ADVOKATHUSET
HELGELAND

SALGSOPPGAVE



AUSTERBYGDVEGEN 73C

8657 MOSJØEN

Markedsverdi: Kr. ~~2 600 000~~,-

Ny pris: kr. 2 400 000,-

Generelt

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 Tom Bertil Eriksen er oppnevnt som medhjelper og bistår med den praktiske utførelsen av salget. Medhjelper oppfordrer interessenter til å gjennomgå salgsoppgave og takstrapport nøye, samt sette seg inn i reglene som gjelder ved tvangssalg (informasjon fremgår nedenfor).

Hjemmelshaver: Kjell Berntsen
Brit Synnøve Eriksen

Matrikkelnr.: Gnr. 106, Bnr. 208, Andel nr. 3

Andel av formue: kr. 25 624,00

Andel fellesgjeld: kr. 2 590 161,00

Felleskostnader: kr. 18 692,00 - Oppdatert pr. 12.11.2026

Felleskostnader etter avdragsfri periode: kr. 18 692,00

Felleskostnader inkluderer: Kabel TV, bredbånd internett, honorarer, andre forvaltningstjenester, kontingenter, utvendig vedlikehold, snørydding/plenklipping, bygningsforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, fellesstrøm og andre driftskostnader og gebyrer.

Forkjøpsrett: Ved salg av har andelshavere og medlemmer i Helgeland Boligbyggerlag forkjøpsrett. Se vedlegg – Forkjøpsrett.

Beliggenhet:
Austerbygdvegen 73C har en sentral og god beliggenhet område på Skjervengan, ca. 2,6 km sørøst for Mosjøen sentrum. I nærområdet er det barnefamilier, idrettsanlegg, turområder m.m.
Korte avstander til barnehager, ca. 2 km til barneskole, ca. 1 km til ungdomsskole, idrettsanlegg og svømmehall. Kolonialforretning ca. 1,4 km, jernbanestasjon ca. 1,9 km og nærmeste flyplass Mosjøen Lufthavn ca. 7,7 km.

Tomten:
Eiendommen har en relativt flat tomt beplantet med busker og trær. Brostein i innkjørsel og parkeringsplasser.

Tomteareal: 4 315,9 m^2

Tomtetype: Tomten er en del av fellesarealet

Adkomst: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Byggeår: 2021/22

Arealer:

	P-rom bolig	106 m²
	S-rom bolig	2 m²
	S-rom garasje	7 m²

Teknisk rom er medregnet som S-rom

Romfordeling:

Underetasje: Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, teknisk rom.
Hovedetasje: Stue/kjøkken, soverom, toalettrom

Regulering:

Planidentifikasjon1824D1017
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.
Maksimalt tillatt BRA for garasjer er 50 m2 pr. boenhet.

Standard:

Normal standard

Taktekking:

Tak tekket med asfaltpapp med overliggende terrassedekke.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Vegger på bad/vaskerom har fliser og taket er malt.

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp.

Innerdører:

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører:

Bygningen har malt hoved ytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre med utgang til terrasse i vest og til trapp opp til takterrasse i øst.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Tekket balkong på ca. 14 m².med utgang fra stuen. Impregnerte terrassebord med glassrekkverk. Rekkverkshøyde målt til ca. 102 cm. Takterrasse tekket med asfaltpapp, impregnerte terrassebord.

Overbygget Pergola ved trappen. Bjelkelaget er forsterket for bruk av Jacuzzi om ønskelig ifg eier.

Utvendige trapper:
Tretrapp med oppgang til takterrasse og nedgang til marknivå.

Pipe og ildsted:
Det er ikke etablert skorstein/pipe.

Vann- og avløpsledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat plassert på boden. Luft til luft varmepumpe av merket Daikin fra 2022 med innerdel i stue.

Garasje:
Åpen garasje er oppført tilliggende rekkehuset, Oppført med skillevegger i treverk. Plassbygget takkonstruksjon med tro av OSB, utvendig tekket med papp. Belagt brostein for parkering.
Garasjen er avdelt med bod i bakkant med "mesanin" over bod. Dør for tilkomst til bod på bakside.
Innlagt strøm til lys og stikkontakt.
Det bemerkes at garasjen fremstår som carport, men er byggemeldt som garasje.

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 Tom Bertil Eriksen på fastsatt skjema. Budskjema kan også sendes som vedlegg pr. epost til mosti@advhelg.no .

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen 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.

Oppgjørsdato (overtagelsesdato) regnes 3 måneder fra dato medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Etter at tingretten har stadfestet budet, løper 1 måneds ankefrist i stadfestelseskjennelse regnet fra dato den ble avsagt.

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen er bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

Betaling av kjøpesum:
Kjøpesummen betales til advokat Tom Bertil Eriksen sin meglerkonto. Kjøpesummen og omkostninger skal betales senest pr. oppgjørsdato som er 3 måneder fra den dag medhjelper sender begjæring om stadfestelse av et bud til tingretten. Betalingsplikten inntrer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelse er rettskraftig.

Dersom kjøpesummen, eller deler av denne, betales etter oppgjørsdagen, 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.

Overtakelse:
Hovedregelen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-31 er at når et bud er stadfestet, overtar kjøper risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen.

I enkelte tilfeller kan eiendommen overtas på et tidligere tidspunkt enn oppgjørsdato 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 oppgjørsdagen eller for det tilfellet tingrettens stadfestelse pr oppgjørsdato 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 for øvrig til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 og etterfølgende bestemmelser.

Omkostninger:
Kjøper betaler tinglysningsomkostninger som p.t. er kr 545,-.

Kjøper betaler ytterligere tinglysningsgebyr for eventuelle pantedokumenter kjøpers bankforbindelse utsteder, og som skal tinglyses i forbindelse med eiendomsoverdragelsen. Tinglysningsgebyr pr. pantedokument er p.t. kr 545,-.

Endres avgifter og gebyrer før overskjøting har funnet sted, betaler kjøper de endrede avgifter og gebyrer.

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.

Kjøpers undersøkelsesplikt:
Kjøper oppfordres på generelt grunnlag til alltid å besiktige eiendommen grundig – gjerne sammen med fagkyndig person.

Opplysningene i denne salgsoppgaven er basert på opplysninger innhentet fra vedlagte takst over eiendommen, fra tinglyste dokumenter, opplysninger fra kommunen og andre. Medhjelper innestår ikke for riktigheten av disse.

Byder kan på henvendelse til advokat Tom Bertil Eriksen få kopi av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11.

Det vises for øvrig til vedlagte Tilstandsrapport utarbeidet av Helgeland byggekontroll v/Remi Andre Ramfjord.

Vedlegg til salgsoppgave
- Tilstandsrapport
- Plantegninger
- Kartutsnitt
- Kommunale avgifter
- Forkjøpsrett
- Vedtekter Hamarheim Borettslag
- Ferdigattest
- Matrikkelbrev
- Detaljregulering
- Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Austerbygdvegen 73 C, 8657 MOSJØEN

VEFSN kommune

gnr. 106, bnr. 208

Andelsnummer 3

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 27.10.2025 **Rapportdato:** 03.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22412-1083 **Referansenummer:** TP8390

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS **Sertifisert Takstingeniør:** Remi Andre Ramfjord

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Remi Andre Ramfjord
Uavhengig Takstingeniør
remi@hbk.no
404 97 904

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	121 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	114 m²
Totalpris	5 150 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 800 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

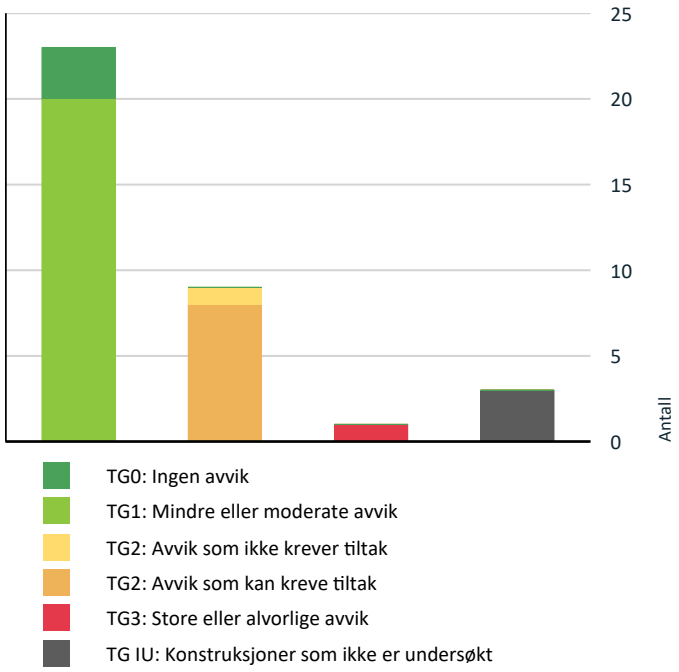
Garasje

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

Det foreligger fasadetegninger på boligen fra byggeår, men det er avvik fra disse:
Det er etablert bod-dør mot nordvest.
Det er ikke montert garasjeport. garasjen fremstår som carport.

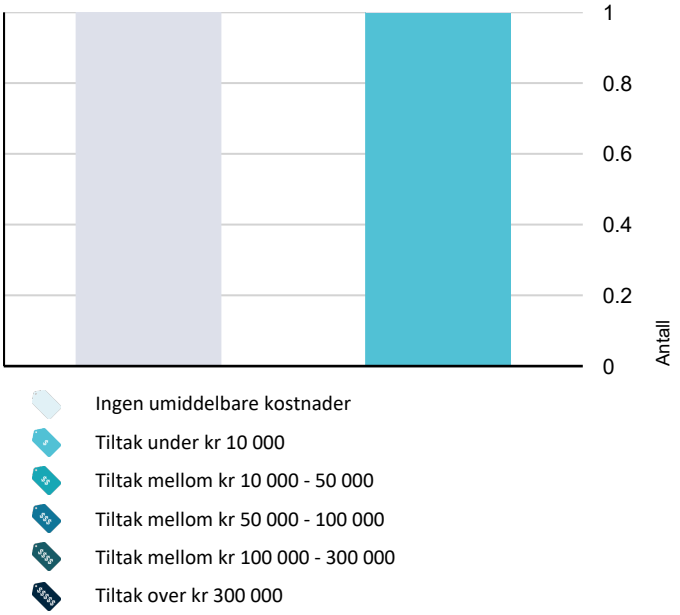
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takterrasse	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2022

Kommentar
Ferdigattest fra kommunen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av takpapp, tekket under terrassedekke. Borettslaget har vedlikeholdsplikt for taket.



