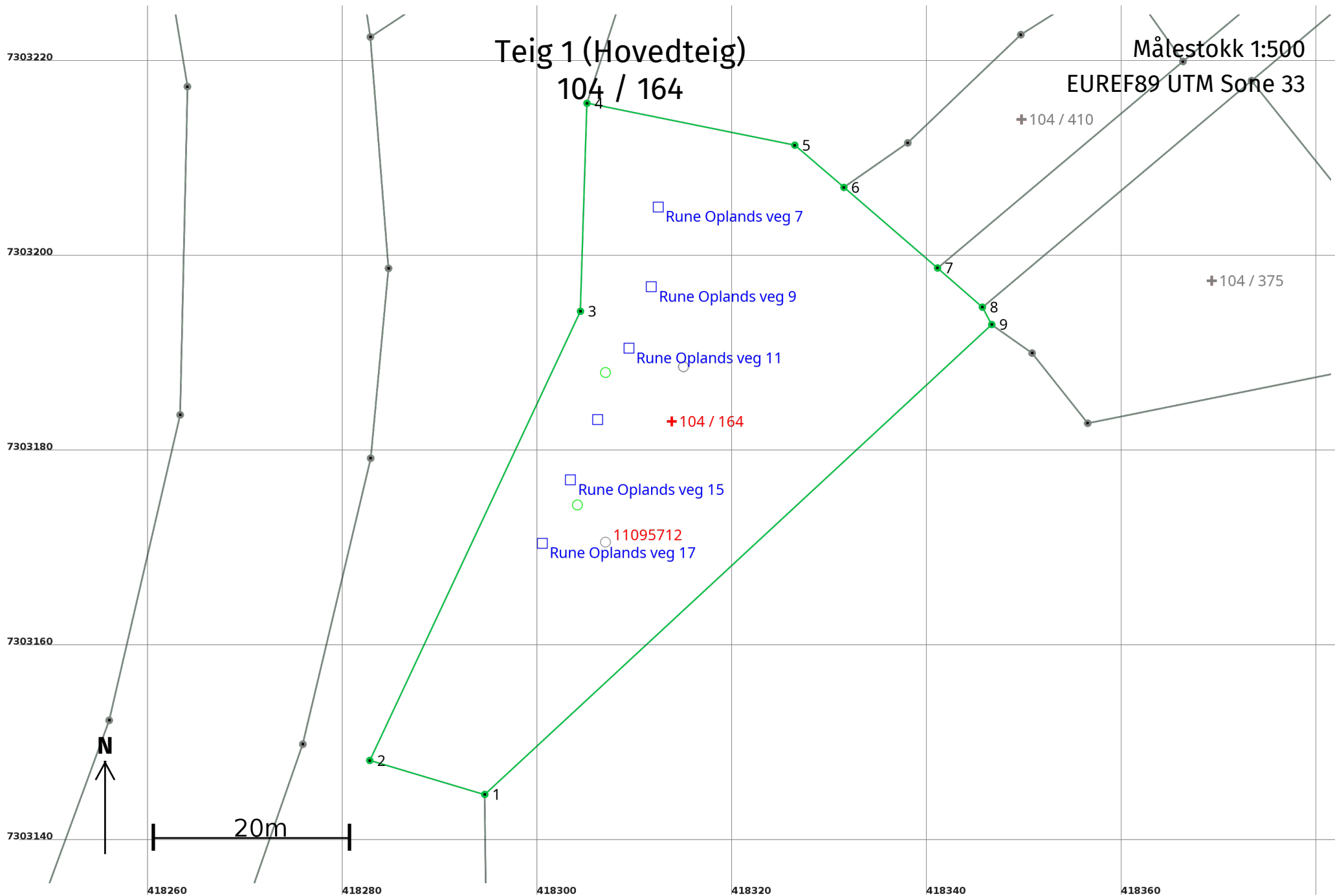
104 / 164

Teig 1 (Hovedteig)

104 / 164

Målestokk 1:500

EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 1 975,3

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7303183

Øst: 418314

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7303145,12	418294,61	12,31	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7303148,61	418282,81	50,90	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7303194,69	418304,43	21,35	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7303216,03	418305,10	21,75	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7303211,73	418326,42	6,64	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
6	7303207,40	418331,46	12,68	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
7	7303199,13	418341,07	6,11	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
8	7303195,11	418345,67	2,02	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
9	7303193,33	418346,63	70,92	Ukjent	10 Terrengmålt	13	

Resultatregnskap 2022 Austerbygdvegen Borettslag

	Note	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		716 796	712 800	712 800	927 200
Salgsinntekter		843	762	0	0
Sum inntekter		717 639	713 562	712 800	927 200
Driftskostnader					
Styrehonorar		20 000	20 000	20 000	30 000
Arbeidsgiveravgift		1 020	1 020	765	765
Forretningsførerhonorar		37 516	36 780	37 514	39 014
Revisjonshonorar		0	4 040	4 500	4 725
Kontigent boligbyggelag		4 800	4 800	4 800	4 800
Vedlikehold	1	32 847	178 174	120 000	90 000
Snørydding/Plenklipping		31 750	27 750	30 000	30 000
Kabel-tv		15 084	0	14 256	15 084
Forsikring		51 149	47 365	51 155	53 713
Kommunale avgifter		107 621	106 653	107 210	112 571
Renovasjon		48 196	47 807	48 764	55 445
Reise/kurskostnader		0	0	7 000	7 000
Andre driftsutgifter	2	8 425	1 659	20 000	15 000
Bank- og betalingsgebyr		4 570	13 370	2 000	2 000
Sum driftskostnader		362 979	489 417	467 964	460 117
Driftsresultat		354 660	224 145	244 836	467 083
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		0	124	0	0
Rentekostnad		248 246	230 603	223 230	461 287
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-248 246	-230 479	-223 230	-461 287
Årsresultat		106 415	-6 334	21 606	5 796
Disponeringer					
Til annen egenkapital		106 415	-6 334	21 606	5 796

Balanse 2022 Austerbygdvegen Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	7	21 005 000	21 005 000
Sum anleggsmidler		21 005 000	21 005 000
Omløpsmidler			
Kundefordringer		359	15 228
Periodiserte kostnader		53 703	51 149
Bankinnskudd		732 171	518 909
Sum omløpsmidler		786 233	585 286
Sum eiendeler		21 791 233	21 590 286
Egenkapital og Gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		60 000	60 000
Annen egenkapital		610 467	504 052
Sum egenkapital	6	670 467	564 052
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	3, 4	10 590 000	10 526 416
Borettsinnskudd	4, 5	10 415 000	10 415 000
Sum langsiktig gjeld		21 005 000	20 941 416
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 891	61 399
Skattetrekk, offentlige avgifter m.m		1	1
Påløpt renter		23 234	13 138
Forskuddsbet husleie		21 640	10 030
Annen kortsiktig gjeld		0	250
Sum kortsiktig gjeld		115 766	84 818
Sum egenkapital og gjeld		21 791 233	21 590 286
Pantstillelser	4	21 005 000	20 941 416

Sted: _____, dato: _____

Jhon Fredy Myrvang
Styreleder

Inger Marie Simonsen
Styremedlem

Magnus Aleksander Hvidsten
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:

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

Fordringer:

Kundefordringer er ført opp etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er ført opp til pålydende.

Inntekter:

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

Note 1 - Vedlikehold

	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Rep. og vedlikehold eiendom	2 226	178 174	100 000	70 000
Avsetning fremtidig vedlikehold	0	0	20 000	20 000
Service heis og vent.anlegg	30 621	0	0	0
Sum	32 847	178 174	120 000	90 000

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

Note 2 - Diverse Driftsutgifter

	Resultat 2022	Resultat 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generalforsamling/styremøter	4 672	0	0	0
Containerleie	2 980	0	0	0
Uteområder	0	1 209	0	0
Andre kostnader	774	450	20 000	15 000
Sum	8 425	1 659	20 000	15 000

Note 3 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Fellesgjeld bygninger
Låne nummer:	16364653615
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	3.85 %
Beregnet innfridd:	30.09.2044
Opprinnelig lånebeløp:	10 590 000
Lånesaldo 01.01:	10 526 416
Avdrag i perioden:	31 068
Opptak i perioden:	94 652
Lånesaldo 31.12:	10 590 000
Saldo 5 år frem i tid:	9 426 532

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364653615	12	882 500	10 590 000

Note 4 - Pantsillelser

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån 1636.46.53615	10 590 000	10 526 416
Borettsinnskudd	10 415 000	10 415 000
Sum	21 005 000	20 941 416

Note 5 - Borettsinnskudd

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Borettsinnskudd	10 415 000	10 415 000
Sum	10 415 000	10 415 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Andelskapital	60 000	60 000
Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1	504 052	510 386
Årets resultat	106 415	-6 334
Sum egenkapital pr 31.12	670 467	564 052

Note 7 - Bygninger

	2022	2021
Bygninger	21 005 000	21 005 000
Sum	21 005 000	21 005 000

Bygninger, avskrivning

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

Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler pr. 01.01	500 468	570 386
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskapet)	106 415	-6 334
Avdrag langsiktig lån	63 584	-63 584
B. Årets endring disponible midler	169 999	-69 918
C. Disponible midler	670 467	500 468
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	786 233	585 286
Kortsiktig gjeld	-115 766	-84 818
Disponible midler	670 467	500 468

Resultat og balanse med noter for Austerbygdvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Austerbygdvegen Borettslag

Styreleder	Jhon Fredy Myrvang (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Inger Marie Simonsen (sign.)	14.04.2023
Styremedlem	Magnus Aleksander Hvidsten (sign.)	16.04.2023

For Mosjøen og Omegn BBL

	Tone Lise Brubakk (sign.)	18.04.2023
--	---------------------------	------------

VEDTEKTER

for **AUSTERBYGDVEGEN BORETTSLAG** org nr 998 734 452

tilknyttet
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.02.2012.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(7) 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til 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 to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 framtrødende 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:

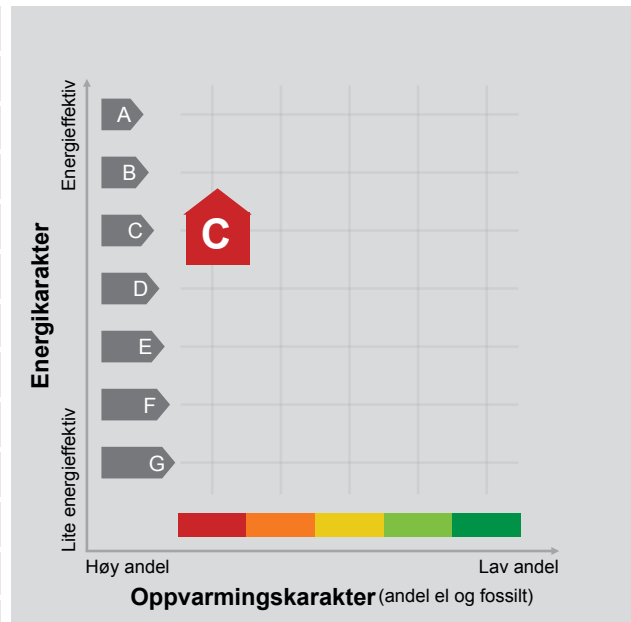
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Rune Oplands veg 9
Postnummer	8657
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	164
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300291328
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b3ddcd9b-77e4-475b-ba9a-594524e86eb6
Dato	16.01.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Montere urbryter på motorvarmer

- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rune Oplands veg 9
Postnummer: 8657
Sted: MOSJØEN
Kommune: Vefsn
Bolignummer: H0101
Dato: 16.01.2024 16:08:57
Energimerkenummer: b3ddcd9b-77e4-475b-ba9a-594524e86eb6

Kommunennummer: 1824
Gårdsnummer: 104
Bruksnummer: 164
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300291328

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



VEFSN KOMMUNE

Plan og utvikling

Saksbehandler: Gunnar Valla, Tlf. 75 10 18 11

Epost: post@vefsn.kommune.no

Vår dato:
19.03.2013

Deres dato:
19.03.2013

Vår referanse:
12/1487-60

Deres referanse:

Arkivkode:
GNR 104/164

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Stein Hamre Arkitektkontor as
Halvor Heyerdahls vei 1

8626 MO I RANA

GNR 104 BNR 164 AUSTERBYGDVEGEN 34 B - NYBYGG/REKKEHUS. RAMMETILLATELSE, NY BEHANDLING.

Planutvalget behandlet fornyet søknad om rammetillatelse for rekkehus på overnevnte eiendom i sitt møte 19.03.2013 som sak 23/13, med slikt vedtak:

Planutvalget gir med dette rammetillatelse for omsøkte rekkehus med 8 boenheter. Byggetrinn 2 som vist på situasjonsplanen, kan ikke realiseres innenfor rammen av dagens reguleringsplan grunnet overskridelse av utnyttelsesgraden.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, gis det dispensasjon fra følgende:

- 1. PBLs § 29-4, når det gjelder byggeavstand til nabogrense i vest, med korteste avstand til nabogrensen på 1,8 m for terrassene.*
- 2. Reguleringsbestemmelsenes § 3 g, når det gjelder tillatt støy utenfor vindu.*

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- 1. At tiltaket oppfyller teknisk forskrifts krav med hensyn til støy, både når det gjelder støy innendørs i bygget og utendørs på uteoppholdsareal.*
- 2. Tiltaket er forutsatt å oppfylle de krav som stilles til bygging i rød støysone i henhold til T-1442.*
- 3. De beskrevne tiltak for støydemping på eiendommen forutsettes utført og dokumentert før ferdigattest kan gis. Det må samtidig vises et tilstrekkelig stort uteoppholdsareal innenfor de støygrenser som er satt for slikt areal i TEK 10/T-1442.*

Merknader fra Statens vegvesen og fylkesmannen som statlig fagmyndighet for støy, er vurdert og anses tilstrekkelig hensyntatt gjennom utformingen av vedtaket ovenfor.