Taksluk.



Tak tekket med asfaltpapp med overliggende terrassedekke

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløpsrør i stål, luftehatt i plast. Borettslaget har vedlikeholdsplikt for nedløpsrør og beslag.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

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 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.
Malt hovedinngangsdør. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.Andelseier har vedlikeholdsplikt på dører (maling, smøring, foring etc.)

Tilstandsrapport

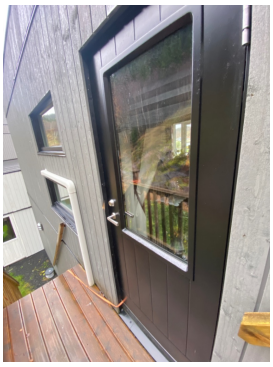


Ytterdør.

TG 1 Dører - Balkongdør - med utgang til trapp

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Malt hovedinngangsdør og malt balkongdør. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar. Andelseier har vedlikeholdsplikt på dører (maling, smøring, foring etc.)



Balkongdør med utgang til trapp.

TG 2 Dører - Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med utgang til terrasse mot vest. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner som faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.Andelseier har vedlikeholdsplikt på dører (maling, smøring, foring etc.)

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Døren mangler beslag i nedkant.
Døren tar i terskel og er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag i nedkant av døren for å hindre at vann kan trenge inn i konstruksjonen, da manglende beslag øker risikoen for fuktskader og råte i tilstøtende bygningsdeler.

Videre bør døren justeres slik at den ikke tar i terskelen og kan åpnes/lukkes uten problemer, for å unngå unødvendig slitasje og ytterligere skade på dør og karm.



Balkongdør.



Manglende beslag i nedkant.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tekket balkong på ca. 14 m².med utgang fra stuen.
Impregnerte terrassebord med glassrekkverk.

Rekkverkshøyde målt til ca. 102 cm.

Andelseier har ansvar for å rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det bemerkes at det ved befaringen ikke ble registrert CE-godkjenning på glassrekkverk.

Konsekvens/tiltak

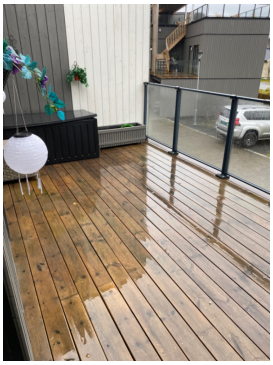
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

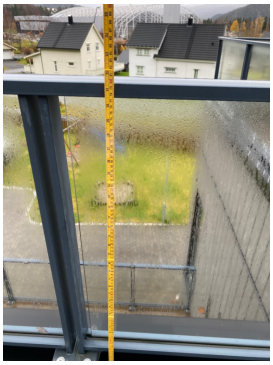


Høyde rekkverk.

Tilstandsrapport



Terrasse med utgang fra stuen.



Rekkverkshøyde målt fra beslag er 80 cm.



Ingen synlig CE-merking av glassrekkverk



Takterrasse.

TG 2 Takterrasse

Takterrasse tekket med asfaltpapp, impregnerte terrassebord. Overbygget Pergola ved trappen. Bjelkelaget er forsterket for bruk av Jacuzzi om ønskelig ifg eier.

Andelseier har ansvar for å rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket er montert mot beslag som kan fungere som et trinn. Høyden på rekkverket er målt til ca. 80 cm fra beslaget.

Det bemerkes at det ved befaringen ikke ble registrert CE-godkjenning på glassrekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1,0 meter for å oppfylle dagens krav og redusere risikoen for fallulykker.
Rekkverket bør utbedres slik at det ikke fungerer som et trinn, for å forhindre klatring og ytterligere redusere risikoen for fall.

Glassrekkverk:
Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



"Pergola"

TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp med oppgang til takterrasse og nedgang til marknivå.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trinnene i trappen er noe begrodd og fremstår som glatte.
Trappen er ca. 45°.
-Anbefalt stigningsvinkel for en utvendig trapp bygget etter TEK17 er maks 30°. Dette gjelder alle utendørs trapper, og inntrinnet skal være minst 0,28 m.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Trappen bør rengjøres, og det bør vurderes tiltak for å redusere begroing, for eksempel ved å påføre et egnet middel.
I tillegg bør det vurderes om trappens stigningsvinkel og inntrinn kan utbedres for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fall og personskade på grunn av glatte trinn og bratt trapp.



Trapp med utgang fra stue.



Stigningsvinkel, trapp.

TG 1 Andre utvendige forhold

Borettslaget har vedlikeholdsplan gjennom Helgeland Boligbyggerlag.
Vedlikeholdsplanen hjelper styret med vedlikeholdsplikten på fellesarealer som er regulert i borettsloven.
Vedlikeholdsplanen kan på sikt gi økt fellesgjeld. Felles del for borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Gjelder tak, vegger, tomteforhold m.m. Vedlikeholdsplanen er ikke fremlagt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert knirk i laminatgulvet i hovedetasjen og underetasjen.
Det er skade i overflaten på veggen på toalettrommet.
Mansjetter dekker ikke hull mot veggplate på boden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Knirk i laminatgulvet bør utbedres dersom det forverres over tid, for å unngå økt slitasje og redusert komfort.

Skade i overflaten på veggen på toalettrommet bør utbedres.



Skade overflate vegg, toalettrom.



Det er registrert knirk i gulvet.



Rørgjennomføring mot vegg fra VVS bereder på boden.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betong mot grunn.

Det presiseres at etasjeskiller er ikke vurdert da dette ikke er et krav til forskriften. Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er ikke etablert skorstein/pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skorstein skal oppføres som en varig løsning, tilrettelagt for eventuell senere montering av ildsted i hver enkelt boenhet iht. TEK 17.

Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur.
Eller at boligen oppfyller krav til passivhusstandard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å etablere skorstein/pipe i henhold til gjeldende forskrifter, med mindre boligen oppfyller krav til passivhusstandard. Manglende skorstein kan begrense muligheten for senere montering av ildsted, og det kan medføre redusert fleksibilitet for oppvarming samt avvik fra forskriftskrav.
Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



Trapp med oppgang til hovedetasjen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



Malte glatte innvendige dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er forelagt ferdigattest.



Bad/vaskerom

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33 mm. Fall fra døren til nedsenking er 3 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsrapport

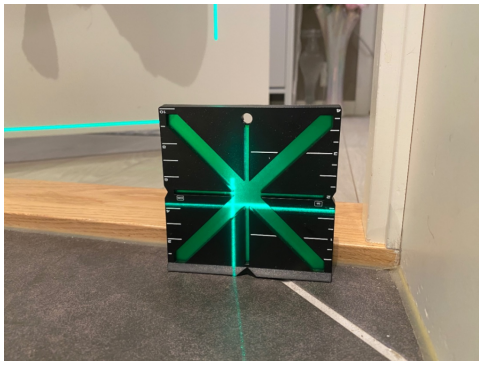
TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdige gulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan oppstå lekkasjevann, minst én av følgende preaksepterte løsninger må være oppfyllt:

a) Fall på hele gulvet , minimum 1:100
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm. over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkant må være minst 15 mm. over det ferdige gulvet.

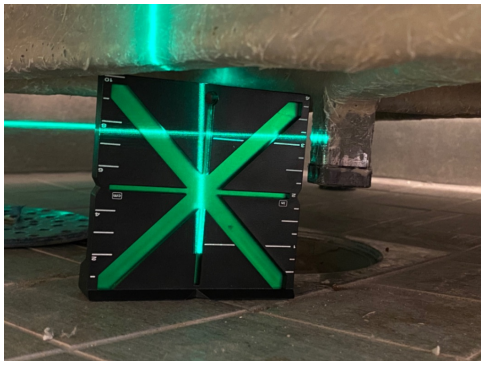
Badet har ingen oppkant ved terskel, fall fra terskel til nedsenking er det målt til 3 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

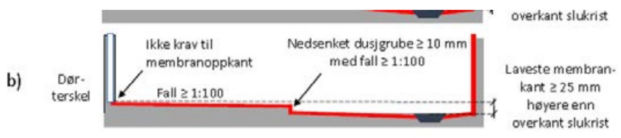
Sluk bør rengjøres ofte.



Måling av fall fra dør



Måling av fall til sluk.



Beskrivelse fall iht TEK 17.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

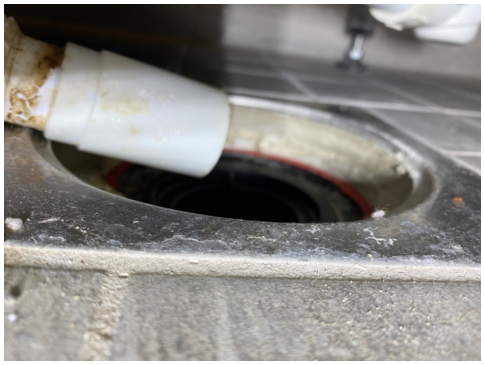
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Dokumentasjon ved ferdigattest i form av krav til uavhengig kontroll.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og regelmessig rengjøring, for å redusere risikoen for tilstopping og potensielle vannskader.



Synlig membran.



Sluket har begrenset tilkomst under dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport



Baderomsinnredning.



Dusjkabinett.



Kontroll av røropplegget.



Innredning.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mot våtsonen fra under trappen. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen,korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



Kjøkken

Tilstandsrapport



Ingen forhøyde verdier ved fuktøk mot overflate gulv.

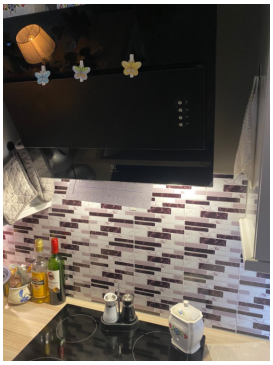


Kontroll av røropplegget.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



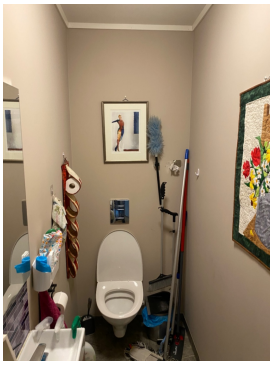
Funksjonstest av ventilator.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.
Stoppekran bør anmerkes.

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.



Rørskap.



Stoppekrane plassert på boden.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Borettslaget har avtale for bytte av filter.

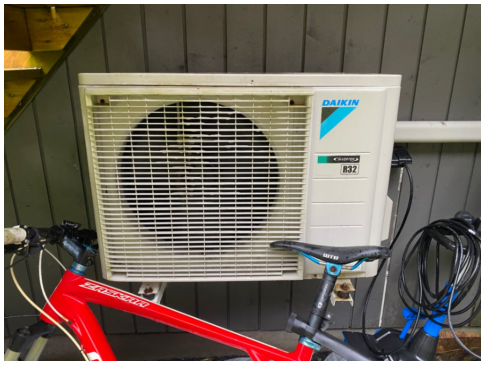


Ventilasjonsaggregat plassert på boden.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe av merket Daikin fra 2022 med innerdel i stue.
Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befaring.

Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre jevnlig service og rengjøring av filter.



Varmepumpe utvendig del.



Varmepumpe innvendig del.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på boden.



El-tilkobling.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen.

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

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Ny installasjon.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensende kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.



El-skap.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav, men brannslukkingsapparat er over 10 år.

Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

I større byggverk med med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameie, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke kjent at en slik dokumentasjon er utarbeidet for borettslaget.

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

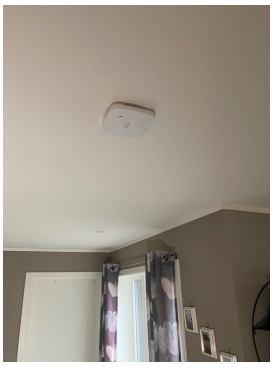
Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Brannslukkerapparat fra 2008.
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



Brannslukkerapparat.


Brannvarsler.


Brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Konsekvens/tiltak
• Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Puss eller kledning av muren anbefales.
EPS isolasjon bør beskyttes av et brannsikkert ytre lag iht. gjeldende krav.


Synlig isolasjon.

TG IU Terrengforhold

Terrengforhold er ikke vurdert. Leiligheten ligger i et flatt terreng. Utvendig terreng er underlagt borettslaget og er ikke videre vurdert i rapporten. Ved prosjekering er det foretatt risikovurdering av området med tanke på ras og marin leiere.

TG IU Andre tomteforhold

Tomten er en del av fellesarealet, og er dermed ikke vurdert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/lagring

Byggeår
2019

Kommentar
Årstall er hentet fra tegning.

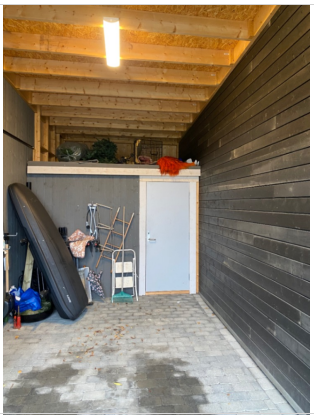
Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Åpen garasje er oppført tilliggende rekkehuset, Oppført med skillevegger i treverk. Plassbygget takkonstruksjon med tro av OSB, utvendig tekket med papp. Belagt brostein for parkering.
Garasjen er avdelt med bod i bakkant med "mesanin" over bod. Dør for tilkomst til bod på bakside. Innlagt strøm til lys og stikkontakt.

Det bemerkes at garasjen fremstår som carport, men er byggemeldt som garasje.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

114 m²/108 m²

Rekkehus: Hall m/trapp, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Teknisk rom, Bod, Stue/kjøkken, Toalettrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 5 800 000

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		**5 150 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	25 624
Fradrag for andel felles gjeld	-	2 590 161
Konklusjon markedsverdi		**2 600 000**

Markedsvurdering
Den prisen som takstingeniør mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi). Det vil si den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Faktorer som har særlig betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard på boligen (vedlikehold), antall rom, tomt og størrelse.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Austerbygdvegen 71B ,8657 MOSJØEN 104 m² 2022 3 sov	23-03-2025	2 250 000	**2 200 000**	2 654 400	4 854 400	**44 948**
2	Søster Signes veg 10 ,8661 MOSJØEN 87 m² 1992 3 sov	03-05-2023	2 300 000	**2 570 000**	496 661	3 066 661	**35 249**
3	Søster Signes veg 41 ,8661 MOSJØEN 87 m² 1992 2 sov	06-08-2023	2 300 000	**2 250 000**	495 788	2 745 788	**31 561**
4	Heming Unges veg 10B ,8661 MOSJØEN 117 m² 1968 3 sov	30-01-2023	2 300 000	**2 350 000**	1 329 061	3 679 061	**31 445**
5	Søster Signes veg 16 ,8661 MOSJØEN 87 m² 1992 2 sov	12-04-2021	1 950 000	**2 040 000**	426 261	2 466 261	**28 348**
6	Heming Unges veg 12D ,8661 MOSJØEN 148 m² 1967 3 sov	04-06-2024	2 400 000	**2 400 000**	1 310 589	3 710 589	**24 412**
7	Heming Unges veg 12B ,8661 MOSJØEN 102 m² 1967 3 sov	19-09-2024	2 250 000	**2 110 000**	1 307 974	3 417 974	**22 195**

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

Vedlikeholdskostnader stipulert.	Kr.		7 000
Felleskostnader(dekker offentlige avgifter, forsikring, renovasjon, drift og vedlikehold, forretningsførsel av bygningene og vaktmestertjeneste).	Kr.		215 652
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**222 500**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 300 000
Tillegg for terrasser, balkonger	Kr.		450 000
Tillegg for varmepumpe	Kr.		30 000
Tillegg for solskjerming over terrasse.	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**4 700 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**380 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 080 000**

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.		700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

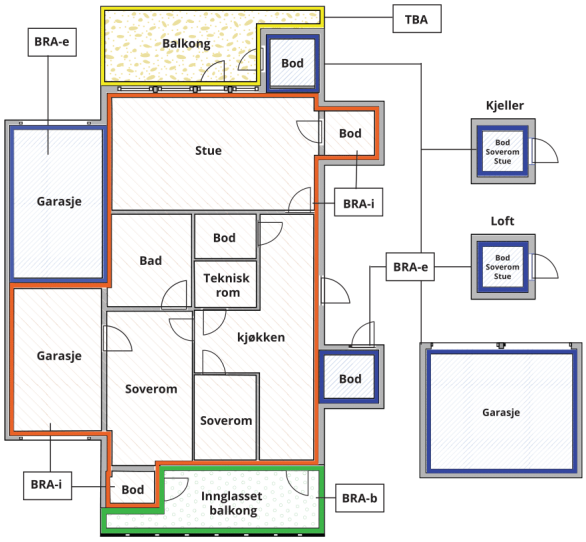
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	47	6		53	
Hovedetasje	61			61	14
Takterrasse					65
SUM	**108**	**6**			**79**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, teknisk rom	Bod	
Hovedetasje	Stue/kjøkken, soverom, toalettrom		
Takterrasse			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget i 2022, ferdigattest foreligger.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Carport					
Bod		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Carport		Carport	
Bod		Bod	

Kommentar

Det er etablert "mesanin" for bod-del på ca. 7 m²
Det bemerkes at hele arealet for "mesanin" ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter.

Carporter regnes som åpent areal og har ikke måleverdig areal iht. "takstbransjens regler for arealmåling". Nevnte areal er derfor ikke medtatt i arealoversikten ovenfor.
Carport er målt fra ytterside vegg mot nabo og måles til ca. 21 m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger fasadetegninger på boligen fra byggeår, men det er avvik fra disse:
Det er etablert bod-dør mot nordvest.
Det er ikke montert garasjeport. garasjen fremstår som carport.

Brannceller

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

Kommentar: Det er ikke forelagt branntegninger eller brannkonsept. Takkonstruksjonen er åpen og ikke brannsikret, ytterligere undersøkelser anbefales.

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	106	2
Garasje	0	7

Kommentar

Rekkehus — Tekniskrom er medregnet som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2025	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
	Kjell Berntsen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	106	208		0	4315.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Austerbygdvegen 73 C

Hjemmelshaver
Hamarheim Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/HAMARHEIM BORETTSLAG	926595601	H0101	Helgeland BBL	Eriksen Brit Synnøve, Berntsen Kjell

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd		Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
3	5 000	*24.09.2025*	1 769 600	*24.09.2025*	25 624	*24.09.2025*	2 590 161	*31.12.2024*

Kommentar
Andel fellesgjeld er angitt pr. 31.12.2024. Andel formue er angitt pr. 24.09.2025. De månedlige felleskostnader for andelen gjør kr. 17.971,- . I felleskostnadene inngår utgifter til kabel-tv og bredbånd internett, honorarer, andre forvaltningstjenester, kontigenter, utvendig vedlikehold, snørydding/plenklipping, bygningsforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, fellesstrøm og andre driftskostnader og gebyrer.

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		50 000
Omløpsmidler:		334 948	Samlet innskuddskapital:		18 608 800
Kortsiktig gjeld (-)	-	78 499	Langsiktig gjeld (+):	+	26 179 203
Disponible midler:		256 449	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		44 788 003

Kommentar
Siste årsregnskap signert 05.03.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentralt og god beliggenhet område på Skjervengan ca. 2,6 km sørøst for Mosjøen sentrum.
I nærområdet er det barnefamilier, idrettsanlegg, lysløype, turområder m.m.
Avstand til barneskole ca. 2 km, ungdomsskole , idrettsanlegg og svømmehall ca. 1 km, kolonialforretning ca. 1,4 km, jernbanestasjon ca. 1,9 km og nærmeste flyplass Mosjøen lufthavn ca. 7,7 km

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon1824D1017
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.
Maksimalt tillatt BRA for garasjer er 50 m2 pr. boenhet.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt beplantet med busker og trær.Brostein i innkjørsel og parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

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

Forkjøpsrett

Ved salg har andelshavere i Hamarheim Borettslag og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggerlaget forkjøpsrett (Se for øvrig punkt 3 i vedtekter).