Naboprotesten fra eierne av Austerbygdvegen 34 A, 34 D og 36 A, vedrørende avkjørselen til tomte er vurdert opp mot søknaden, men kan ikke få innvirkning på dette vedtak.

Begrunnelsen er at omsøkte avkjørsel er i tråd med reguleringsplanen og at tiltaket ligger innenfor rammen av reguleringsplanen med hensyn til utnyttelsesgrad.

Begrunnelse:

Kommunen betrakter tiltaket som et særtilfelle ut fra følgende forhold:

Telefon: 75 10 10 00 Telefaks: 75 10 10 01

Postadr: Postboks 560, 8651 MOSJØEN
Besøksadr: Rådhuset

Kommunenr: 1824
Org.nr: 844824122
Bankgiro: 4530 05 00963

Webadr:
www.vefsn.kommune.no
www.mosjoenby.com

1. *Reguleringsplanen er stadfestet etter at ny E6 ble etablert gjennom området.*
2. *Eiendommen var bebygd med bolig da E6 ble anlagt.*
3. *Tiltaket regnes å ligge innenfor de rammer som er gitt i gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder både plassering og byggevolum.*
4. *Reguleringsplanen åpner opp for fortetting.*

Fordelene for utbygger anses som større enn den negative virkning redusert byggeavstand påfører arealet avsatt for annet veiformål i gjeldende reguleringsplan. Byggeavstanden for tiltaket blir i sin helhet i henhold til regulert byggeavstand på 25 m fra senterlinje E6.

For å kunne gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene, krever PBL § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Administrasjonen vurderer at dispensasjonen kombinert med vilkårene som stilles, ikke innebærer at hensynene bak reglene om korteste avstand til nabogrense og støy blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket forutsettes å oppfylle teknisk forskrift sine krav med hensyn til innvendig støy og støy på uteoppholdsareal. T-1442 er lagt til grunn ved dimensjonering av tiltaket for bygging i rød støysone. Terrasser/balkonger i fasade vest inngår ikke i areal til uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek etter TEK 10 § 13-9 pkt. 2. Det er forutsatt at det på eiendommen er avsatt et tilstrekkelig stort uteoppholdsareal i henhold til vedtekten til PBL (85) § 69 nr. 3.

Dette er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven og kan påklages til fylkesmannen i Nordland via kommunen.

Planutvalget behandling

Saken ble lagt på bordet, og er ikke utsendt i rimelig tid i forhold til reglene for ordinær sakliste.

Verken møteleder eller 1/3 motsatte seg behandling av saken.

Jann-Arne Løvdahl tok opp rådmannens forslag til vedtak.

Vedtak: Løvdahls forslag vedtas enstemmig.

Med hilsen

Gunnar Valla
fagleder byggesak

Vedlegg: Orientering om klageadgang
Saksframlegget i sak 23/13

Kopi:

TLH Invest AS, Postboks 480, 8651 MOSJØEN
Advokathuset Helgeland DA, Postboks 203, 8651 MOSJØEN
Fylkesmannen i Nordland, Miljøvernavinga
Statens vegvesen Region nord
Beboerne i Austerbygdvegen 34 A, 34 D og 36 A.

FORVALTNINGSVEDTAK - VIRKNINGER OG KLAGEADGANG

1. VIRKNINGER:

- a) I den utstrekning vedtaket går ut på samtykke, kan tiltaket settes i gang straks, med mindre det er tatt forbehold om det motsatte.
- b) De bør være oppmerksom på at vedtaket kan bli påklaget av andre. Det er derfor tenkelig at vedtaket kan bli endret i klageomgangen. Dette innebærer en viss risiko for at den som setter i gang før klagefristen er utløpt, eller før klagen er avgjort, senere må rette seg etter det nye vedtak.
- c) I visse tilfeller kan det være aktuelt for den som ikke er fornøyd med vedtaket å be myndighetene om utsettende virkning. Dette vil si at tiltaket ikke kan settes i gang før klagefristen er utløpt eller klagen er avgjort.

2. KLAGERETT:

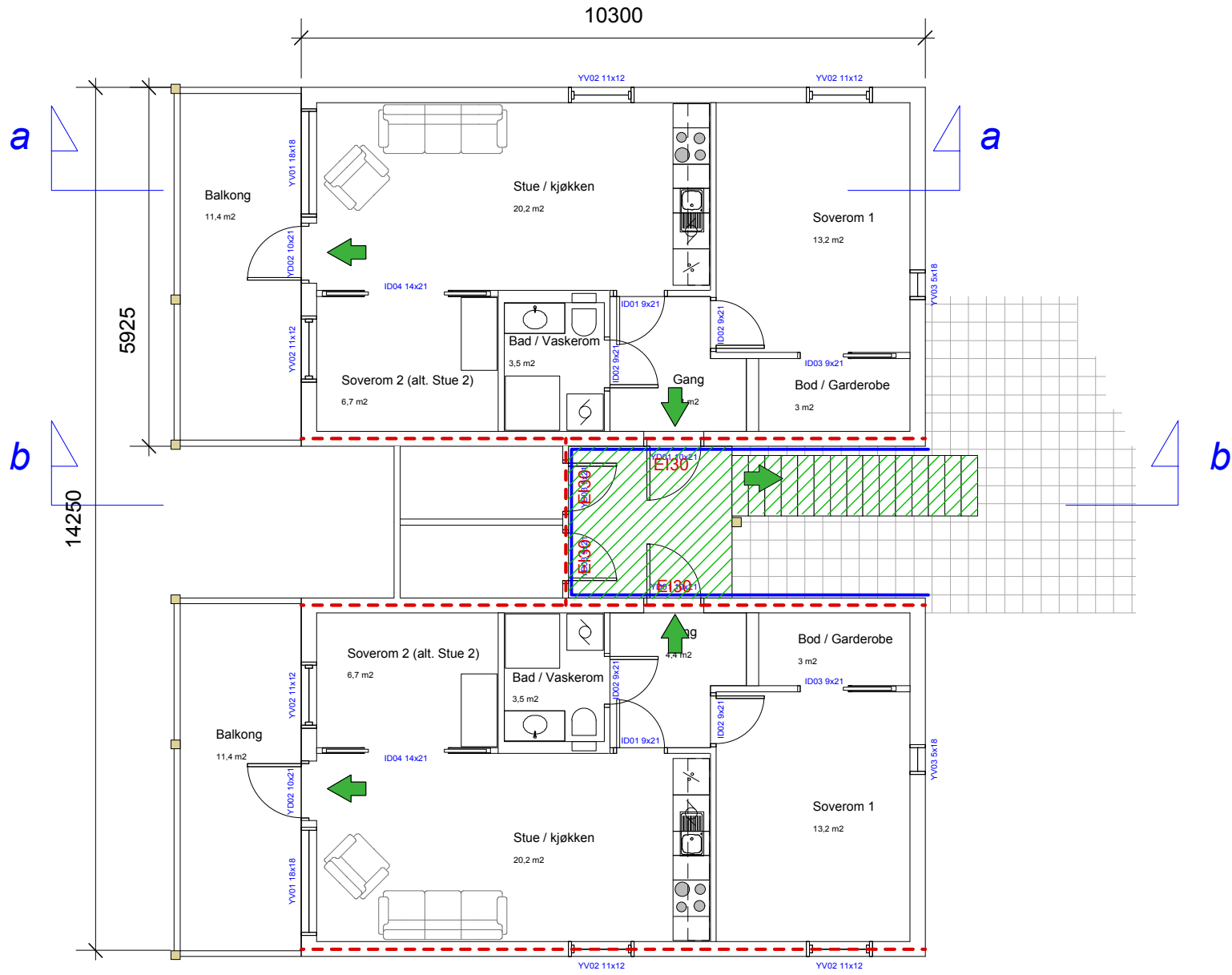
- a) Part eller annen med rettslig klageinteresse (nabo e.l.) som ikke er tilfreds med vedtaket, kan påklage avgjørelsen til overordnet organ (normalt fylkesmannen i saker som behandles av det faste utvalg for plansaker).
- b) Klagen sendes hit slik at kommunen kan vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.
- c) Klagen skal angi det vedtak det klages over og hvilke(n) endring(er) som ønskes gjort. Grunnen til at det klages bør nevnes. Klagen skal undertegnes.
- d) Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt dette brevet kom fram til Dem. I særlige tilfelle kan fristen forlenges. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt den dag fristen utløper.
- e) De bør være oppmerksom på at klageorganet i en viss utstrekning kan endre vedtaket til skade for Dem.
- f) De har normalt krav på dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken dersom vedtaket blir endret til gunst for Dem. Utgifter til advokat m.v. er et eksempel på slike.
- g) Lovgivningen gir muligheter for å få et forvaltningsvedtak overprøvet av de vanlige domstolene og av Sivilombudsmannen. Klageadgangen som nevnt ovenfor må da være prøvd først.

3. NÆRMERE OPPLYSNINGER:

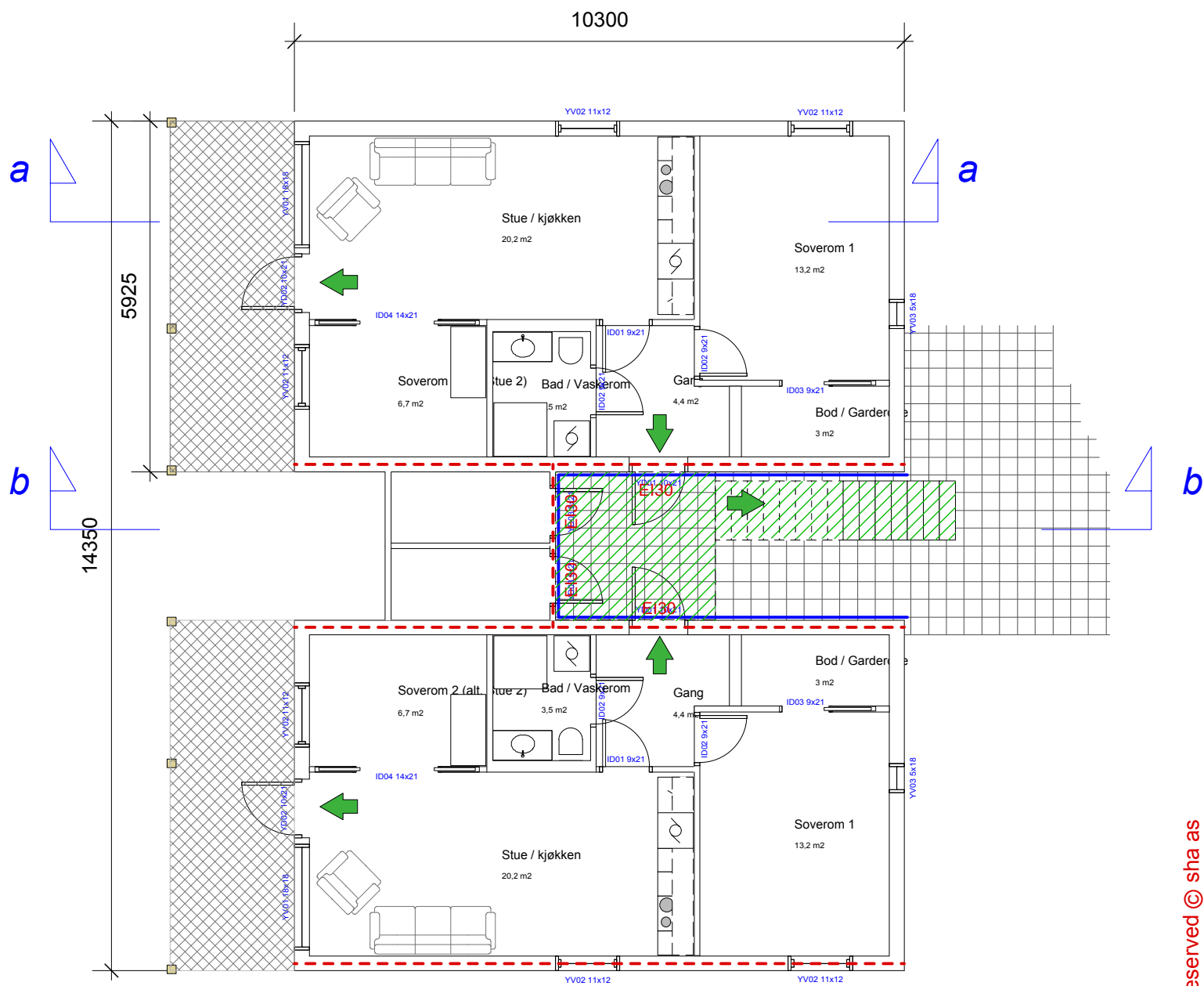
Ved henvendelse hit kan De få nærmere opplysninger om virkningene av vedtaket og om hvordan De kan gå fram for å klage.

Som hovedregel har De adgang til å se samtlige saksdokumenter.