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Eiendomsskatten til kommunen inngår i de månedlige felleskostnadene.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
45 172 000	2021	Tvangssalg

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Årlig premie inngår i felleskostnader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Finnes ikke		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Boligopplysninger			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Årsregnskap			Gjennomgått		Nei
Matrikkelen			Gjennomgått		Nei
Kartutsnitt			Gjennomgått		Nei
Reguleringsbestemmelser			Gjennomgått		Nei
Forkjøpsrett			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TP8390

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:

Hamarheim Borettslag		**Vår ref.:**	379/3
Austerbygdvegen 73 C		**Type:**	Borettslag tilknyttet
8657 MOSJØEN		**Eiere:**	Kjell Berntsen, Brit Synnøve Eriksen
Organisasjonsnr:	926 595 601	**Andelsnr:**	3

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **18 692**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	A-konto renter	12 030
	Felleskostnader	5 012
	A-konto avdrag	1 091
Tilleggsytelser:	Kabel-TV	559

Ved salg avregnes renter og avdrag på finansdel

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013. Oppsigelse før 1.des med virkning fra kommende årsskifte.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	2 570 527	Gjeld siste årsoppg.:	2 577 579
Klient ajourf. lån:	26 061 470,10	Klient gj. s. årsoppg.:	24 475 474

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364759987, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 12.11.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 71
Saldo per 12.11.2026: 10 647 600
Andel av saldo: 0
Første termin: 30.06.2025Neste avdrag: 30.12.2031 (siste termin 31.12.2061)
Flytende rente
IN-lån som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale

Lånenummer: 16364160104, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 12.11.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 90
Saldo per 12.11.2026: 13 790 048
Andel av saldo: 2 570 528
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.06.2071)
Flytende rente

Boligopplysninger:

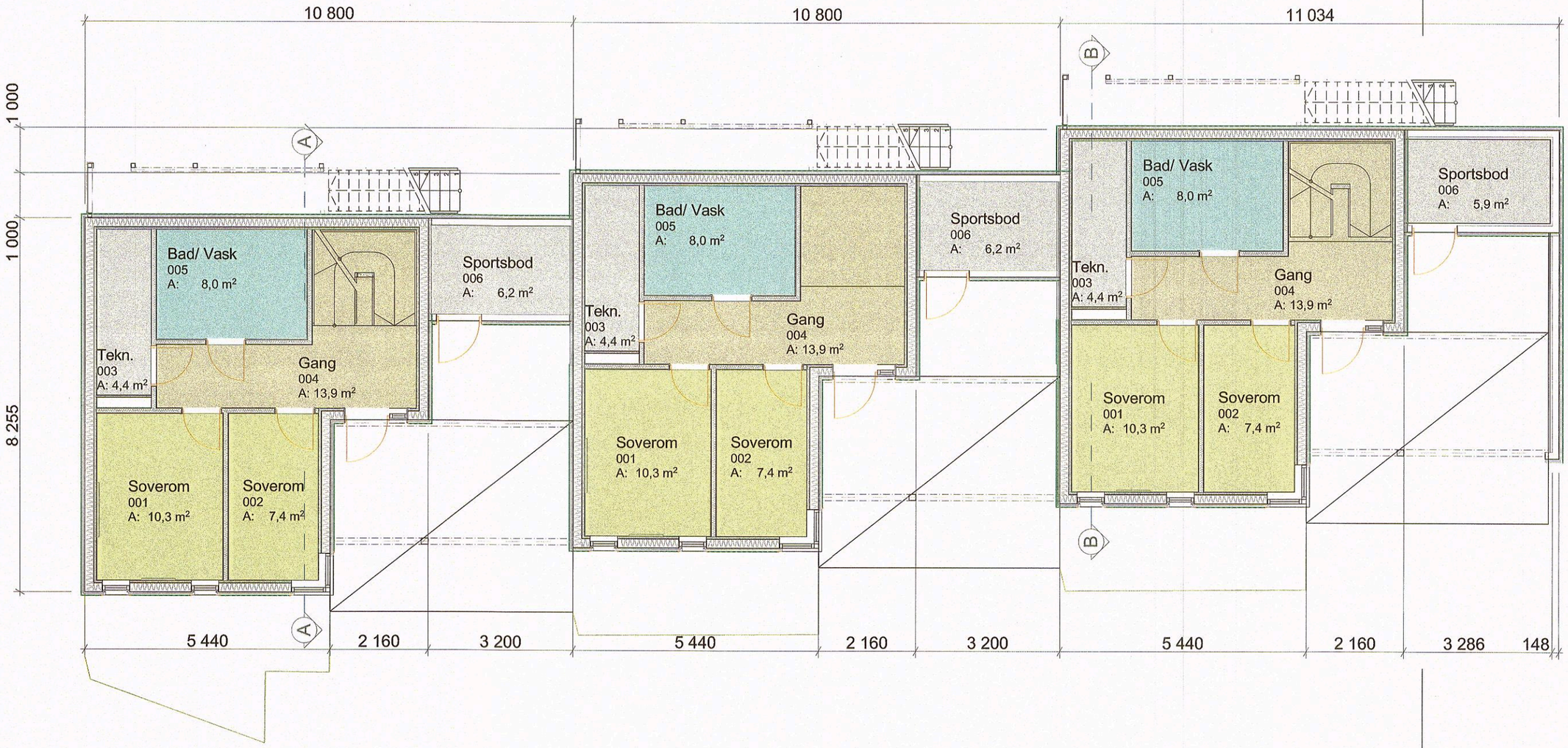
Hamarheim Borettslag	**Vår ref.:**	379/3
Austerbygdvegen 73 C	**Type:**	Borettslag tilknyttet
8657 MOSJØEN	**Eiere:**	Kjell Berntsen, Brit Synnøve Eriksen

Organisasjonsnr: 926 595 601

3: Fellesgjeld

IN-lån som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale

Type	TEGN.NR.	REV.
	19-6A-A-A20-01	E



1:100

1. Etasje (1)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
E		Søknad	05.08.2019		
D		Redusert med 1 boenhet	05.08.2019		
C		SØKNADSTEGNING	06.05.2019		
B		Forhåndskonferanse	06.05.2019		

Byggherre:	Byggeadresse:
Tiltakshaver Vato eiendom AS Leira 5 8665 Mosjøen	Austerbygdvegen 69 * 8657 Mosjøen Gnr 106 Bnr 19

TEGNING

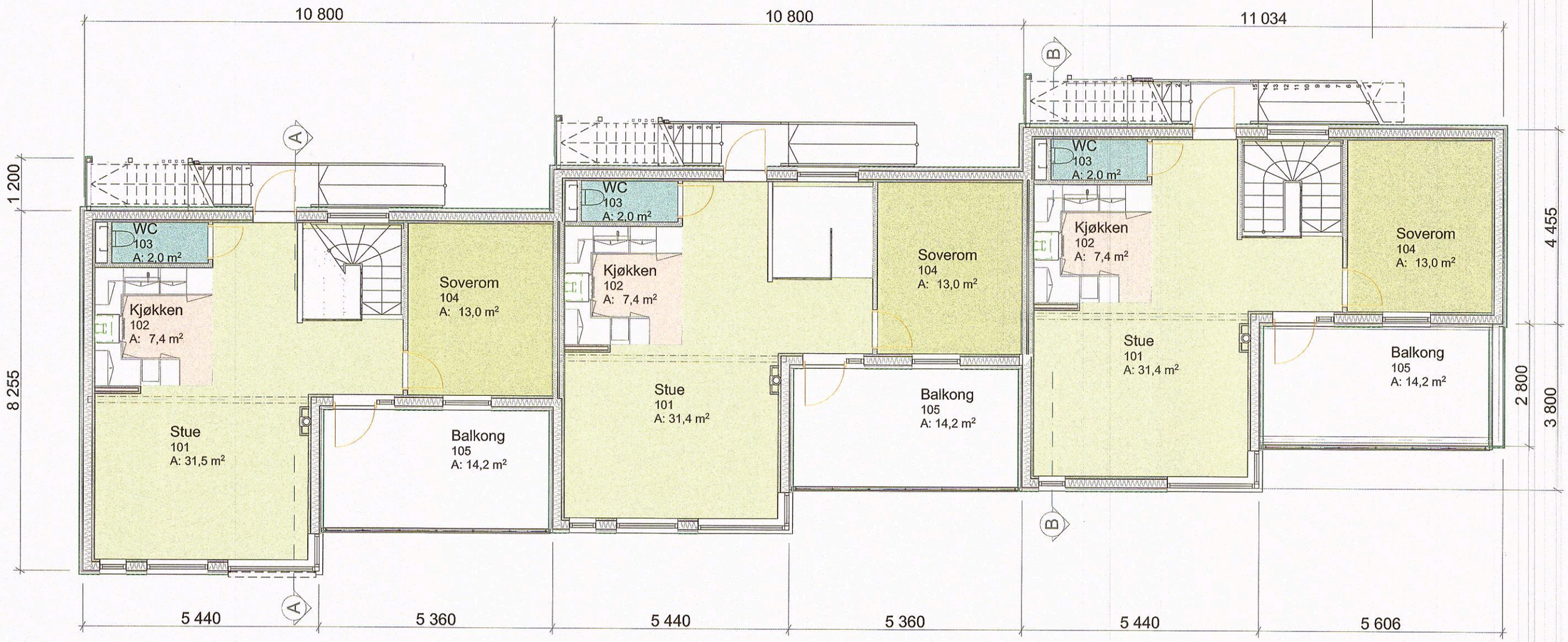
Plan 1. Etasje

Internnr.	Målestokk	Utskriftsdato	
19-6A	1:100		05.08.2019
DATO:		TEGN.	KONTR.
13.04-2019		TH	

TEGN.NR.	REV.
19-6A-A-A20-01	E

D:\OneDrive_Prosjekter 2019-Ekstern\19006 Hamarheim\19006-Bygg A.pln

Type	TEGN.NR.	REV.
	19-6A-A-A20-02	E



1:100

2. Etasje (1)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
E		Søknad	05.08.2019		

Byggherre:	Byggeadresse:
Tiltakshaver Vato eiendom AS Leira 5 8665 Mosjøen	Austerbygdvegen 69 * 8657 Mosjøen Gnr 106 Bnr 19

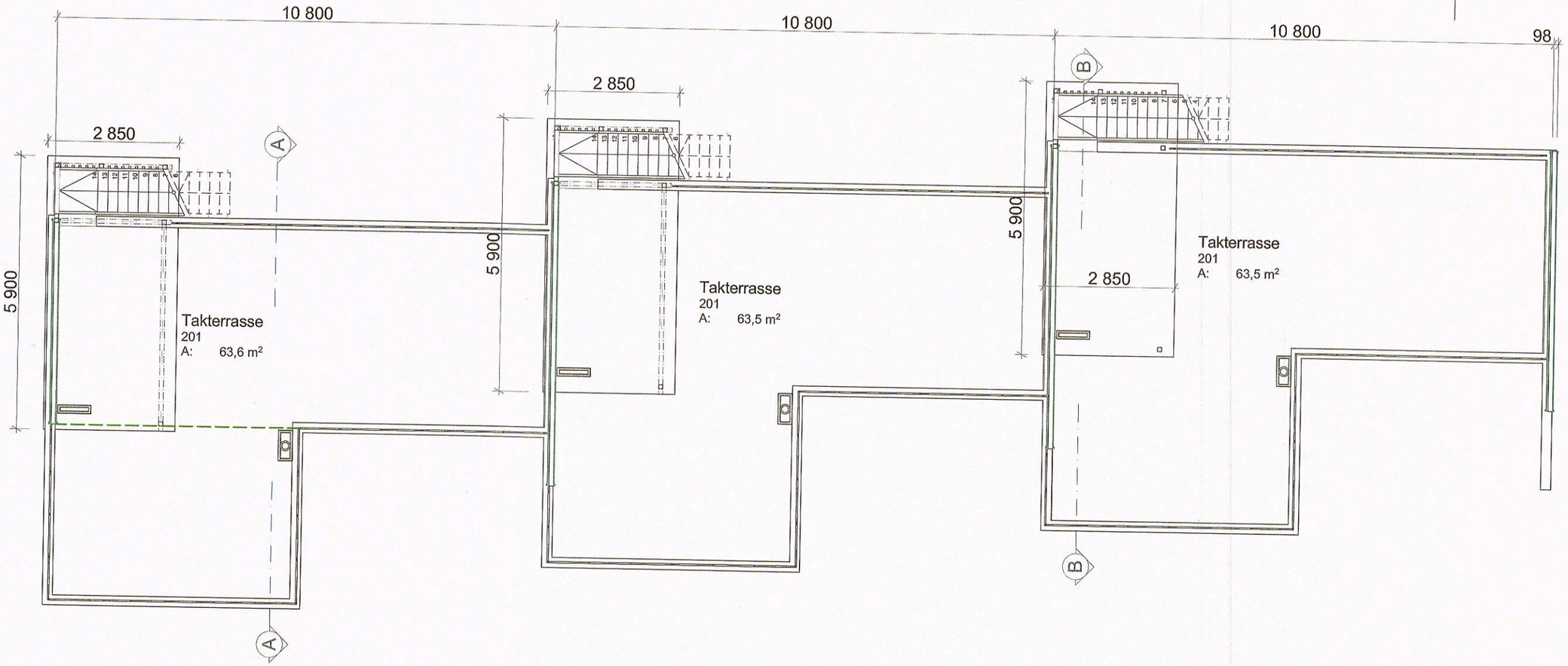
TEGNING

Plan 2. Etasje

Internnr.	Målestokk	Utskriftsdato
19-6A	1:100	05.08.2019
DATO: 13.04-2019		TEGN.: TH / KONTR.:
TEGN.NR. 19-6A-A-A20-02		REV. E

D:\OneDrive_Prosjekter 2019-Ekstern\19006 Hamarheim\19006-Bygg A.pln

Type	TEGN.NR.	REV.
	19-6A-A-A20-03	E



1:100

Takplan (1)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
E		Søknad	05.08.2019		
D		Redusert med 1 boenhet	05.08.2019		
C		SØKNADSTEGNING	06.05.2019		
B		Forhåndskonferanse	06.05.2019		

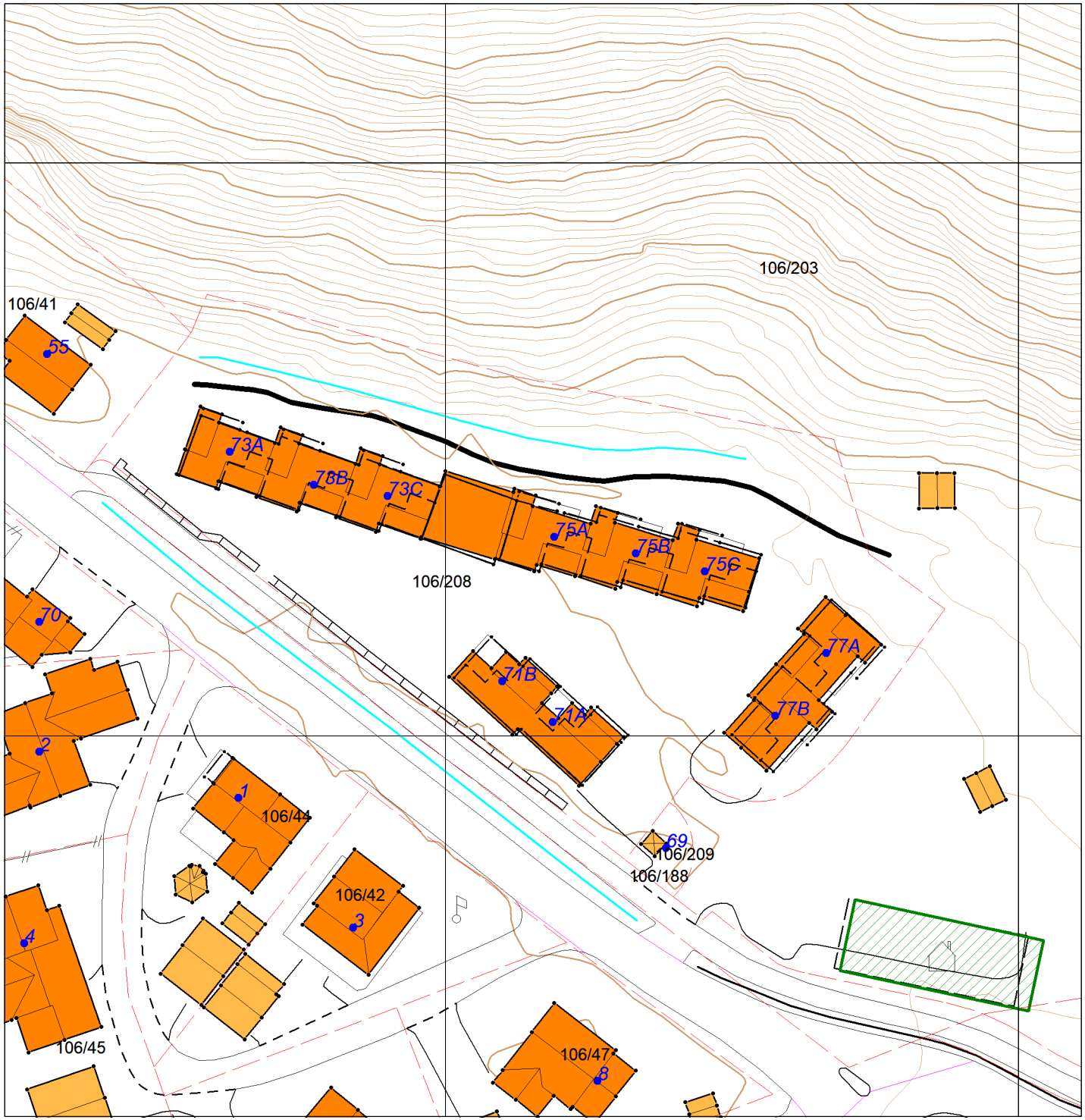
Byggherre:	Byggeadresse:
Tiltakshaver Vato eiendom AS Leira 5 8665 Mosjøen	Åusterbygdvegen 69 * 8657 Mosjøen Gnr 106 Bnr 19

TEGNING

Plan Takterrasse

Internnr.	Målestokk	Utskriftsdato	05.08.2019
19-6A	1:100		
DATO:		TEGN.	KONTR.
13.04-2019		TH	
TEGN.NR.			REV.
19-6A-A-A20-03			E

D:\OneDrive_Prosjekter 2019-Ekstern\19006 Hamarheim\19006-Bygg A.pln



KARTUTSNITT

VEFSN
KOMMUNE

Gnr/Bnr: 106/208

Adresse: Austerbygdvegen 73 C
8657

Dato: 22.08.2025

Målestokk: 1:750

Sign: Oline Nygaard

N

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon
- Eiendomsgrense
- Abc — Gårds- og bruksnummer

Adresser
- Abc — Adressepunkt tekst

Bygninger
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning - tiltak
- Bygning punkt
- Grunnmur
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Trapp inntil bygg
- Veranda

Bygningsmessige anlegg
- Stolpe
- Vegg (frittstående)
- Støyskjerm
- Annet gjerde
- Frittstående mur
- Støttemur
- Steingjerde
- Hekk
- Flaggstang

Vegsituasjon
- Ytterkant veg
- Ytterkant fortau
- Annet vegareal

Annen samferdsel
- Traktorveg
- Sti

Jernbanedata
- Jernbane spormidt

Høydeinformasjon
- Høydekurve 1m
- Høydekurve 1m usikker
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 5m usikker
- Terrengpunkt
- Toppunkt

Innsjøer og vassdrag
- Innsjø
- Innsjøkant
- Elv/Bekk
- Elv/Bekk kant
- Elv/Bekk kant usikker

Kyst
- Havflate
- Kystkontur

Planinnsyn: https://www.arealplaner.no/vefsn1824/arealplaner/search

Gjelder eiendom

1824/106/208/0/0, Austerbygdvegen 71 A

Avgift	**Grunnlag**	**Årlig avgift inkl mva**
Vann	Stipulert etter m^3	67 845
Avløp	Stipulert etter m^3	118 536
Septik		IA
Feie- og tilsynsgebyr		1 344
Eiendomsskatt	Årlig avgift - skattegrunnlag	47 137
Renovasjon	Ekstern leverandør	SHMIL

Grunnlag for beregning av eiendomsskatt er kr 11 784 400,-.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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 eiendomsforespørsler.

FORKJØPSRETT

- Forhåndsavklaring
- Fastprisavklaring

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:
Ved forhåndsavklaring kunngjøres boligen før den er solgt, og de som er interessert i boligen må melde seg innen en gitt frist. Etter at bud er akseptert, avklares forkjøpsretten ved at MOBO henvender seg til de som har meldt interesse og spør om noen ønsker å benytte sin forkjøpsrett. Ved en slik henvendelse må det raskt, og med bindende virkning, tas stilling til om forkjøpsrett gjøres gjeldende.

Ny melding om forkjøpsrett:
Hvis det går mer enn 3 mnd før boligen blir solgt, vil boligen bli kunngjort for medlemmene på nytt og ny melding om forkjøpsrett må sendes MOBO.