PLAN 2



PLAN 1



all rights reserved © sha as

REV. DATO	A	B	C	D	E	F	G
-----------	---	---	---	---	---	---	---

SØKNAD

VEDLEGG NR. E18

PROSJEKT NR. 201155

OPPDRAGSGIVER
Tom Hansen

OPPDRAG
Boliger
Austerbygdvegen 34B
MOSJØEN

Brannplaner

MÅL 1:100

DATO 20.04.2012

TEGNET AV isø

SAKSBEH. sh

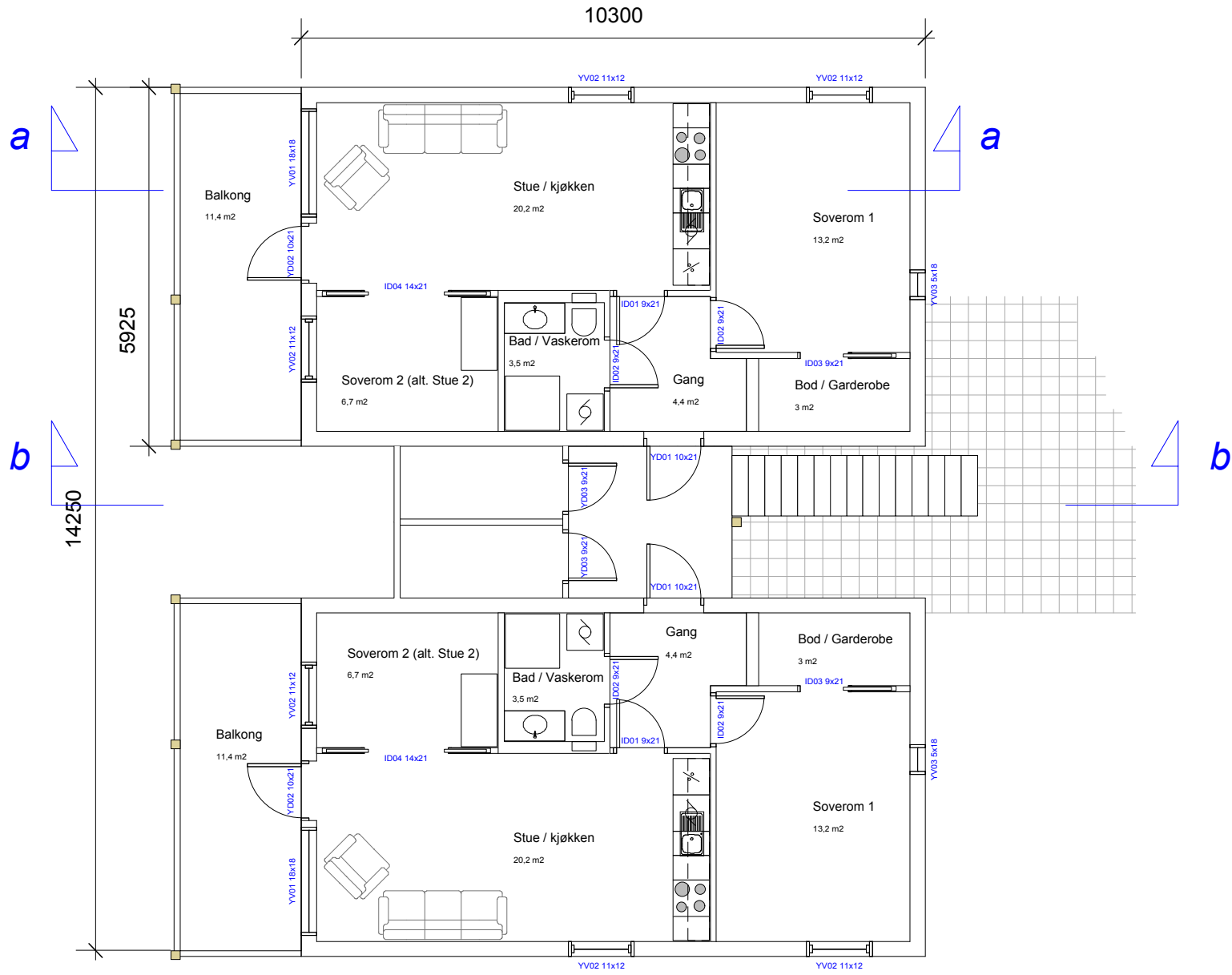
KONTROLL

TEGNING NR./REV. A 01-xx-852

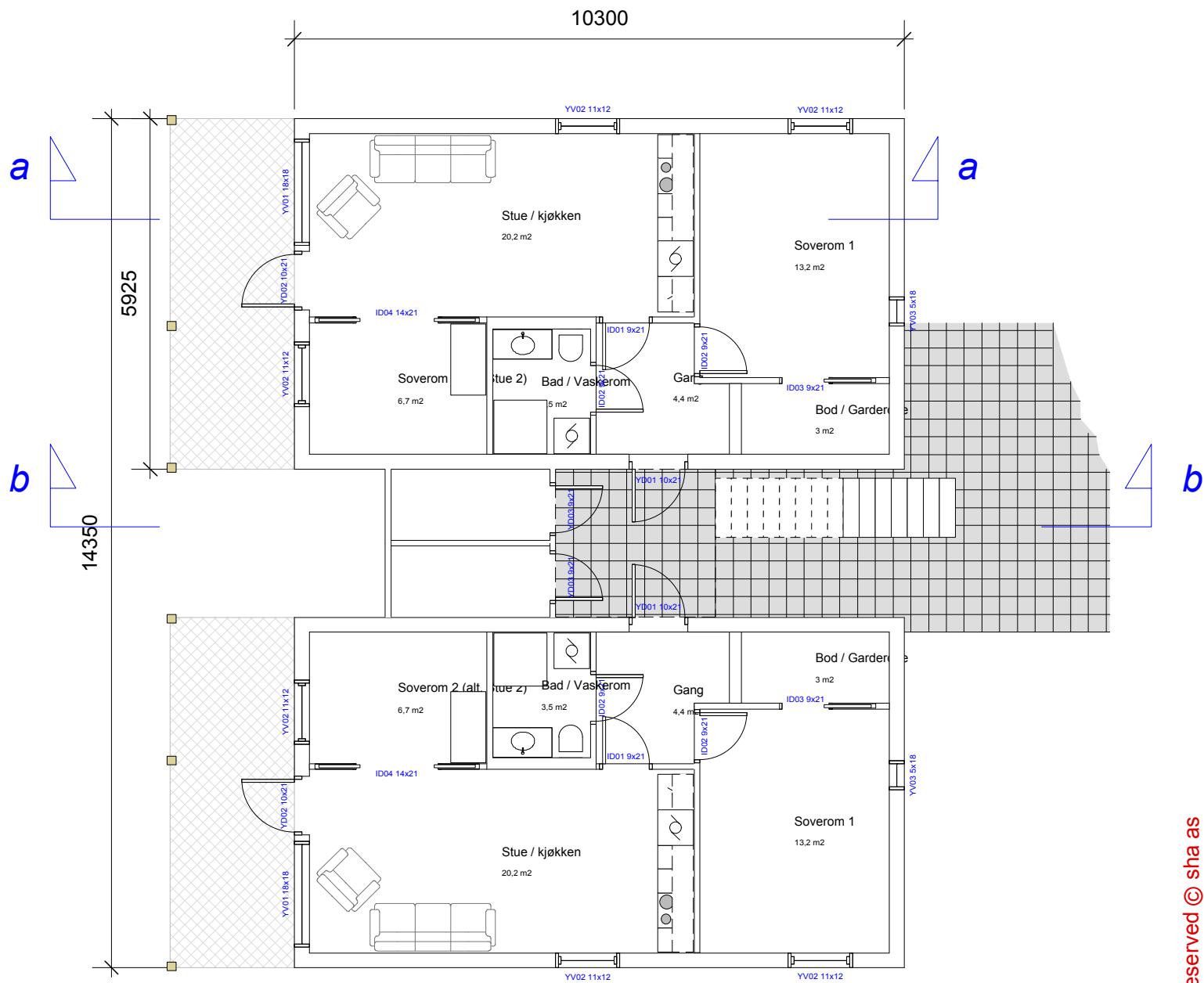
stein hamre
arkitektkontor as
Mo - Trondheim - Leknes

arkitektkontor

PLAN 2



PLAN 1



all rights reserved © sha as

REV. DATO	A	B	C	D	E	F	G
-----------	---	---	---	---	---	---	---

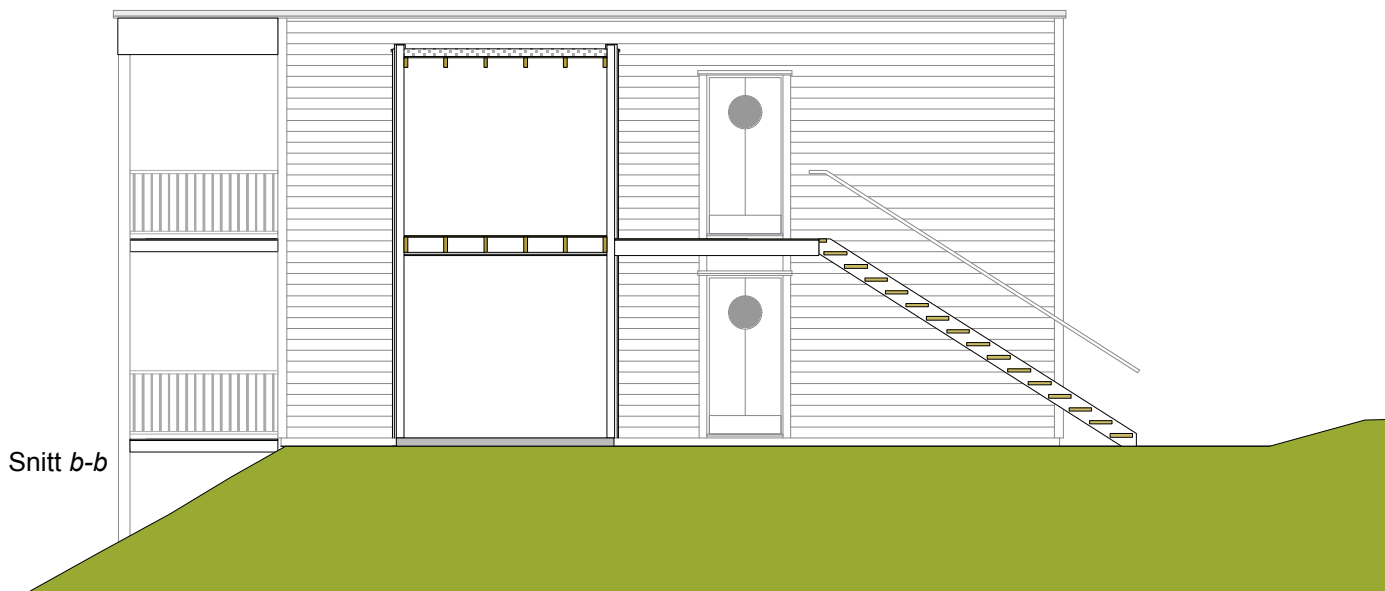
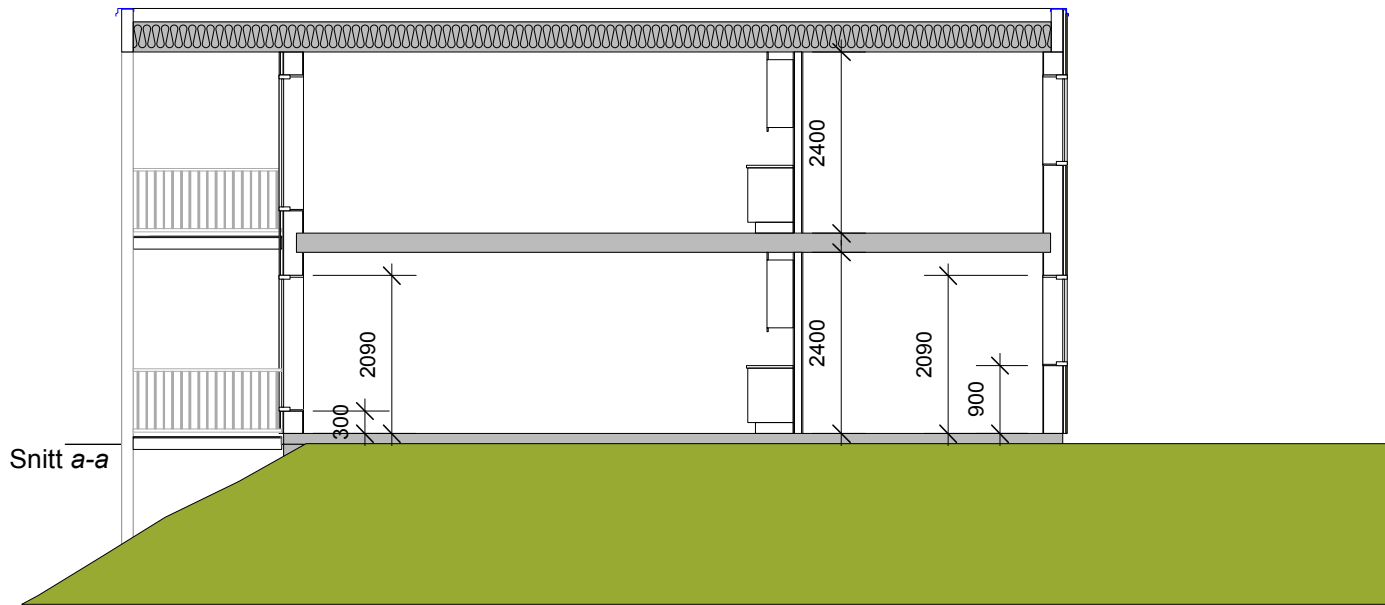
SØKNAD

VEDLEGG NR.	E15
PROSJEKT NR.	201155
OPPDRAGSGIVER	Tom Hansen
OPPDRAG	Boliger Austerbygdvegen 34B MOSJØEN
INNHold	Planer