Fastprisavklaring:
Ved fastprisavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når boligen er kunngjort til fast pris, er melding om forkjøpsrett som er levert innen meldefrist forpliktende. Det er da plikt om å overta boligen hvis ingen med bedre ansiennitet har meldt seg innen meldefristen.

Spørsmål om type forkjøpsrett:
Se boliginfo vedrørende hvem som har forkjøpsrett i borettslaget.

VEDTEKTER

for **HAMARHEIM BORETTSLAG** org nr 926 595 601

tilknyttet
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.11.2020, sist endret på generalforsamling 22.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hamarheim 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) Stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelaglag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies etter 2-1 (3).

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Vedlikehold av boder på takterrasse og i ekstra carporter utføres og bekostes av andelseier.

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer og 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Fabycon
Havreveien 10A
4635 KRISTIANSAND S

Dato: 11.11.2022
Saksb:Oline Nygaard
Saknr: 2022/15635-12
Deres ref:

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10

Tiltak	:	Nytt bygg - boligformål/Rekkehus
Byggested	:	Austerbygdvegen 71A, 8657 Mosjøen **Gnr.Bnr:** 106/208
Tiltakshaver	:	Vato Eiendom As
Ansvarlig søker	:	Fabycon
Søknad mottatt	:	07.10.2022
Tillatelse til tiltak gitt	:	05.11.2019
Midlertidig brukstillatelse gitt	:	04.07.2022, 03.06.2021, 17.06.2021, 28.09.2021, 22.10.2021.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 gis det med dette ferdigattest for nytt bygg – boligformål/rekkehus; Austerbygdvegen 71, 73, 75 og 77 (A,B,C).

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 hilsen

Hubertina Doeven
Fagleder byggesak

Oline Nygaard
Saksbehandler byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

KOPI: Vato Eiendom AS

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN
Gårdsnummer:	106
Bruksnummer:	208

Utskriftsdato/klokkeslett:	22.08.2025 kl. 08:09
Produsert av:	Oline Augusta Pisan Nygaard - Vefsn
Attestert av:	Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom		
		Oppmåling utsatt:	09.07.2022 (frist for oppmåling)
Bruksnavn:			
Etableringsdato:	09.07.2020		
Skyld:	0		
Er tinglyst:	Ja		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:	Nei		

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 106 / 208	4 315,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		926595601	HAMARHEIM BORETTSLAG		c/o Helgeland BBL Postboks 1013 8602 MO I RANA	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7302544	419096		4 315,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	07.07.2020	Tinglyst	09.07.2020	1824nyg	09.07.2020
Oppmålingsforretning	J 20/3573				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 106/203	-4 315,7
Mottaker	1824 - 106/208	4 315,9
Berørt	1824 - 106/41	0
Berørt	1824 - 106/188	0

J 25/20

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	09.07.2020	Tinglyst	09.07.2020	1824nyg	09.07.2020
Oppmålingsforretning	J 20/3573				
	J 26/20				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 106/203	−62,1
Mottaker	1824 - 106/209	62,2
Berørt	1824 - 106/188	0
Berørt	1824 - 106/208	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Austerbygdvegen	1800	71A			Grunnkrets	0413	Vallia	Nei
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7302527	419114	Postnr.område:	8657	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Austerbygdvegen	1800	71B			Grunnkrets	0413	Vallia	Nei
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7302532	419108	Postnr.område:	8657	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Austerbygdvegen	1800	73A			Grunnkrets	0413	Vallia	Nei
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7302562	419072	Postnr.område:	8657	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Austerbygdvegen	1800	73B			Grunnkrets	0413	Vallia	Nei
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	

			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
			7302558	419083		Postnr.område:	8657	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	
Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Austerbygdvegen	1800	73C			Grunnkrets	0413	Vallia	
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
			7302556	419093		Postnr.område:	8657	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	
Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Austerbygdvegen	1800	75A			Grunnkrets	0413	Vallia	
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
			7302551	419114		Postnr.område:	8657	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	
Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Austerbygdvegen	1800	75B			Grunnkrets	0413	Vallia	
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
			7302549	419125		Postnr.område:	8657	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	
Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Austerbygdvegen	1800	75C			Grunnkrets	0413	Vallia	
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
			7302547	419134		Postnr.område:	8657	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	
Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Austerbygdvegen	1800	77A			Grunnkrets	0413	Vallia	
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
			7302536	419150		Postnr.område:	8657	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	
Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Austerbygdvegen	1800	77B			Grunnkrets	0413	Vallia	

					Nei
	EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets:	1	Mosjøen
	7302528	419143	Kirkesokn:	10030701	Dolstad
			Postnr.område:	8657	MOSJØEN
			Tettsted:	7581	Mosjøen

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 783 505
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7302559 Øst: 419080
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	269,3	Ant. boliger:	3	Datoer	
Bruksareal bolig:	324	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	05.11.2019
Bruksareal totalt:	324			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	03.06.2021
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	11.11.2022
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	174	0	174	0	0	0	0	0
H01	3	150	0	150	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1800 Austerbygdvegen 73 A	H0101	Bolig	108	4	Kjøkken	1	2	106/208
1800 Austerbygdvegen 73 B	H0101	Bolig	108	4	Kjøkken	1	2	106/208
1800 Austerbygdvegen 73 C	H0101	Bolig	108	4	Kjøkken	1	2	106/208

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	922339414	VATO EIENDOM AS		Leira 5 8665 MOSJØEN

Bygningsnr: 300 783 517
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7302550 Øst: 419123
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	269,4
Bruksareal bolig:	323
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	323
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	
Bruttoareal totalt:	0
Alternativt areal:	0
Alternativt areal 2:	0

Ant. boliger:	3
Ant. etasjer:	2
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Offentlig kloakk
Har heis:	Nei

Datoer

Rammetillatelse:	
Igangsettingstillatelse:	05.11.2019
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	28.09.2021
Ferdigattest:	11.11.2022

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	174	0	174	0	0	0	0	0
H01	3	149	0	149	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1800 Austerbygdvegen 75 A	H0101	Bolig	107	4	Kjøkken	1	2	106/208
1800 Austerbygdvegen 75 B	H0101	Bolig	108	4	Kjøkken	1	2	106/208
1800 Austerbygdvegen 75 C	H0101	Bolig	108	4	Kjøkken	1	2	106/208

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	922339414	VATO EIENDOM AS		Leira 5 8665 MOSJØEN

Bygningsnr: 300 783 525
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7302532 Øst: 419147
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	180,6
Bruksareal bolig:	218
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	218
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	
Bruttoareal totalt:	0
Alternativt areal:	0
Alternativt areal 2:	0

Ant. boliger:	2
Ant. etasjer:	2
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Offentlig kloakk
Har heis:	Nei

Datoer

Rammetillatelse:	
Igangsettingstillatelse:	05.11.2019
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	22.10.2021
Ferdigattest:	11.11.2022

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	116	0	116	0	0	0	0	0
H01	2	102	0	102	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1800 Austerbygdvegen 77 A	H0101	Bolig	109	4	Kjøkken	1	2	106/208
1800 Austerbygdvegen 77 B	H0101	Bolig	109	4	Kjøkken	1	2	106/208

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	922339414	VATO EIENDOM AS		Leira 5 8665 MOSJØEN

Bygningsnr: 300 783 532
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7302528 Øst: 419112
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	167
Bruksareal bolig:	220
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	220
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	
Bruttoareal totalt:	0
Alternativt areal:	0
Alternativt areal 2:	0

Ant. boliger:	2
Ant. etasjer:	2
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Offentlig kloakk
Har heis:	Nei

Datoer

Rammetillatelse:	
Igangsettingstillatelse:	05.11.2019
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	04.07.2022
Ferdigattest:	11.11.2022

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	118	0	118	0	0	0	0	0
H01	2	102	0	102	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1800 Austerbygdvegen 71 A	H0101	Bolig	110	4	Kjøkken	1	2	106/208
1800 Austerbygdvegen 71 B	H0101	Bolig	110	4	Kjøkken	1	2	106/208

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	922339414	VATO EIENDOM AS		Leira 5 8665 MOSJØEN

Bygningsnr: 301 304 206
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7302553 Øst: 419103
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	88,7	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	88	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	05.11.2019
Bruksareal totalt:	88	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	03.06.2021
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	11.11.2022
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

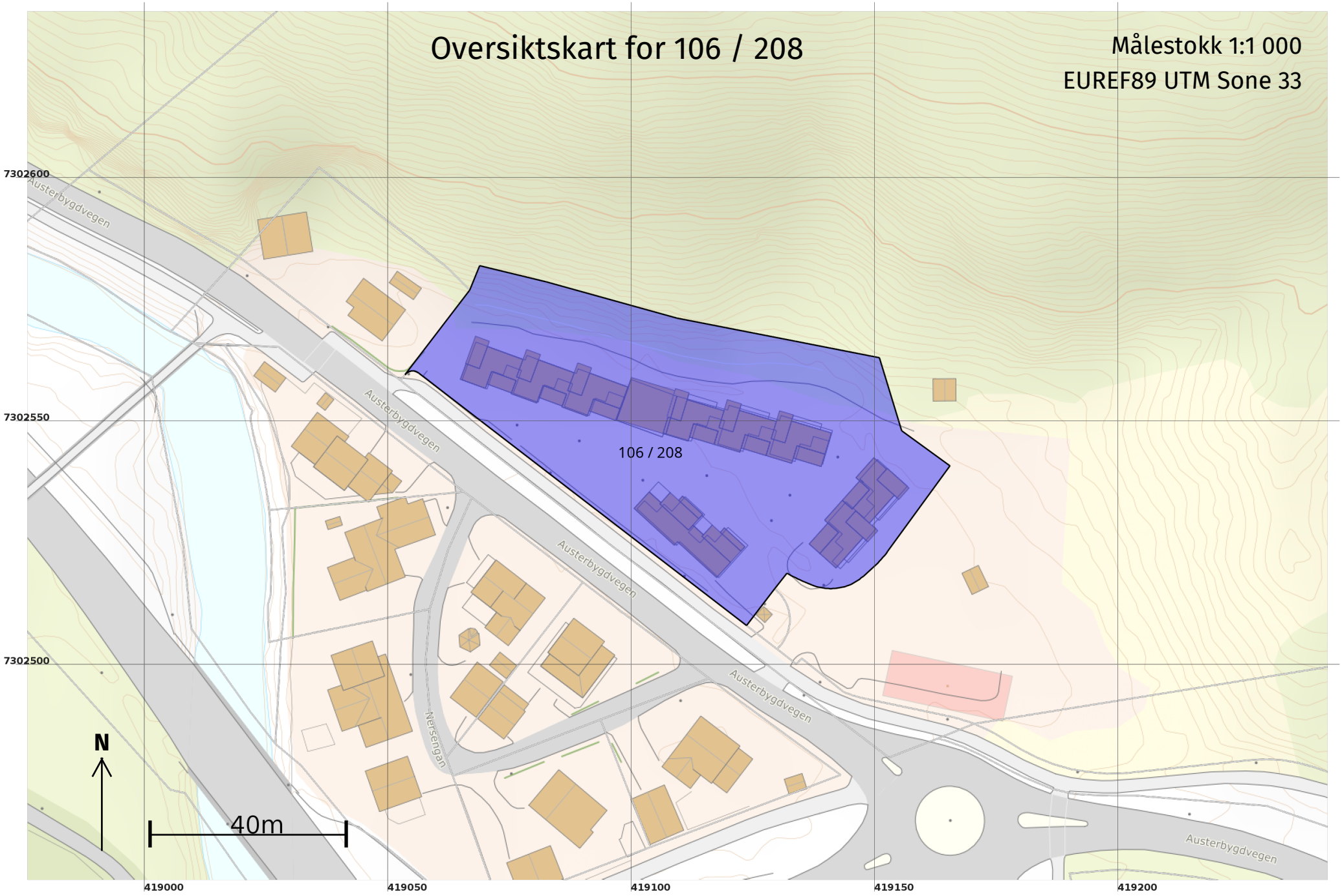
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	88	88	0	0	0	0	0

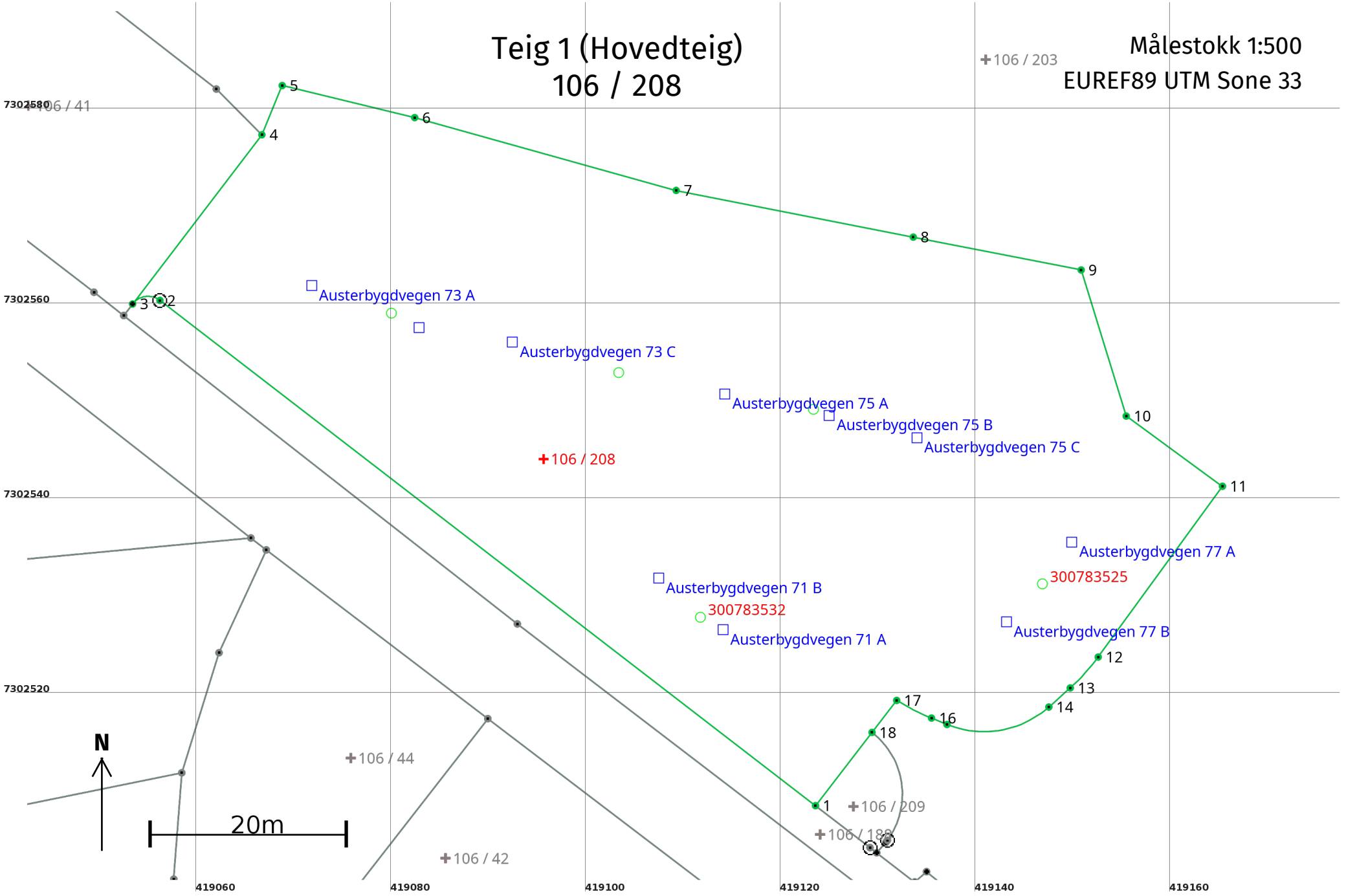
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	106/208

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	926595601	HAMARHEIM BORETTSLAG		c/o Helgeland BBL Postboks 1013 8602 MO I RANA


Oversiktskart for 106 / 208
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
7302600
7302550
7302500
106 / 208
Austerbygdvegen
Austerbygdvegen
Austerbygdvegen
Austerbygdvegen
Austerbygdvegen
Nersengan
N
40m
419000
419050
419100
419150
419200


Teig 1 (Hovedteig)
106 / 208
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
106 / 203
106 / 41
106 / 208
106 / 44
106 / 209
106 / 188
106 / 42
Austerbygdvegen 73 A
Austerbygdvegen 73 C
Austerbygdvegen 75 A
Austerbygdvegen 75 B
Austerbygdvegen 75 C
Austerbygdvegen 71 B
Austerbygdvegen 71 A
Austerbygdvegen 77 A
Austerbygdvegen 77 B
300783532
300783525
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
16
17
18
7302580
7302560
7302540
7302520
419060
419080
419100
419120
419140
419160
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 4 315,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7302544 **Øst:** 419096

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7302508,85	419123,60		Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			84,93				
2	7302560,69	419056,33	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-2,00
			3,15				
3	7302560,32	419053,52		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			21,85				
4	7302577,68	419066,79		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			5,47				
5	7302582,73	419068,88		Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			13,98				
6	7302579,44	419082,47		Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			27,85				
7	7302571,97	419109,30		Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			24,80				
8	7302567,18	419133,63		Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			17,56				
9	7302563,81	419150,86		Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			15,69				
10	7302548,82	419155,48		Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			12,23				
11	7302541,62	419165,36		Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			21,67				
12	7302524,10	419152,61		Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	23,09
			4,28				
13	7302520,93	419149,74		Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			2,95				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7302518,97	419147,54		Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	10,09
			11,16				
15	7302517,18	419137,09		Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			1,72				
16	7302517,84	419135,50		Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	24,96
			4,01				
17	7302519,65	419131,93		Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			4,14				
18	7302516,37	419129,40		Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			9,50				

DETALJREGULERING FOR HAMARHEIM

REGULERINGSBESTEMMELSER

Planid.	20181235
Arkivsak	15/374
Planbeskrivelse dato	1.02.18
Bestemmelser dato	1.02.18, revidert 11.05.18, sist revidert 23.05.2018 av Vefsn kommune
Plankart dato	1.02.18, revidert 11.05.18
Plan vedtatt dato	20.06.2018

§ 1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder innenfor plangrensen i reguleringsplankart tegningsnummer 02. Området disponeres til følgende formål i.ht. plan- og bygningsloven (PBL) sist endret 1.1.16

Pbl. § 12-5 nr. 1 **Bebyggelse og anlegg**

- Konsentrert småhusbebyggelse BKS
- Blokkbebyggelse eller terrassehus BBB
- Energianlegg BE
- Renovasjonsanlegg BRE

Pbl. § 12-5 nr. 2 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- Kjøreveg o_SV2
- Kjøreveg f_SV1
- Gang-/sykkelveg SGS
- Annen veggrunn-grønt anlegg SVG

Pbl. § 12-5 nr. 4 **Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift**

- Landbruks-, natur- og friluftsliv samt reindrift L1
- Landbruks-, natur- og friluftsliv samt reindrift L2
- Landbruks-, natur- og friluftsliv samt reindrift L3

Pbl. § 12-8 **Hensynsoner**

- Gul sone iht. T-1442 H220
- Ras- og skredfare H310

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgebestemmelser

- Grøft med sikringsvoll som beskrevet under § 5.3 skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis for boligene.
- Det skal inngås utbyggingsavtale.
- Veg, vann, avløp og annen infrastruktur skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis for boligene. Uteområder skal opparbeides i henhold til utomhusplanen. Det settes krav til asfalt på innkjørselen mellom Austerbygdvegen og offentlig G/S-veg og videre

0,5 m inn i avkjørselen. Opparbeidelse av lekearealer og asfaltering kan utsettes inntil 6 måneder etter brukstillatelsen er gitt, dersom dette er nødvendig på grunn av årstid.

- Akebakke innenfor område L2 skal være klargjort for bruk før akebakken i område BBB bygges ned.
- Før utbygging i område BBB må det foretas stabilitetsvurderinger og evt. supplerende grunnundersøkelser.
- Ved etappevis utbygging, avgrenses kravene i rekkefølgebestemmelsene til anlegg innenfor hver utbyggingsetappe.

2.2 Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming. Nybygg skal oppføres i tremateriale innenfor bestemmelsene satt i teknisk forskrift.

2.3 Universell utforming

Bebyggelse og anlegg skal så langt det er praktisk mulig gis universell utforming iht. gjeldende lovverk.

2.4 Evt. fredede kulturminner

Hvis det under gravearbeider oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinformasjoner, må Fylkeskommunen underrettes umiddelbart.