MÅL	1:100
DATO	20.04.2012
TEGNET AV	isø
SAKSBEH.	sh
KONTROLL	
TEGNING NR./REV.	A 01-xx-101

stein hamre
arkitektkontor as
Mo - Trondheim - Leknes





REV. DATO	A	B	C	D	E	F	G
-----------	---	---	---	---	---	---	---

SØKNAD

VEDLEGG NR. E 16

PROSJEKT NR. 201155

OPPDRAGSGIVER
Tom Hansen

OPPDRAG
Boliger
Austerbygdvegen 34B
MOSJØEN

INNHOOLD
Snitt
Bygg A

MÅL 1:100

DATO 20.04.2012

TEGNET AV isø

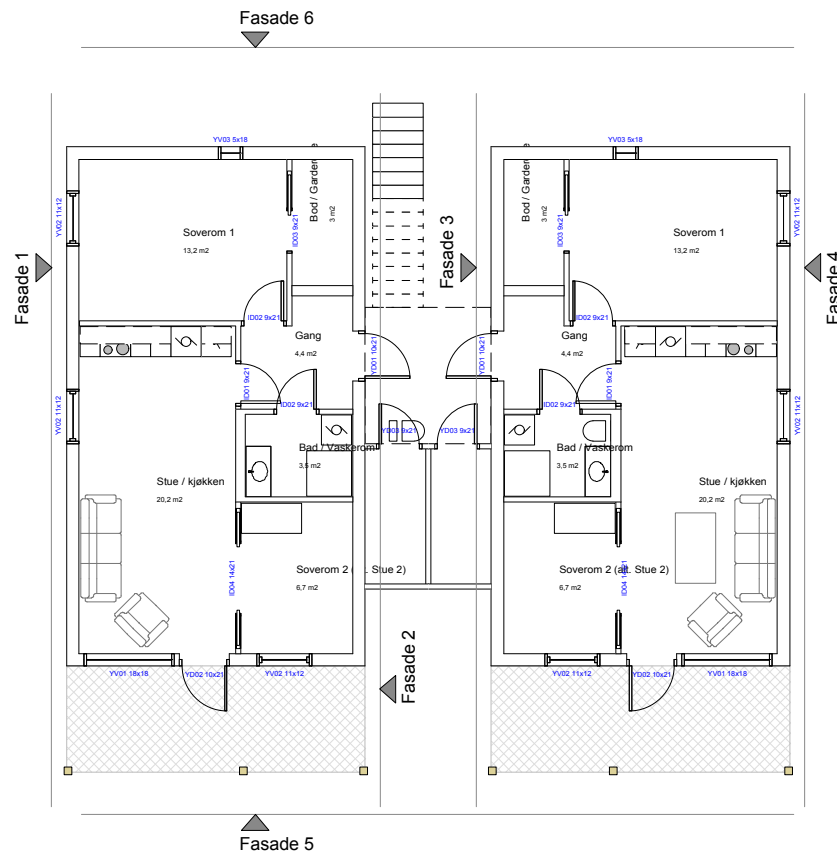
SAKSBEH. sh

KONTROLL

TEGNING NR./REV. A 01-xx-201

stein hamre
arkitektkontor as
Mo - Trondheim - Leknes

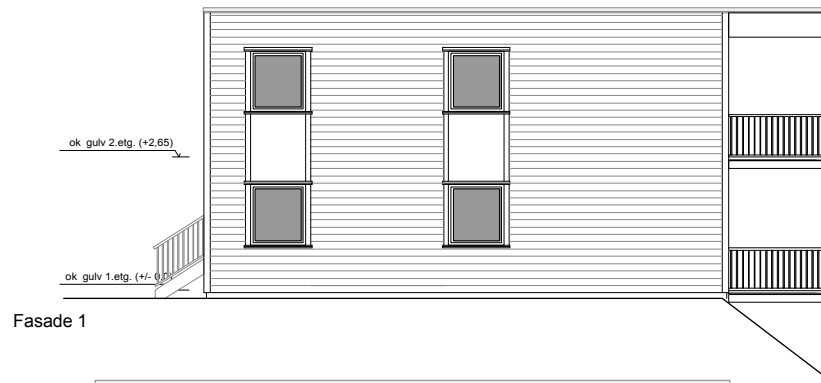
all rights reserved © sha as



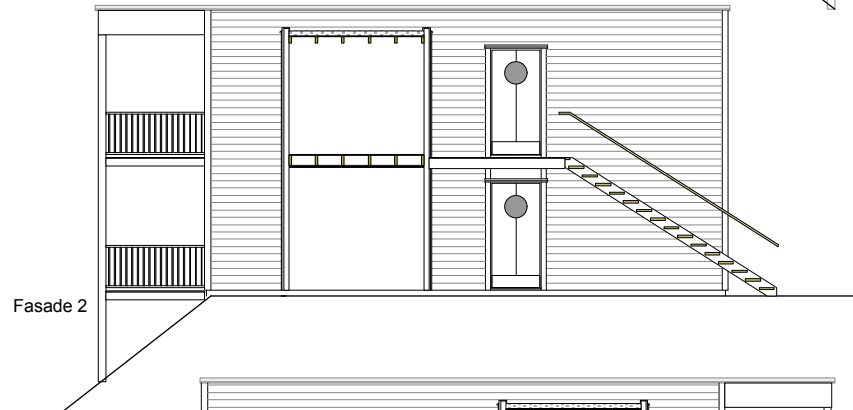
Fasade 5



Fasade 6



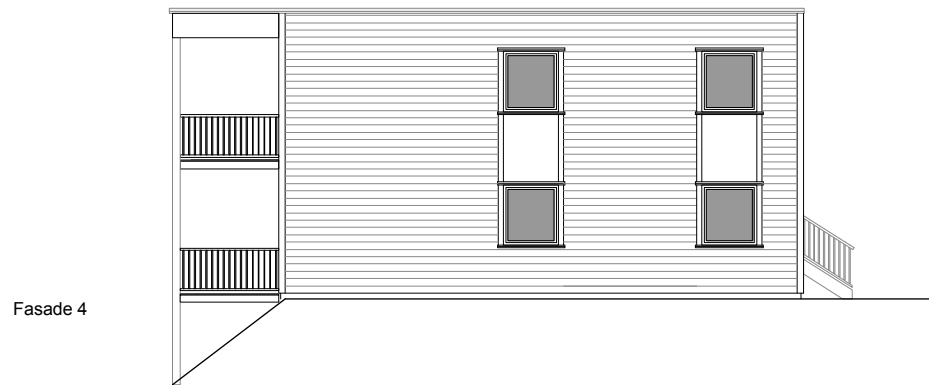
Fasade 1



Fasade 2



Fasade 3



Fasade 4

REV. DATO	A	B	C	D	E	F	G

SØKNAD

VEDLEGG NR. E 17

PROSJEKT NR. 201155

OPPDRAGSGIVER
Tom Hansen

OPPDRAG
Boliger
Austerbygdvegen 34B
MOSJØEN

INNHold
Fasader
Bygg A

MÅL 1:150

DATO 20.04.2012

TEGNET AV isø

SAKSBEH. sh

KONTROLL

TEGNING NR./REV. A 01-xx-301

all rights reserved © sha as

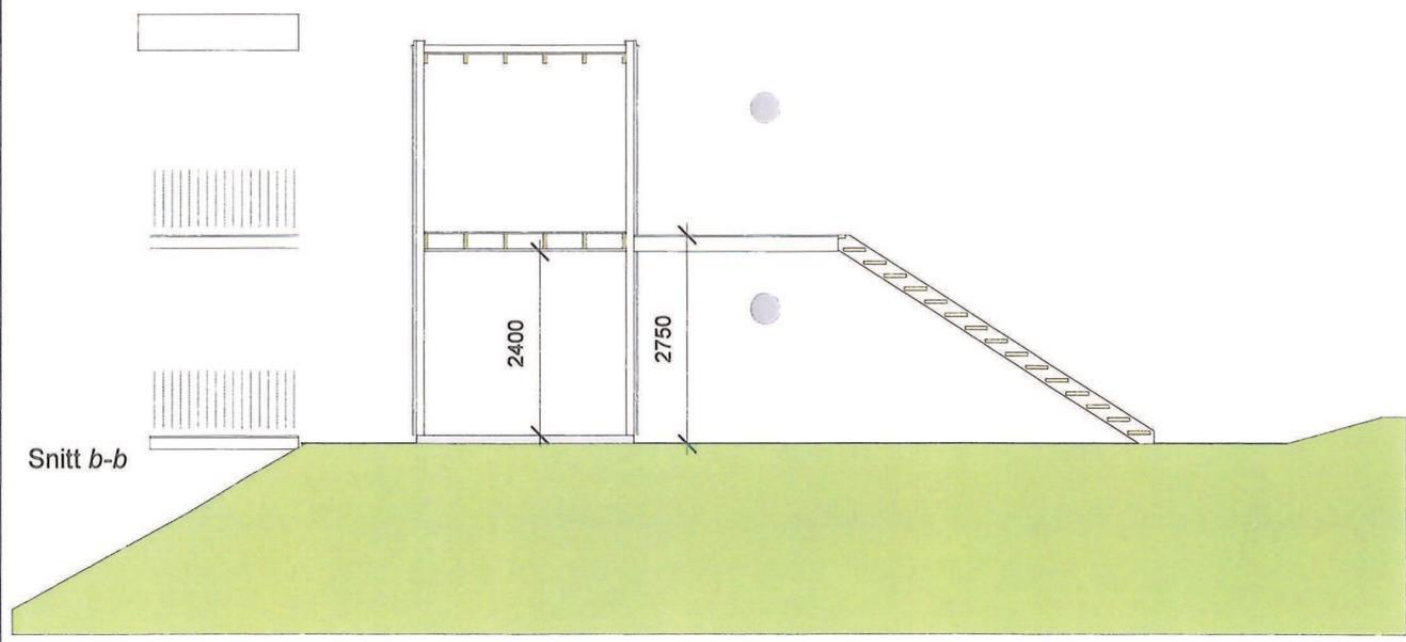
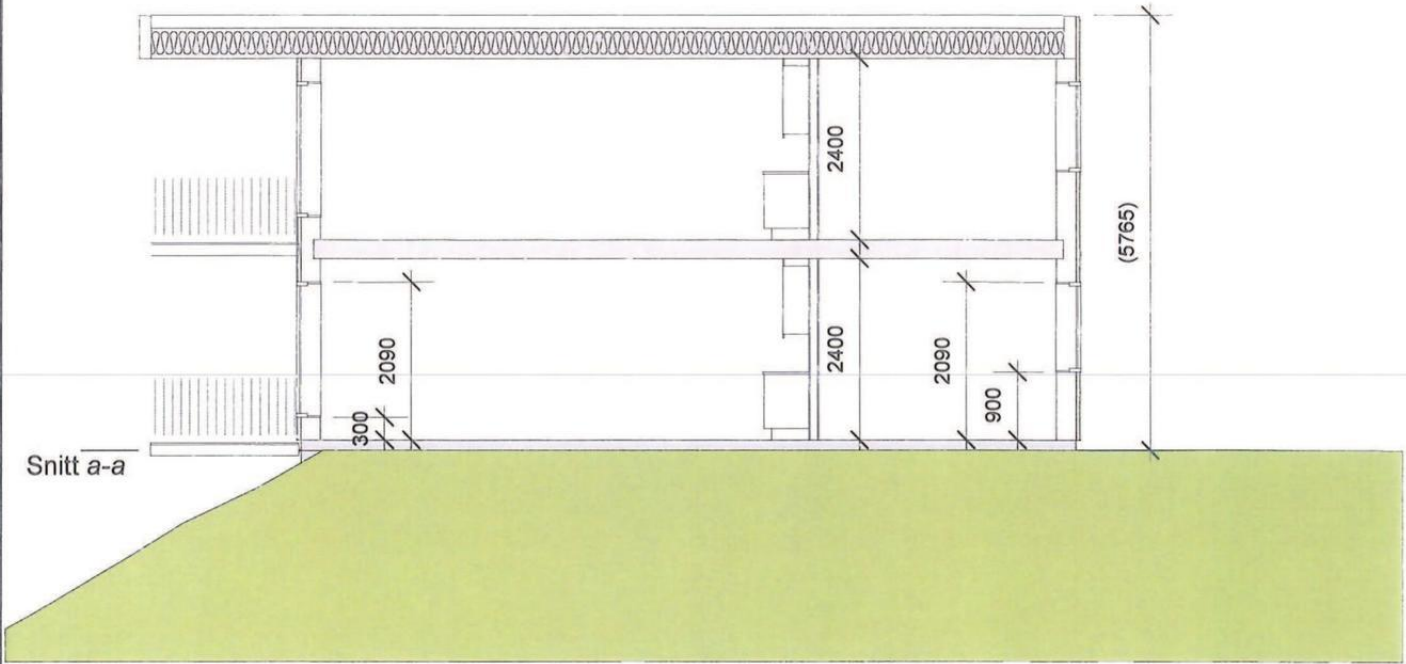
stein hamre
arkitektkontor as
Mo - Trondheim - Leknes





Dokid: 12046244 (12/1487-42)

Snitt a-a og b-b

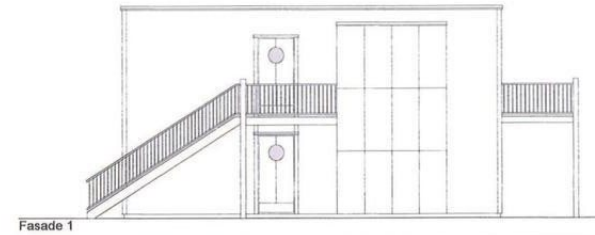
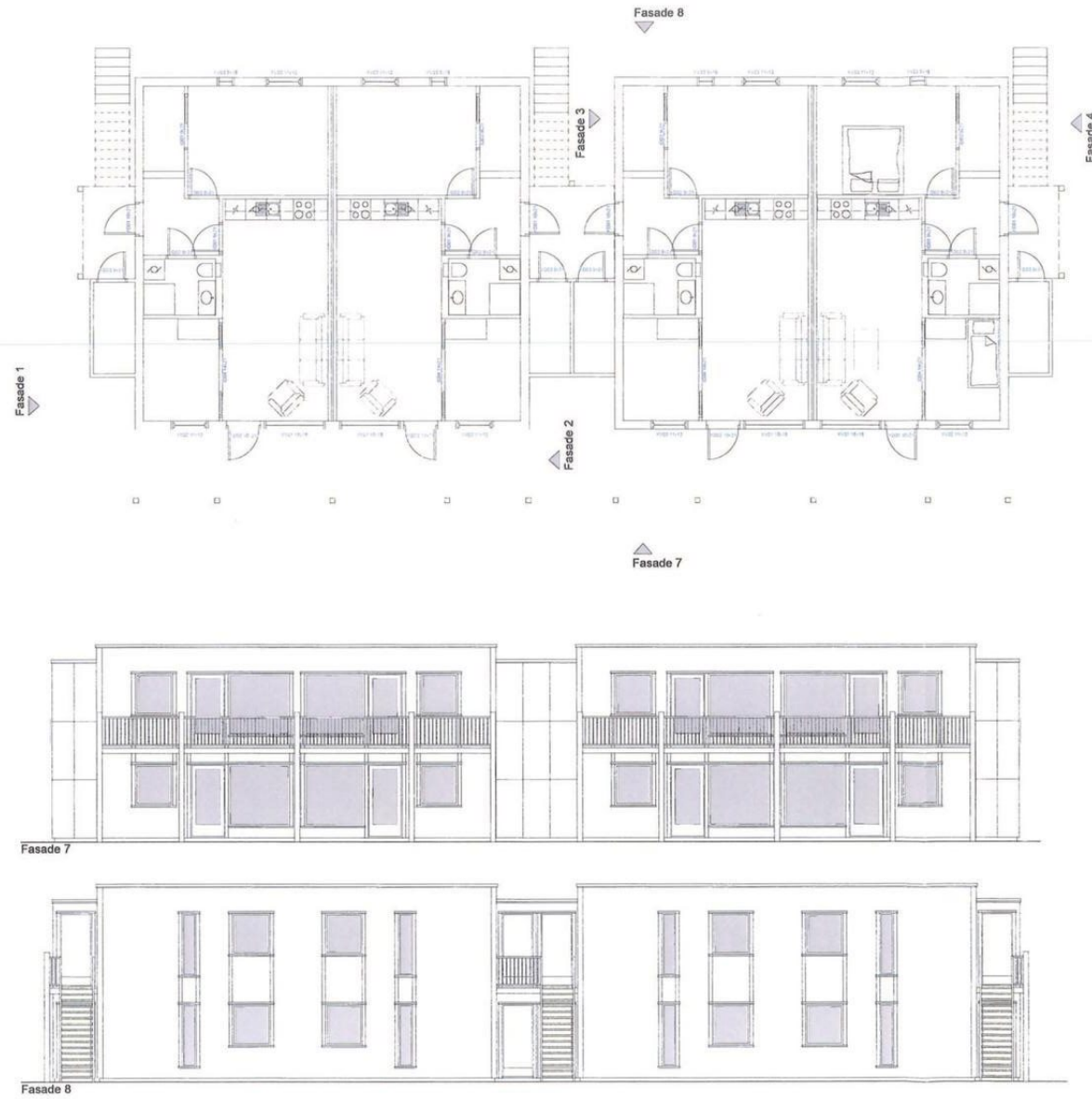


OPPDRAGSGIVER	Tom Hansen
OPPDRAG	Boliger. Austerbygdvegen 34B, MOSJØEN
TITTEL	Snitt a-a og b-b

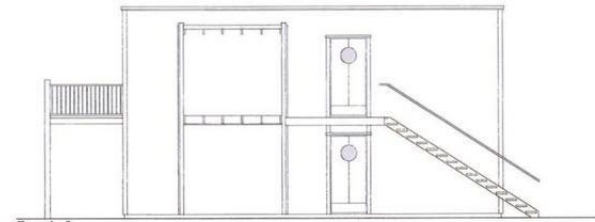
SØKNAD		
MÅL	1:100	OPPDRAGSNR.
DATO	18.03.2012	201155
REV.		VEDLEGG NR.
TEGNET AV	isø	E 3
		TEGNING NR.
		A 01 av 201



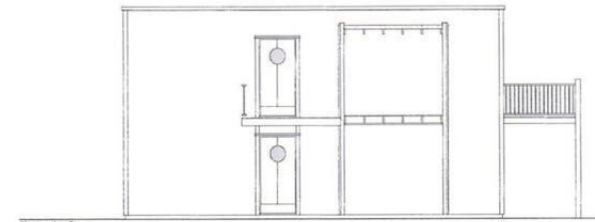
Dokid: 12046245 (12/1487-42)
 Fasader bygg B



Fasade 1



Fasade 2



Fasade 3



Fasade 4

Vedlegg nr. E11A

REV. DATO	A	10.05.12: Bygg med redusert til 8 leiligheter (Byggetrinn 3 utgår)
B	C	D
E	F	G

SØKNAD	
PROSJEKT NR.	201155
OPPDRAGSGIVER	Tom Hansen
OPPDRAG	Boliger Austerbygdvegen 34B MOSJØEN
INNHOLD	Fasader bygg B

MÅL	1:100
DATO	18.03.12
TEGNET AV	isø
SAKSBEH	sh
KONTROLL	
TEGNING NR./REV.	A 01-xx-302 A

all rights reserved © sha as





VEFSN KOMMUNE

Plan og utvikling

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

Vår dato:
09.04.2013

Vår referanse:
12/1487-66

Arkivkode:
GNR 104/164

Deres dato:
04.04.2013

Deres referanse:

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Stein hamre arkitektkontor as
Halvor Heyerdahls vei 1

8626 Mo i Rana

FERDIGATTEST ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 21-10.

Rammetillatelse er gitt 10.04.2012 og igangsettingstillatelse er gitt 17.04.2012.

Gjelder : Nybygg/Rekkehus, begrenset til leilighetene B3, B4 og B9.
Byggested : Austerbygdvegen 34 B, Gnr.: 104/164
Tiltakshaver : TLH Invest AS
Ansvarlig søker : Stein Hamre Arkitektkontor as

Ansvarsforhold:

Stein Hamre Arkitektkontor as Norconsult AS Atle Benjaminsen Plusshus AB Cowi AS	Firesafe Consulting Brødrene Skjervstad AS Trond Tverå AS Hamstad AS
--	---

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 04.04.2013.

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. § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Med hilsen
Plan og utvikling

Gunnar Valla

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur

Kopi: TLH Invest AS, Postboks 480, 8651 MOSJØEN

Telefon: 75 10 10 00 Telefaks: 75 10 10 01

Postadr: Postboks 560, 8651 MOSJØEN
Besøksadr: Rådhuset

Kommunenr: 1824
Org.nr: 844824122
Bankgiro: 4530 05 00963

Webadr:
www.vefsn.kommune.no
www.mosjoenby.com



VEFSN KOMMUNE

Plan og utvikling

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

Vår dato:
28.03.2014

Vår referanse:
12/1487-105

Arkivkode:
GNR 104/164

Deres dato:
28.03.2014

Deres referanse:

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Stein hamre arkitektkontor as
Halvor Heyerdahls vei 1

8626 Mo i Rana

FERDIGATTEST

Gjelder : Nybygg/Rekkehus, begrenset til leilighet B1, B2, B6, B7 og B8.
Byggested : Austerbygdvegen 34 B, Gnr.: 104/164
Tiltakshaver/Byggherre : TLH Invest AS
Ansvarlig søker : Stein Hamre Arkitektkontor as
Søknad mottatt : 18.03.2014

Ansvarsforhold:

Stein Hamre Arkitektkontor as Norconsult AS Atle Benjaminsen Plusshus AB Cowi AS	Firesafe Consulting Brødrene Skjervstad AS Trond Tverå AS Hamstad AS
--	---

Det gis herved ferdigattest for overnevnte del av byggetiltak etter plan – og bygningslovens § 21-10. Følgende arbeider gjenstår:

1. Ferdigstillelse av utomhusanlegget (frist for utførelse 01.08.2014)

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

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

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

Med hilsen
Plan og utvikling

Gunnar Valla
Fagleder byggesak

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur

Kopi: TLH Invest AS, Postboks 480, 8651 MOSJØEN

Telefon: 75 10 10 00 Telefaks: 75 10 10 01

Postadr: Postboks 560, 8651 MOSJØEN
Besøksadr: Rådhuset

Kommunenr: 1824
Org.nr: 844824122
Bankgiro: 4530 05 00963

Webadr:
www.vefsn.kommune.no
www.mosjoenby.com



VEFSN KOMMUNE

Plan og utvikling

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

Vår dato:
01.12.2014

Vår referanse:
12/3337-28

Arkivkode:
GNR 104/164

Deres referanse:

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Stein Hamre Arkitektkontor as
Halvor Heyerdahls vei 1

8626 MO I RANA

RAMMETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 20-1 OG 21-4. VEDTAK NR.: 82/14.

Gjelder : Nybygg/Rekkehus, byggetrinn 2, revidert søknad
Byggested : Austerbygdvegen 34 B, Gnr.: 104/164
Tiltakshaver : TLH Invest AS
Ansvarlig søker : Stein Hamre Arkitektkontor as
Søknad mottatt : 11.06.2012
Revidert søknad registrert : 20.10.2014

Revidert søknad om rammetillatelse ble behandlet av planutvalget i sitt møte 28.11.2014 som sak 82/14, med slikt vedtak:

Planutvalget gir med dette rammetillatelse for omsøkte byggetrinn 2 bestående av 4 nye boenheter på eiendommen. Tillatelsen baseres på følgende forutsetninger:

- 1. Det må etableres støyskjerming plassert langs E6 slik at ingen deler av eiendommen blir liggende i rød støysone. Videre må felles uteareal som vist på situasjonsplanen datert 09.05.2012 ligge i støysone med støygrense på Lden 55 dB.*
- 2. Det må legges fram byggeplaner for støyskjermingen som viser utforming/utstrekning av skjermen. Planen må også vise hvordan forholdet omkring håndtering av overflatevann, snøopplag, el-anlegg m.m. er ivaretatt.*
- 3. Utbygger må koste prosjekteringen og byggingen av nødvendig støyskjerming.*
- 4. Omsøkte boliger tillates ikke tatt i bruk før overnevnte støyskjerming er etablert og godkjent.*

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, gis det dispensasjon fra følgende:

- 1. PBLs § 29-4, når det gjelder byggeavstand til nabogrense i vest, med korteste avstand til nabogrensen på 1,8 m for terrassene.*
- 2. Reguleringsbestemmelsenes § 3 g, når det gjelder tillatt støy utenfor vindu og § 3 a når det gjelder tillatt u-grad.*

Begrunnelse:

Ved å plassere støyskjerm/voll langs E6 som beskrevet over, regnes det som forsvarlig å gi rammetillatelse for ytterligere 4 boenheter på eiendommen selv om u-graden for området overskrides. Eiendommen i sin helhet kommer utenfor rød støysone.

Telefon: 75 10 10 00 Telefaks: 75 10 10 01

Postadr: Postboks 560, 8651 MOSJØEN
Besøksadr: Rådhuset

Kommunenr: 1824
Org.nr: 844824122
Bankgiro: 4530 05 00963

Webadr:
www.vefsn.kommune.no
www.mosjoenby.com

Dette er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven og kan påklages til fylkesmannen i Nordland via kommunen, jfr. veiledning om klageadgang.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Følgende forhold må avklares før igangsettingstillatelse kan gis:

- 1. Det må legges fram byggeplaner for støyskjermingen som viser utforming/utstrekning av skjermen. Planen må også vise hvordan forholdet omkring håndtering av overflatevann, snøopplag, el-anlegg m.m. er ivarettatt.**
- 2. Saksbehandlingsgebyret må være innbetalt.**
- 3. Uavhengig kontroll for våtrom og lufttetthet må være dekket med ansvarsrett.**

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett:

Stein hamre arkitektkontor as Firesafe AS Atle Benjaminsen Trond Tverå AS	Brødrene Skjervstad AS Norconsult AS Heimstad AS
--	--

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

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Plassering av bygg på eiendommen i plan og høyde må utføres av godkjent foretak ihht godkjente tegninger og situasjonsplan. Før byggestart må kommunen kontaktes for beliggenhetskontroll.

Ferdigstillelse.

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

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

Klageadgang.

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

Generelle opplysninger:

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 21-10.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelse forutsetter.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver.
- Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl. § 23-2.

Regning for behandling av søknaden og tilsyn blir ettersendt.

Saksframlegget og bakgrunn for planutvalgets vedtak kan leses via følgende link:

<http://jupiter.vefsn.kommune.no/motedag?offmoteid=222709>

Justering av høyde

Hvis det viser seg at høyden må justeres i forhold til den kotehøyde som er angitt på godkjente tegninger skal kommunen varsles. Kommunen på delegert myndighet kan justere høyden +/- 50 cm uten at nytt vedtak er nødvendig. For justering av høyden ut over dette må det sendes inn en egen endringsmelding som må nabovarsles.

Med hilsen
Plan og utvikling

Gunnar Valla
fagleder byggesak

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur

Mottatte vedlegg beholdes av kommunen.

Kopi: TLH Invest AS, Postboks 480, 8651 MOSJØEN

FORVALTNINGSVEDTAK - VIRKNINGER OG KLAGEADGANG

1. VIRKNINGER:

- a) I den utstrekning vedtaket går ut på samtykke, kan tiltaket settes i gang straks, med mindre det er tatt forbehold om det motsatte.
- b) De bør være oppmerksom på at vedtaket kan bli påklaget av andre. Det er derfor tenkelig at vedtaket kan bli endret i klageomgangen. Dette innebærer en viss risiko for at den som setter i gang før klagefristen er utløpt, eller før klagen er avgjort, senere må rette seg etter det nye vedtak.
- c) I visse tilfeller kan det være aktuelt for den som ikke er fornøyd med vedtaket å be myndighetene om utsettende virkning. Dette vil si at tiltaket ikke kan settes i gang før klagefristen er utløpt eller klagen er avgjort.