2.5 Parkering

Parkering skal kun skje i tilknytning til carportene og gjesteparkering

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Generelt

3.1.1 Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan samt utomhusplan for delområdet BKS før utbygging i dette området og for delområde BBB før bygging i disse områdene. Planene skal tegnes i målestokk 1:200 på ajourført kart som viser:

- Bebyggelsens plassering.
- Forming av terreng og forstøtningsmurer angitt med høyder.
- Parkeringsplasser, gang- og bilvegarealer. Trafikkareal skal lages slik at det ikke er nødvendig å rygge inn på offentlig veg.
- Arealer for uteopphold og lek/felles lekeområder.
- Plassering av avkjørsel fra kommunal veg eller felles avkjørsel.
- Plasser for snøopplag.

3.1.2 Søknad om byggetillatelse skal inneholde terrengsnitt som visert avkjørsel, bygninger, høyde på topp grunnmur og inngangsparti.

3.1.3 Det skal avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser iht. den til enhver tid gjeldende kommunale norm.

3.1.4 Maksimalt tillatt BRA for garasjer er 50 m^2 pr boenhet.

3.1.5 Frittliggende garasjebygg og uthus kan oppføres minimum 2 m fra gang-/sykkelvegkant forutsatt at de bygges slik at de tåler snøbelastning fra brøyting av gang-/sykkelveg og at de utformes slik at det ikke kommer takras inn mot gang-/sykkelvegen.

3.1.6 Det tillates ikke oppføring av garasje for, eller oppstillingsplass for lastebiler, anleggsmaskiner, tyngre hengere eller lignende.

3.1.7 Utforming av avkjørsler fra offentlig veg skal skje i samråd med Vefsn kommune. Avkjørsler skal krysse tomtegrensen i sammen høyde som vegkanten har der avkjørselen starter.

3.1.8 Maks nivå for flomfare (200-årsflom) i området er satt til kote 4,8 medregnet tillegg for klimaendring og sikkerhet for usikkerhet i flomberegningene. Konstruksjoner som ikke tåler vann skal ikke benyttes under kote 4,8. Evt. kjellere under dette nivået må bygges med vanntett betong og dimensjoneres for utvendig vanntrykk. Evt. avløp fra kjeller under kote 4,8 må sikres med tilbakeslagsventil.

3.1.9 Det skal avsettes arealer til en lekeplass på min 150 m^2 i hver av områdene BKS og BBB. Maks 20 boenheter kan være felles om lekeplassen som minimum skal ha en sandkasse, benk og noe fast dekke.
Lekeplass skal sikres med gjerde mot kjøreveg.
Lekeplassene skal være felles for boenhetene i planområdet og de skal driftes av eierne av boenhetene i planområdet.

3.2 Utforming av bygninger

3.2.1 Konsentrert småhusbebyggelse - BKS

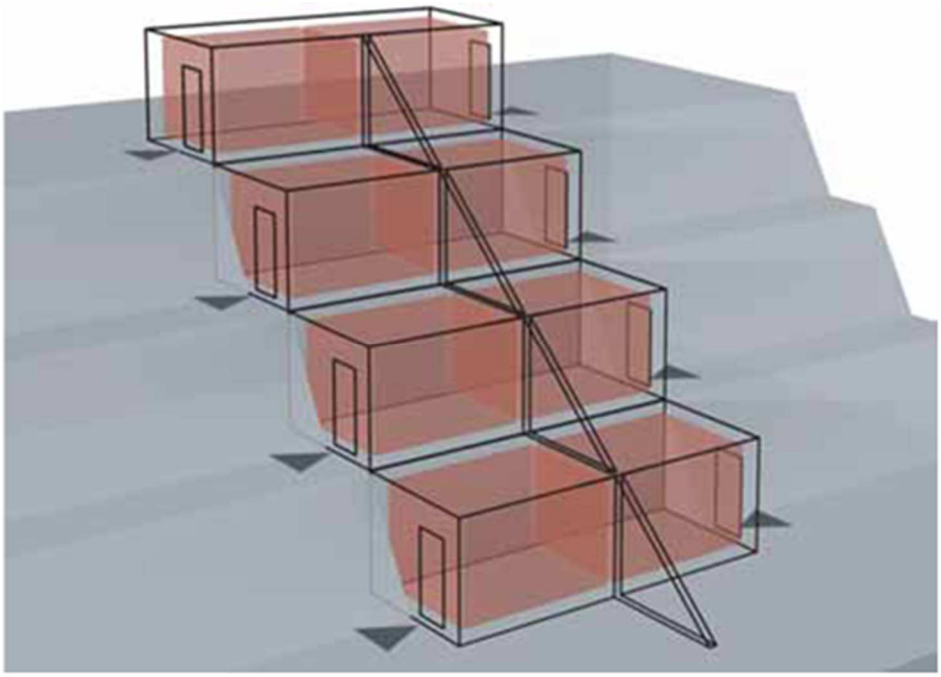
Det tillates oppført kjedete eneboliger, tomannsboliger eller rekkehus.

3.2.2 Blokkbebyggelse eller terrassehus - BBB

Det tillates oppført blokkbebyggelse eller terrassehus i området.

Kommunen kan etter søknad godkjenne at området helt eller delvis omdisponeres til konsentrert småhusbebyggelse med bestemmelser beskrevet for område BKS under punkt 3.2.1 og punkt 3.3.

Figuren nedenfor viser generelle prinsipper for evt. bygging av terrassehus. Garasjer legges under første etasje eller slik at de blir liggende rett under første etasje.



Det tillates ikke tilbygg/arker/takoppbygg med bredde større enn halve husenes lengder. Arker skal avsluttes med egen gesims til den øverste etasjen. Takkonstruksjonen til den øverste etasjen vil kunnen fravike fra denne figuren da det er tillatt med røstet tak (møne- og gesimshøyder).

3.2.3 Energianlegg BE

Området er avsatt til nettstasjon for El-forsyning.
Garasje tillates ført opp inntil 1m fra trafo forutsatt at den har ikke brennbar kledning mot trafoen og at der er mer enn 2 meter mellom garasje og bolig.

3.2.4 Renovasjonsanlegg BRE

Området skal brukes for plassering felles avfallsbeholdere for alle boenhetene i planområdet. Beholdere kan stå på terrengnivå eller anlegges under terrengnivå med nedkast fra terrengnivå. Anlegget skal vedlikeholdes av eierne av boenhetene i området.

3.3 Grad av utnytting og byggehøyder

Bebyggelse	Maksimal gesimshøyde NGO-høyde kote	Maksimal takhøyde NGO-høyde kote	Maksimal utnyttelsesgrad %BYA	Minste uteoppholds areal pr boenhet MUA m^2
BKS	11	13,5	40	25
BBB				
-Blokk	25	28	60	25
-Terrassehus	25	28	60	25
BE	8	8,5	100	Ikke relevant
BRE	8	8,5	100	Ikke relevant

Minst 10 m^2 MUA pr boenhet skal ligge på bakken.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Generelt

- Terrenginngrep skal skje så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger og areal til snøopplag skal behandles på en tiltalende måte. Ved evt. tilsåing og beplantning, skal stedegne arter benyttes.
- Vegene skal opparbeide iht. plankart og kommunal norm.
- Det må ved søknad om vegbygging redegjøres for håndtering av overflatevann.
- Interne veger skal ikke være bredere enn 3 m.

4.2 Kjøreveg o_SV2

- Området omfatter arealer for eksisterende offentlige veger som berøres av planen.

4.3 Kjøreveg f_SV1

- Kjøreveg f-Veg 1 er felles privat adkomstveg for områdene BKS, BBB BE og BRE.

4.3 Gang-/sykkelveg SGS

Områdene omfatter eksisterende gang-/sykkelveg som berøres av planen.

4.4 Annen veggrunn-grønt anlegg SVG

Områdene omfatter arealer avsatt til grøntanlegg og skal ikke bebygges.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

5.1 Område L1

Det tillates ikke ordinær snauhogst i området men plukkhogst av hogstmoden skog.

5.2 Område L2

Området tillates brukt til ski- og akebakke på vinterstid. Anlegget skal vedlikeholdes av eierne av boenhetene i området.

5.3 Område L3

Området opparbeides i henhold til løsninger beskrevet i planbeskrivelsen med konsekvensutredning, datert 10.01.2018.

I området anlegges grøft/jordvoll for bortleding av overflatevann og som rassikringsanlegg. Grøfta skal ha bunnbredde 1 m og skråning mot boligfeltet med høyde på 2 meter over bunn grøft. Skråningen skal ha helning 1:1,5 plastret med sprengt stein. Bunnen av grøfta skal ha helning på 1:100 i lengderetningen slik at det ikke blir stående vann i grøfte med mindre det er oppstuving pga. flom. Rassikringsanlegget skal vedlikeholdes av eierne av boenhetene i planområdet.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Støysone-gul sone H220

Det må iverksettes tiltak som sikrer at:

- grenseverdier for støy på utendørs oppholdsareal blir mindre enn L_{den} 55 dB og utendørsstøynivå i nattperioden kl 23-07 mindre enn L_{saf} 70 dB innenfor gul sone,
- grenseverdi for støy utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruk settes til L_{den} 55 dB.

6.2 Rasfaresone H310

Nødvendige sikringstiltak er beskrevet under planbestemmelsen pkt. 5.1 og 5.3.

Budskjema tvangssalg fast eiendom

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning.

Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av følgende eiendom:

Eiendom				
Meglers oppdragsnummer, referanse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr .
Adresse		Kommune		
Tilbudt kjøpesum: (NOK)	Beløp i blokkbokstaver		Beløp	

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave.

Finansieringsplan, som megler gis fullmakt til å kontrollere:	**NOK**
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Annen egenkapital	
Lån, institusjon: Kontaktperson, telefonnummer:	
Sum tilgjengelig finansiering	0

Overtakelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne, og anbefalt budet begjært stadfestet. Dette skjer normalt etter ca. 14 dager av budfrist.

Budet er gyldig til: (Bud må minst være gyldig i 6 uker.) **Budgiver aksepterer at budfristen forlenges med 6 uker dersom det ikke foreligger høyere bud.**	Klokkeslett	Dato

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel 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. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.

Undertegnede er kjent med:

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

Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Navn til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Budgivere:	**Person 1**	**Person 2**
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Mobiltelefon		
Telefon dagtid		
Telefon kveld		
Sted, dato		
Forpliktende underskrift		

Se for øvrig utdelt forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg.

Forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, 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 medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

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. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

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

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten 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 Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.
Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten 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 Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 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 inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

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 Namsretten 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 Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.
Fremstillingen er ikke uttømmende.
Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.