2. KLAGERETT:

- a) Part eller annen med rettslig klageinteresse (nabo e.l.) som ikke er tilfreds med vedtaket, kan påklage avgjørelsen til overordnet organ (normalt fylkesmannen i saker som behandles av det faste utvalg for plansaker).
- b) Klagen sendes hit slik at kommunen kan vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.
- c) Klagen skal angi det vedtak det klages over og hvilke(n) endring(er) som ønskes gjort. Grunnen til at det klages bør nevnes. Klagen skal undertegnes.
- d) Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt dette brevet kom fram til Dem. I særlige tilfelle kan fristen forlenges. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt den dag fristen utløper.
- e) De bør være oppmerksom på at klageorganet i en viss utstrekning kan endre vedtaket til skade for Dem.
- f) De har normalt krav på dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken dersom vedtaket blir endret til gunst for Dem. Utgifter til advokat m.v. er et eksempel på slike.
- g) Lovgivningen gir muligheter for å få et forvaltningsvedtak overprøvet av de vanlige domstolene og av Sivilombudsmannen. Klageadgangen som nevnt ovenfor må da være prøvd først.

3. NÆRMERE OPPLYSNINGER:

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

Som hovedregel har De adgang til å se samtlige saksdokumenter.



VEFSN KOMMUNE

Plan og utvikling

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

Vår dato:
10.09.2015

Vår referanse:
12/3337-34

Arkivkode:
GNR 104/164

Deres referanse:

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Dag Edvardsen

IGANGSETTINGSTILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 20-1 OG 21-4. ADMINISTRATIVT VEDTAK NR.: 127/15.

Gjelder : Nybygg/Rekkehus, byggetrinn 2, revidert søknad
Byggested : Austerbygdvegen 34 B, Gnr.: 104/164
Tiltakshaver : TLH Invest AS
Ansvarlig søker : Dag Edvardsen
Søknad mottatt : 29.04.2015
Komplett søknad registrert :

Saken er behandlet administrativt 10.09.2015 i henhold til delegert myndighet, og det er fattet følgende

VEDTAK:

Det gis med dette igangsettingstillatelse i samsvar med innsendte søknad datert 29.04.2015 med senere suppleringer, sist av 27.08.2015. Rammetillatelsen er gitt i vedtak 82/14, og det vises til de vilkår som der er satt:

Planutvalget gir med dette rammetillatelse for omsøkte byggetrinn 2 bestående av 4 nye boenheter på eiendommen. Tillatelsen baseres på følgende forutsetninger:

- 1. Det må etableres støyskjerming plassert langs E6 slik at ingen deler av eiendommen blir liggende i rød støysone. Videre må felles uteareal som vist på situasjonsplanen datert 09.05.2012 ligge i støysone med støygrense på Lden 55 dB.*
- 2. Det må legges fram byggeplaner for støyskjermingen som viser utforming/utstrekning av skjermen. Planen må også vise hvordan forholdet omkring håndtering av overflatevann, snøopplag, el-anlegg m.m. er ivaretatt.*
- 3. Utbygger må koste prosjekteringen og byggingen av nødvendig støyskjerming.*
- 4. Omsøkte boliger tillates ikke tatt i bruk før overnevnte støyskjerming er etablert og godkjent.*

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, gis det dispensasjon fra følgende:

- 1. PBLs § 29-4, når det gjelder byggeavstand til nabogrense i vest, med korteste avstand til nabogrensen på 1,8 m for terrassene.*
- 2. Reguleringsbestemmelsenes § 3 g, når det gjelder tillatt støy utenfor vindu og § 3 a når det gjelder tillatt u-grad.*

Telefon: 75 10 10 00 Telefaks: 75 10 10 01

Postadr: Postboks 560, 8651 MOSJØEN
Besøksadr: Rådhuset

Kommunenr: 1824
Org.nr: 844824122
Bankgiro: 4530 05 00963

Webadr:
www.vefsn.kommune.no
www.mosjoenby.com

Begrunnelse:

Ved å plassere støyskjerm/voll langs E6 som beskrevet over, regnes det som forsvarlig å gi rammetillatelse for ytterligere 4 boenheter på eiendommen selv om u-graden for området overskrides. Eiendommen i sin helhet kommer utenfor rød støysone.

Dette er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven og kan påklages til fylkesmannen i Nordland via kommunen, jfr. veiledning om klageadgang.

Statens vegvesen er hørt før rammetillatelse ble gitt ved at kommunen og Statens vegvesen avholdt møte om saken 11.11.2014. Planutvalgets vedtak i sak 82/14 ble oversendt Statens vegvesen. Det har over lengre tid pågått dialog mellom veimyndigheten og utbygger, en dialog som stadig krappere har dreid i retning av å utvikle seg til en konflikt. Begge parter har argumentert overfor kommunen om at de har rett og den andre parten feil. Kommunen har mottatt kopi av stadig nye versjoner av prosjekteringsgrunnlag for støyskjerming, nye versjoner av utkast til gjennomføringsavtale mellom Statens vegvesen, tiltakshaver og Vefsn kommune, samt deltatt på møte mellom Statens vegvesen og tiltakshaver 29.06.15 der Statens vegvesens krav til utbyggers støyskjerming ble presisert.

Planutvalget har vedtatt at eiendommen må være ferdig støyskjernet før midlertidig brukstillatelse for leilighetene kan gis. Dersom tiltakshaver velger å starte oppføring av boligene før alle forhold rundt støyskjerming er avklart, har således tiltakshaver den hele og fulle risiko for at støyskjerming faktisk lar seg etablere og risikoen for når dette kan skje (som er et vilkår for å oppnå midlertidig brukstillatelse). Således har tiltakshaver blant annet har risikoen for:

- at det oppnås tillatelse/grunnerverv fra Opplysningsvesenets fond for å kunne bygge støyskjerm på deres eiendom
- at det oppnås tillatelse/grunnerverv fra Statens vegvesen for å kunne bygge støyskjerm på deres eiendom
- at støyskjerming lar seg anlegge i henhold til Statens vegvesens krav til utforming av støyskjerm
- eventuelle forsinkelser som måtte oppstå dersom Statens vegvesen påklager igangsettingstillatelsen, ref. problemstillingen knyttet til prosjektets byggetrinn I

Det har oppstått en treparts konflikt vedrørende spørsmålet om Vefsn kommune kan gi tiltakshaver igangsettingstillatelse. Det vises til at Vefsn kommune 02.09.15 av slo tiltakshavers søknad om igangsettingstillatelse.

Statens vegvesen hevder at:

- tiltakshaver må detaljprosjekttere støyvoll både utenfor eget tiltak og ”the missing link” mellom eget tiltak og støyvollen som er bygget lenger sør.
- at Statens vegvesen må godkjenne detaljprosjekteringen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse.
- at tiltakshaver må ha inngått gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse.

Tiltakshaver hevder at:

- de aksepterer at Statens vegvesen må godkjenne detaljprosjektering av støyvollen tiltakshaver selv skal bygge (dvs. utenfor tiltaket) før kommunen kan gi igangsettingstillatelse.
- de aksepterer at de må grovprosjekttere støyvoll langs "the missing link" som viser at man kan bygge en helhetlig løsning for hele strekningen.
- de aksepterer ikke Statens vegvesens krav om at de må detaljprosjekttere støyvollen langs "the missing link", en støyvoll det er avklart at tiltakshaver ikke skal bygge. Tiltakshaver har tilbudt seg å detaljprosjekttere "the missing link", men da må gjennomføringsavtalen inneholde en klausul om at disse kostnadene skal refunderes når denne detaljprosjekteringen benyttes ved bygging av "the missing link"-støyvollen. Statens vegvesen vil uansett ha en rolle når "the missing link" skal bygges og kan kreve at den eller de som skal bygge "the missing link", må refundere tiltakshavers detaljprosjekteringskostnader.
- Statens vegvesen har ikke hjemmel for å pålegge tiltakshaver å detaljprosjekttere støyvoll bortenfor tiltakshavers eiendom og som ikke tiltakshaver skal bygge. Det er myndighetsmisbruk når Statens vegvesen holder tilbake sin godkjennelse av støyvollen for å presse tiltakshaver til å påta seg kostnader som tilhører den som faktisk kommer til å bygge "the missing link". Kommunen medvirker til vegvesenets uhjemlede utpressing dersom ikke kommunen nå skjærer igjennom og gir igangsettingstillatelse.
- Tiltakshaver har oppfylt alle krav Statens vegvesen med rimelighet kan stille. Vegvesenets uhjemlede krav om at tiltakshaver skal ta kostnadene ved detaljprosjektering av "the missing link" vil bli gjenstand for utenomrettslig, eventuelt rettslig, behandling ved tiltakshavers advokat, men dette vil ta tid. Tiltakshaver kan bli nødt til å begjære oppbud dersom han ikke får igangsettingstillatelse nå. Ferdighuselementene står klare for levering og tiltakshaver har ansatte han ikke har annet arbeid til idet disse skulle arbeide på dette prosjektet i høst.

Vefsn kommune hevder at:

- Kommunen ønsker å behandle denne saken rettslig korrekt. Det er krevende å avgjøre hva som er yttergrensene for samordningsplikten etter pbl. § 21-5 når tiltakshaver og Statens vegvesen har sterkt motstridende oppfatning av hva slags krav Statens vegvesen faktisk har hjemmel for å stille.

VURDERING:

Situasjonen nå er en annen enn da avslag ble gitt 02.09.15. Etter avslaget har følgende skjedd:

- 03.09.15 mottok Statens vegvesen forslag fra tiltakshavers arkitekt på støyvoll langs tiltaket og forlengelse til eksisterende voll ("the missing link").
- Forslaget ble gjenstand for revidering. 07.09.15 sender Statens vegvesen forslaget til kommunen for vurdering mot planutvalgets

vedtak, med andre ord var forslaget på dette tidspunkt akseptabelt for Statens vegvesen som sektormyndighet.

- **09.09.15 mottar kommunen utkast til gjennomføringsavtale fra Statens vegvesen. Kommunen godtar utkastet hva gjelder punktene som vedrører kommunen. Tiltakshaver godtar utkastet med unntak av punktet om at tiltakshaver skal detaljprosjektere "the missing link" uten å få refundert kostnadene når "the missing link" blir bygget av andre enn ham. Dette mener tiltakshaver at Statens vegvesen ikke har hjemmel for å kreve, og dette er en prinsipp sak tiltakshaver vil ha avklart rettslig.**

Vefsn kommune finner at støyvullen slik den pr. tidspunkt er prosjektert, oppfylder kravene i planutvalgets vedtak. Statens vegvesen meddeler i mail datert 09.09.15 at "når alle parter har skrevet under avtalen, har vi ingen merknad til at arbeidene med oppføring av boligene starter". Dette innebærer at Statens vegvesen har godkjent detaljprosjekteringen av støyvoll foran tiltaket og grovprosjekteringen foran "the missing link" som tiltakshaver har utarbeidet. For kommunen fremstår det som at det bare er spørsmålet om hvem som skal bære kostnaden for detaljprosjektering av "the missing link" som partene er uenige om. Det er på det rene at tiltakshavers arkitekt kan gjøre denne jobben, men at tiltakshaver mener Statens vegvesen ikke har hjemmel for å pålegge ham denne kostnaden og at han ikke vil påta seg den med mindre det blir avklart at vegvesenet faktisk har hjemmel, noe tiltakshaver er overbevist om at vegvesenet ikke har.

Vefsn kommune vurderer at tiltakshaver har oppfylt alle krav Statens vegvesen med rimelighet kan stille. Kravene stilt i Planutvalgets rammetillatelse må anses oppfylt. Det gjenstår en prinsippavklaring av yttergrensen for hva Statens vegvesen kan kreve at tiltakshaver prosjekterer utenfor selve tiltaket. Dette anses som et forhold mellom Statens vegvesen og tiltakshaver. Støyvoll utenfor tiltaket er prosjektert og vil bli bygget i henhold til vegvesenets krav.

Kommunen er sterkt i tvil om vegvesenet kan kreve mer enn grovprosjektering av "the missing link". At støyskjermingen tiltakshaver skal bygge må samordnes med "the missing link" slik at man er sikker på at "the missing link" faktisk kan oppføres og at man får en helhetlig estetisk utforming av støyskjerming langs strekningen, er ikke noe urimelig krav. Dette er også ivaretatt gjennom tiltakshavers grovprosjektering av "the missing link". Derimot er det vanlig at prosjekteringskostnadene, og i alle fall detaljprosjekteringskostnadene, dekkes av den som faktisk skal bygge. I så henseende kunne tiltakshavers forslag om en refusjonsklausul anses som en fornuftig løsning. Det er ennå ikke avklart hvem som skal bygge og bekoste "the missing link" (annet enn at tiltakshaver ikke har dette ansvaret), men den eller de som ender opp med dette ansvaret, vil neppe bli overrasket over at kostnadene som sedvanlig ved anleggsprosjekter vil bestå av både prosjekteringskostnader og byggekostnader.

Spørsmålet om detaljprosjekteringen av "the missing link" vil finne sin løsning. Kommunen vil først gi brukstillatelse for boligene når "støyskjerming er etablert og godkjent.", jf. vilkårene i rammetillatelsen. Dersom den videre prosess skulle vise at Statens vegvesen faktisk har hjemmel for å kreve at tiltakshaver detaljprosjekterer "the missing link" for egen kostnad, vil vegvesenet fremdeles ha et sterkt virkemiddel for å tvinge tiltakshaver til å utføre detaljprosjekteringen gjennom å opprettholde sine merknader mot tiltakshavers støyskjerming og dermed blokkere brukstillatelsen. Det er imidlertid grunn til å tro at spørsmålet om hvem som skal bære kostnadene for detaljprosjekteringen av "the missing link" vil bli mer avklart når jurister hos Statens vegvesen har vurdert og redegjort for vegvesenets hjemmelsgrunnlag.

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett:

Edwardsen, Cowi AS, Nordland Teknisk AS, Systemhall AS, Stein Hamre AS Firesafe AS	Rørleggerspesialisten AS, Plusshus AB, John Mikalsen Trond Tverå AS Atle Benjaminsen
---	--

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

Bygningen krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger. Det kreves at godkjent foretak/kommunen kontaktes før byggestart. Kommunen kan kontaktes på .tlf. 75 10 18 23/25. Beliggenhetskontroll utført av kommunen gebyrlegges i henhold til gebyrregulativet.

Ferdigstillelse.

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

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

Klageadgang.

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

Generelle opplysninger:

- ❑ Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. pbl. § 21-9.
- ❑ Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 21-10.
- ❑ Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelse forutsetter.
- ❑ Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver.
- ❑ Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl. § 23-2.

Regning for behandling av søknaden og tilsyn, samt tilknytningsavgift for vann og kloakk blir ettersendt.

Rapportering

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

Justering av høyde

Hvis det viser seg at høyden må justeres i forhold til den kotehøyde som er angitt på godkjente tegninger skal kommunen varsles. Kommunens saksbehandler kan justere høyden +/- 50 cm uten at nytt vedtak er nødvendig. Før kommunens saksbehandler kan gjennomføre en slik vurdering må det settes opp salinger som viser husets plassering samt godkjent kotehøyde. For justering av høyden ut over dette må det sendes inn en egen endringsmelding som må nabovarsles.

Med hilsen
Plan og utvikling

John Peter Garnes
Plan- og utviklingssjef

Nicolai Heilemann
kommuneadvokat

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur

Mottatte vedlegg beholdes av kommunen.

Kopi: Statens vegvesen Region nord, Postboks 1403, 8002 Bodø
Adv. Knut Jullumstrø, tiltakshavers advokat

Dag Edvardsen
Egedesgt. 41

8656 MOSJØEN

Dato: 26.02.2018
Saksb: Gunnar Valla
Tlf: 75 10 18 11
Saknr: 17/4157-8
Deres ref.:

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10

Gjelder : Nybygg/Rekkehus, (byggetrinn 2)
Byggested : Austerbygdvegen 34E, Gnr.: 104/164
Tiltakshaver/Byggherre : TLH Invest AS
Ansvarlig søker : Dag Edvardsen
Søknad mottatt : 05.07.2012
Rammetillatelse er gitt : 28.11.2014
Igangsettingstillatelse er gitt : 10.09.2015

Det gis herved ferdigattest for overnevnte byggetiltak etter plan –og bygningslovens § 21-10. Ferdigattest for støyvollen utstedes når den er overtatt av kommunen og Statens vegvesen etter befaring våren 2018.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Gunnar Valla
fagleder byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Dag Edvardsen
Egedesgt. 41

8656 MOSJØEN

Dato: 08.01.2018
Saksb: Gunnar Valla
Tlf: 75 10 18 11
Saknr: 17/4157-7
Deres ref.:

Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningslovens § 21-10

Gjelder : Nybygg/Rekkehus, (byggetrinn 2)
Byggested : Austerbygdvegen 34E (34B), Gnr.: 104/164
Tiltakshaver : TLH Invest AS
Ansvarlig søker : Dag Edvardsen
Søknad mottatt : 05.07.2012
Rammetillatelse er gitt : 28.11.2014
Igangsettingstillatelse er gitt: 10.09.2015

Under forutsetning av at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10 midlertidig brukstillatelse for

Hele rekkehuset

Følgende del av bygget:

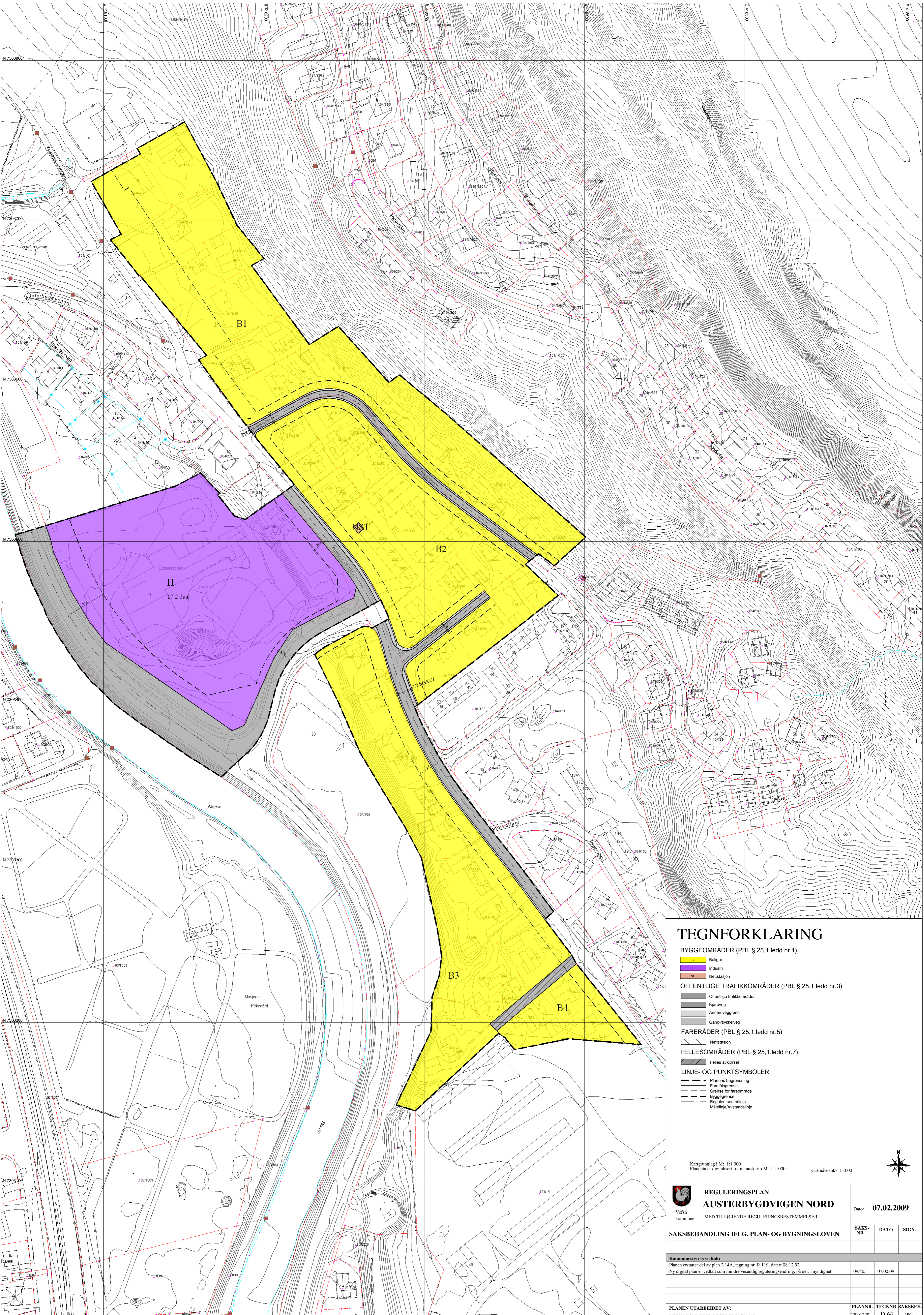
Ferdigattest kan gis når nedenstående er utført:

1.Ferdigbefaring av støyvollen mot E6 er gjennomført og støyvollen overlevert Statens vegvesen og Vefsn kommune. Utføres våren 2018.

Med vennlig hilsen

Gunnar Valla
fagleder byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

- Boliger
- Industri
- NST

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3)

- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

FARERÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.5)

- Nettsstasjon

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.7)

- Felles avkjørsel

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

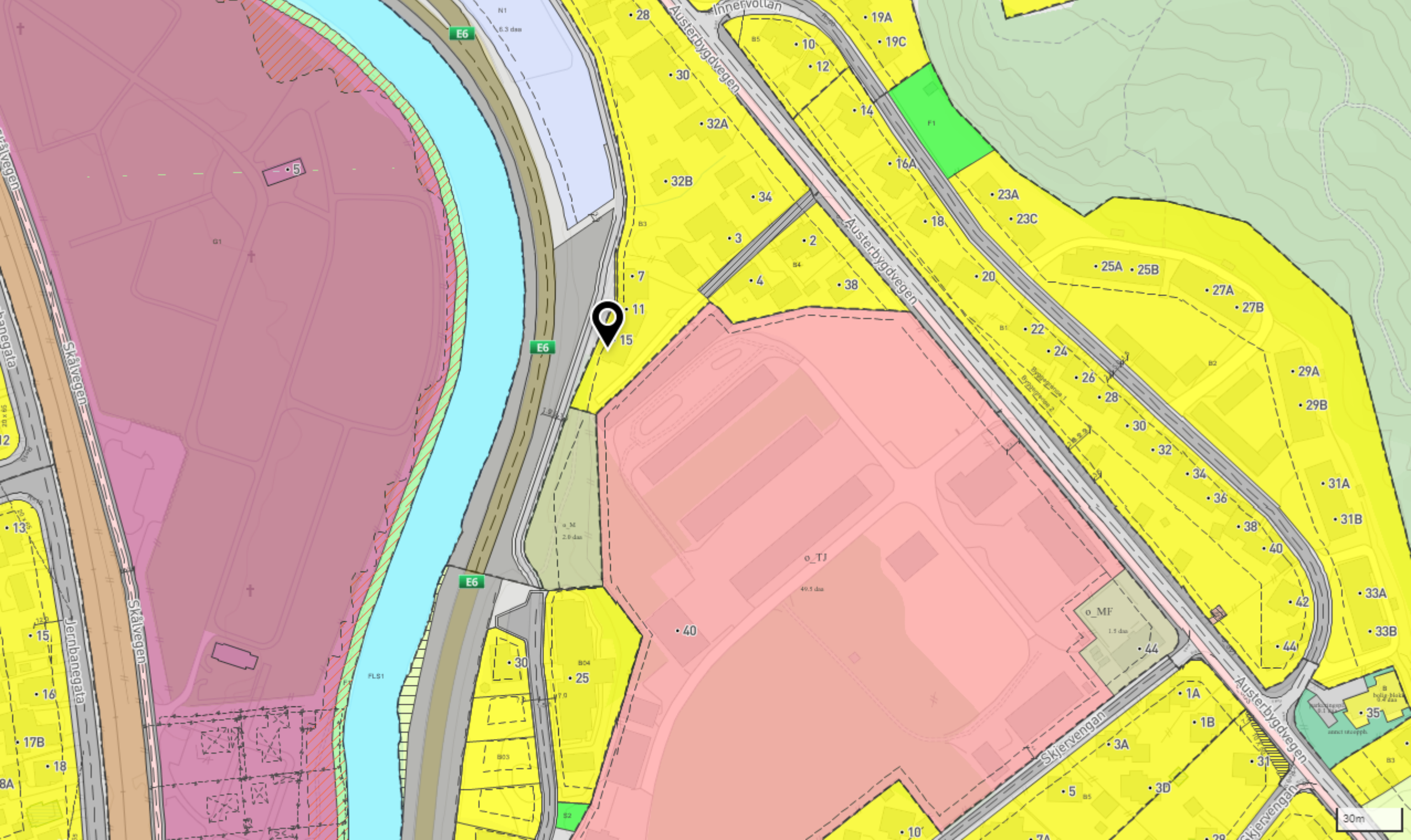
- Planens begrensning
- Formålsgrænse
- Grænse for fareområde
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje

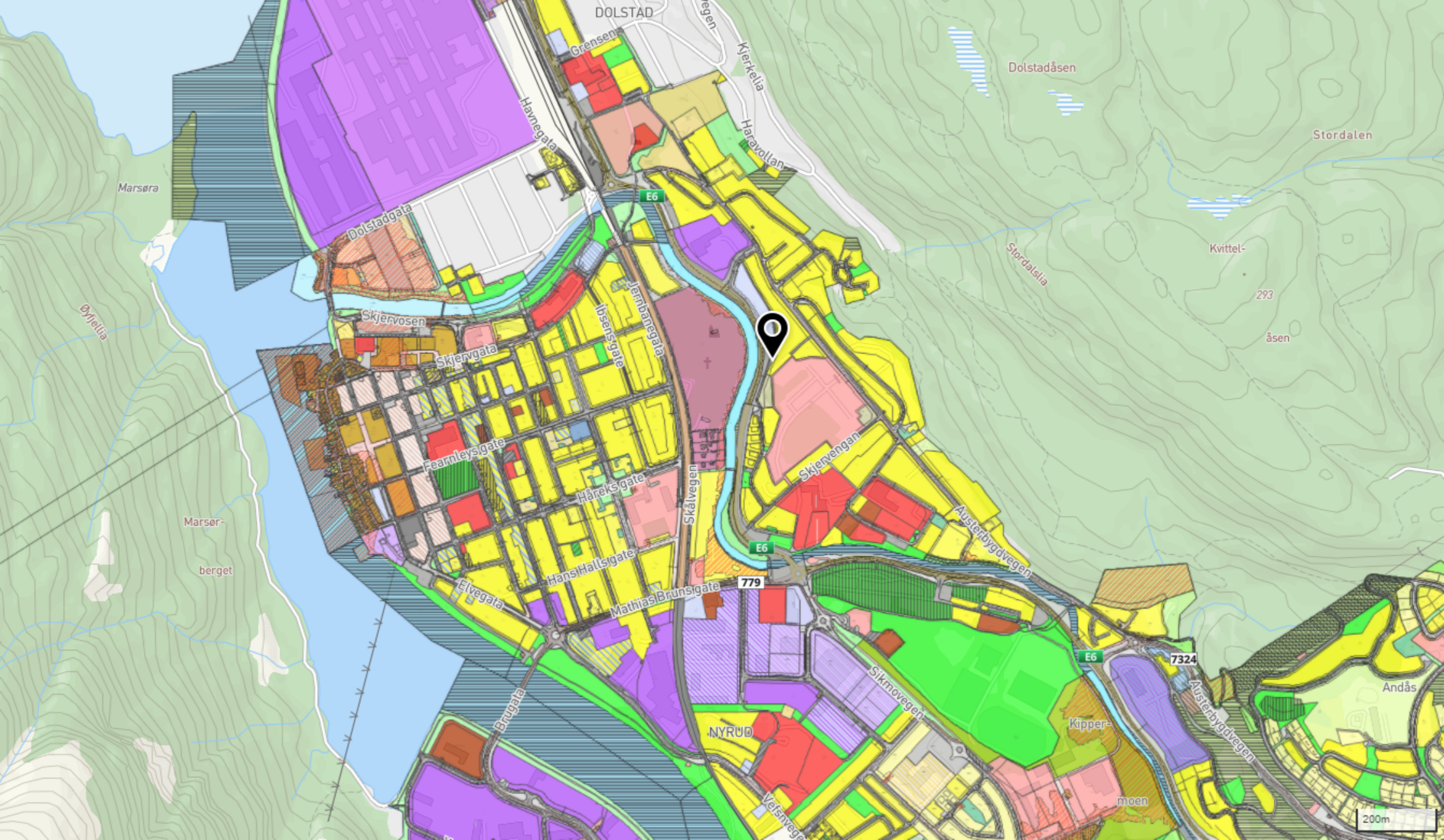
Kartgrunnlag i M: 1:1 000
Plandata er digitalisert fra manuskart i M: 1:1 000

Kartmålestokk 1:1000



 REGULERINGSPPLAN AUSTERBYGDVEGEN NORD MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER	Dato: 07.02.2009	
	SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.
Kommunestyrets vedtak: Planen erstatter del av plan 2.14A, tegning nr. R 119, datert 08.12.92 Ny digitalt plan er vedtatt som mindre vesentlig reguleringsendring, på del. myndighet	DATO	SIGN.
PLANEN UTARBEIDET AV: VEFSN KOMMUNE, REGULERINGSKONTOR	PLANNR.	TEGNNR./SAKSBEH.
	20091229	D 66
		JPG





DOLSTAD

Dolstadåsen

Stordalen

Marsøra

Øyfjella

Marsø-
berget

Kvittel-

293

åsen

779

7324

200m

Grensen

Havnegata

E6

Dolstadgata

E6

Skjervosen

Skjervgata

Jernbanegata

Ibsensgate

Fearnleysgate

Håreksgate

Skjervengan

Skålvegen

Austerbygdvegen

Elvegata

HansHallsgate

MathiasBrunsigate

NYRUD

Sikmovegen

Kipper-

moen

Andås

Brugata

Vefsnvegen

Austerbygdvegen

Reguleringsplan

Juridisk linje 

Juridisk linje 

Område

Formål Boliger

Planidentifikasjon 20091229

Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate

AREAL 13567.62

[Vis i kart](#) [Planregister](#)

Reguleringsplan

Planidentifikasjon 20091229

Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Plannavn Austerbygdvegen nord

Planbestemmelse Med bestemmelser som egen tekst

Ikrafttredelsesdato 29.04.1993

Lovreferanse PBL 1985 eller før

[Vis i kart](#) [Planregister](#)

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR AUSTERBYGDVEGEN NORD TIDLIGERE DEL AV E6 HAMARHEIM - DOLSTAD OG TILSTØTENDE OMRÅDER

§ 1 OMRÅDE

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på tegning nr. D66, datert 07.02.2009. Området er regulert til følgende formål:

- **Byggeområder for:**
boliger (B)
industri (I)
- **Trafikkområder**
- **Nettstasjon**

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

- a. Alle byggeprosjekter skal drøftes med bygningsmyndighetene på et tidlig stadium i prosjektfasen.
- b. Bygningsmyndighetene skal se til at bebyggelsen får en estetisk tilfredsstillende form og materialbehandling. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer, levegger, gjerder o.l. skal tilpasses den eksisterende bebyggelse med hensyn til form, dimensjoner, materialvalg og farge.
- c. Med byggemelding og -søknad skal det følge situasjonsplan som viser planlagt nybygg/ tilbygg, adkomst, parkeringsplasser samt behandling av den ubebygde delen av tomta. Eksisterende vegetasjon skal avmerkes. Plassering av garasje, uthus o.l. skal avmerkes, selv om disse ikke oppføres samtidig med hovedhuset.
- d. Den ubebygde delen av tomta som ikke kreves til parkering, adkomst eller utelagring, opparbeides som grøntareal med tilsåing/ beplanting. Dette gjelder også skjæringer, fyllinger og andre restarealer som oppstår ved bygge- og anleggsvirksomhet. Terrenginngrep skal gjøres mest mulig skånsomt. Utearealene skal ferdigstilles sammen med bygget eller anlegget for øvrig.
- e. Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt dette er praktisk mulig. Dersom trær likevel må felles, bør de erstattes med nye.
- f. Dersom nybygg innenfor planområdet skaper behov for nye trafoer, skal disse plasseres i bygningene. I helt spesielle tilfeller kan frittliggende trafoer godkjennes, dersom utformingen tilpasses omkringliggende bebyggelse.
- g. Bygningsmyndighetene kan forby virksomhet som etter dets skjønn er til trafikkmessig eller annen ulempe for strøket.
- h. Tillatt bebygd areal defineres som forholdet mellom brutto bebygd grunnflate og netto tomteareal. Verdien oppgis som %-BYA.

§ 3 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

- a. Bolig- og rekkehus kan bygges med gesimshøyde på inntil 6,5 m. Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal for bolighus ikke overstige 25% av tomtens areal. %-BYA for rekkehus skal ikke overstige 30% av tomtens areal.
- b. Boligblokker kan bygges med gesimshøyde på inntil 9 m. %-BYA skal ikke overstige 20%.
- c. Ved boligfortettingsprosjekter (oppføring av ny bolig på bebygd tomt) skal utformingen av ny bolig og garasje tilpasses eksisterende bolig på tomta. Viktige faktorer er form og dimensjoner (herunder takvinkel), materialvalg og farge. Bygningsmyndighetene kan kreve at ny boenhet skal bygges som tilbygg til eksisterende bolighus.
- d. Bygningsmyndighetene kan nekte boligfortetting, dersom dette vil skape problemer med adkomst, parkering, garasjeplassering, sol/skyggeforhold, innsyn, utsikt, uteoppholdsareal, e.l. for eksisterende og nye boligtomter i området.
- e. Garasje og andre uthus kan ha gesimshøyde på inntil 2,5 m og samlet grunnflate på inntil 50 m². Det er ikke tillatt å føre opp garasje eller anlegge oppstillingsplass for lastebiler, anleggsmaskiner, tyngre tilhengere, e.l. Bygningsmyndighetene kan godkjenne at garasje plasseres foran byggelinje eller inntil nabogrense, dersom dette ikke er til ulempe for omgivelsene.
- f. Bygningsmyndighetene kan godkjenne at deler av bygninger nyttes til servicevirksomhet, dersom dette ikke er til sjenanse for naboer.
- g. For boligområder skal det ikke gis byggetillatelse før det er dokumentert at:
 - Utendørs støybelastning ved vindu og minst en uteplass, ikke overstiger $L_{Aekv\ 24h} = 55$ dBA. Eventuelle støydempende tiltak skal opparbeides samtidig med byggene.
 - Vann- og avløpssystemet har kapasitet til den utbygging planen legger opp til.

§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI

- a. Området skal brukes til vareproduksjon med tilhørende administrasjon.
- b. I område II fastsettes maksimal byggehøyde og %-BYA av bygningsmyndighetene etter søknad.
- c. Utelagring tillates ikke uten bygningsmyndighetenes godkjenning. Bygningsmyndighetene kan stille vilkår for å gi slik godkjenning.
- d. For skjerming av område II bør det tilplantes med trær/busker mot offentlig veg.

§ 5 TRAFIKKOMRÅDER

- a. Det tillates ingen andre avkjørsler til E6 enn de kryss og rundkjøringer som inngår i planen. I forbindelse med detaljplanlegging av vegen kan mindre justeringer av geometri og utforming finne sted.
- b. Bygningsmyndighetene skal forøvrig se til at kryss og avkjørsler får en trafikksikker utforming og at nødvendig frisisikt etableres og opprettholdes. Bygningsmyndighetene kan eventuelt gi pålegg om tiltak det finner nødvendige.

Mosjøen, den 06.03.1987
Godkjent av Vefsn kommunestyre, 29.04.1993
Sist revidert den 07.02.2009 (Sak 09/403)



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 164**Adresse:** Rune Oplands veg 17, 8657 MOSJØEN**Referanse:** Knut

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Austerbygdvegen nord
Reguleringsformål	Boliger, Boliger, industri, nettstasjon, offentlige trafikkområder, kjøreveg, annen veggrunn, gang-/sykkelveg, felles avkjørsel

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
5 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.

Mosjøen, 20.11.2023

KOMMUNE	1824	GNR	104	BNR	164	FNR	0	SNR	0
EIER									
EIENDOM/GATE	Rune Oplands veg 17								

Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon	Restanser renovasjon	Infopakke, samlet pakke
			X

	RENOVASJON
Type abonnement	140 m/deling
Årsgebyr inkl. mva.	Kr. 4650,50 (faktureres borettslaget)
Antall terminer	6
Fakturert t.o.m.	31.12.23
Neste forfall	22.11.23
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	Kr. 775,08

RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)	
Restanser SHMIL IKS	0,-

ADGANGSBEVIS TIL SHMIL'S GJENVINNINGSTASJONER
Fysiske kundekort/adgangsbevis for levering av husholdningsavfall til SHMIL's gjenvinningsstasjoner, er ikke personlig, men tilhører eiendommen. Eventuelle aktive kundekort må overleveres ny eier ved salg av en eiendom. Hvis kort mangler, må SHMIL kontaktes for sperring av kort. Dersom selger benytter App, vil tilgangen til denne rettigheten falle bort ved overdragelse i matrikkelen.

Antall aktive kundekort utstedt	
--	--



VEFSN KOMMUNE

Plan og utvikling

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

Vår dato:
10.05.2012

Vår referanse:
12/1487-22

Arkivkode:
GNR 104/164

Deres dato:
26.04.2012

Deres referanse:

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Stein Hamre Arkitektkontor as
Halvor Heyerdahls vei 1

8626 MO I RANA

IGANGSETTINGSTILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 20-1 OG 21-4.

ADMINISTRATIVT VEDTAK NR.: 54/12.

Gjelder : Nybygg/Rekkehus
Byggested : Austerbygdvegen 34 B, Gnr.: 104/164
Tiltakshaver : TLH Invest AS
Ansvarlig søker : Stein Hamre Arkitektkontor as
Søknad mottatt : 27.04.2012

Saken er behandlet administrativt 10.05.2012 i henhold til delegert myndighet, og det er fattet følgende

vedtak:

Det gis med dette igangsettingstillatelse for arbeid over grunnmur for byggetrinn 1 med 8 boenheter i samsvar med innsendte søknad datert 26.04.2012. Rammetillatelsen er gitt i vedtak 38/12, og det vises til de vilkår som der er satt. Følgende deler av arbeidet må dekkes med ansvarsrett før oppstart av disse:

- PRO og UTF for støydempende tiltak på eiendommen i h.h.t. gitte rammetillatelse
- PRO/UTF Tekniske installasjoner

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett:

Stein Hamre Arkitektkontor as Norconsult AS Atle Benjaminsen Plusshus AB	Firesafe Consulting Brødrene Skjervstad AS Trond Tverå AS
---	---

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

Kontroll av 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.

Telefon: 75 10 10 00 Telefaks: 75 10 10 01

Postadr: Postboks 560, 8651 MOSJØEN
Besøksadr: Rådhuset

Kommunenr: 1824
Org.nr: 844824122
Bankgiro: 4530 05 00963

Webadr:
www.vefsn.kommune.no
www.mosjoenby.com

Ferdigstillelse.

Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig søke om brukstillatelse eller ferdigattest. Kontrolldokumentasjon og bekreftelse fra kontrollansvarlig foretak i samsvar med kontrollplanen vedlegges, jfr. byggesaksforskriften § 8-1. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes.

Denne tillatelse sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang.

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

Generelle opplysninger:

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 21-10.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelse forutsetter.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver.
- Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl. § 23-2.

Regning for behandling av søknaden og tilsyn, blir ettersendt.**Rapportering**

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

Med hilsen
Plan og utvikling

Gunnar Valla
fagleder byggesak

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur

Mottatte vedlegg beholdes av kommunen.

Kopi: TLH Invest AS, Postboks 480, 8651 MOSJØEN

Budskjema

Advokat Marita Pedersen
Pb 18, 8651 Mosjøen
Telefon: 75175800
E-post: marita@advokatwulff.no

Budet er gyldig frem til	
Dato	Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom							
Adresse	Rune Oplands veg 9, andel 10 i Austerbygdvegen borettslag	Postnr.	8657	Poststed	Mosjøen		
Gnr.	104	Bnr.	164	Seksjonsnr.		Kommune	1824 Vefsn kommune

Kjøpesum	
Beløp	Beløp med bokstaver
I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.	

Finansieringsplan			
Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilker det odell på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker fra den dato medhjelperen mottar budet. Budgiver kan forlenge bindingstiden innen fristens utløp.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper **advokat Marita Pedersen** til å begjære skjøte utstedt i og utlevert til seg.

Budgiver(e)					
Navn (Budgiver 1)		Fødselsnr (11 siffer)	Navn (Budgiver 2)		Fødselsnr (11 siffer)
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse			E-postadresse		
Adresse			Postnr.	Poststed	

Underskrift	
Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.	
Sted og dato	
Underskrift, budgiver 1	Underskrift, budgiver 2

Før du innleverer bud må nedenstående nøye gjennomgå:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangssalg ved medhjelper. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- Medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangssalgloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangssalglovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangssalgloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangssalg av 26. juni 1992.