

**aktiv.**



Rådhusgata 6D, 8657 MOSJØEN

**3-roms leilighet i 1. etg.  
Alt på ett plan.  
Sentral og attraktiv beliggenhet.**



Eiendomsmegler MNEF

## Ninni Moldrem

**Mobil** 419 27 672  
**E-post** ninni.moldrem@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Mosjøen**  
C.M. Havigs gate 21, 8656 Mosjøen.  
TLF. 75 14 30 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 700 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 10 454,-  
**Omkostn.:** Kr 8 883,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 719 337,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 703,-  
**Selger:** Toril Sørdal

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1998  
**BRA-i/BRA Total** 86/94 kvm  
**Tomtstr.:** 983 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 103, bnr. 892  
**Andelsnr.:** 4  
**Oppdragsnr.:** 1806260019

## 3-roms leilighet i 1. etg. Alt på ett plan. Sentral og attraktiv beliggenhet.

Velkommen til denne hyggelige 3-roms andelsleiligheten i Rådhusgata 6 D, Mosjøen.

Beliggende i et attraktivt og sentralt boligområde med kort gangavstand til sentrum, barnehage, barneskole og et bredt utvalg av servicetilbud.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har et bruksareal på 86 m<sup>2</sup>. Bygget er fra 1998 og har gjennomgått oppgraderinger som bl.a. ny varmtvannsbereider i 2021 og modernisering av kjøkken i 2016.

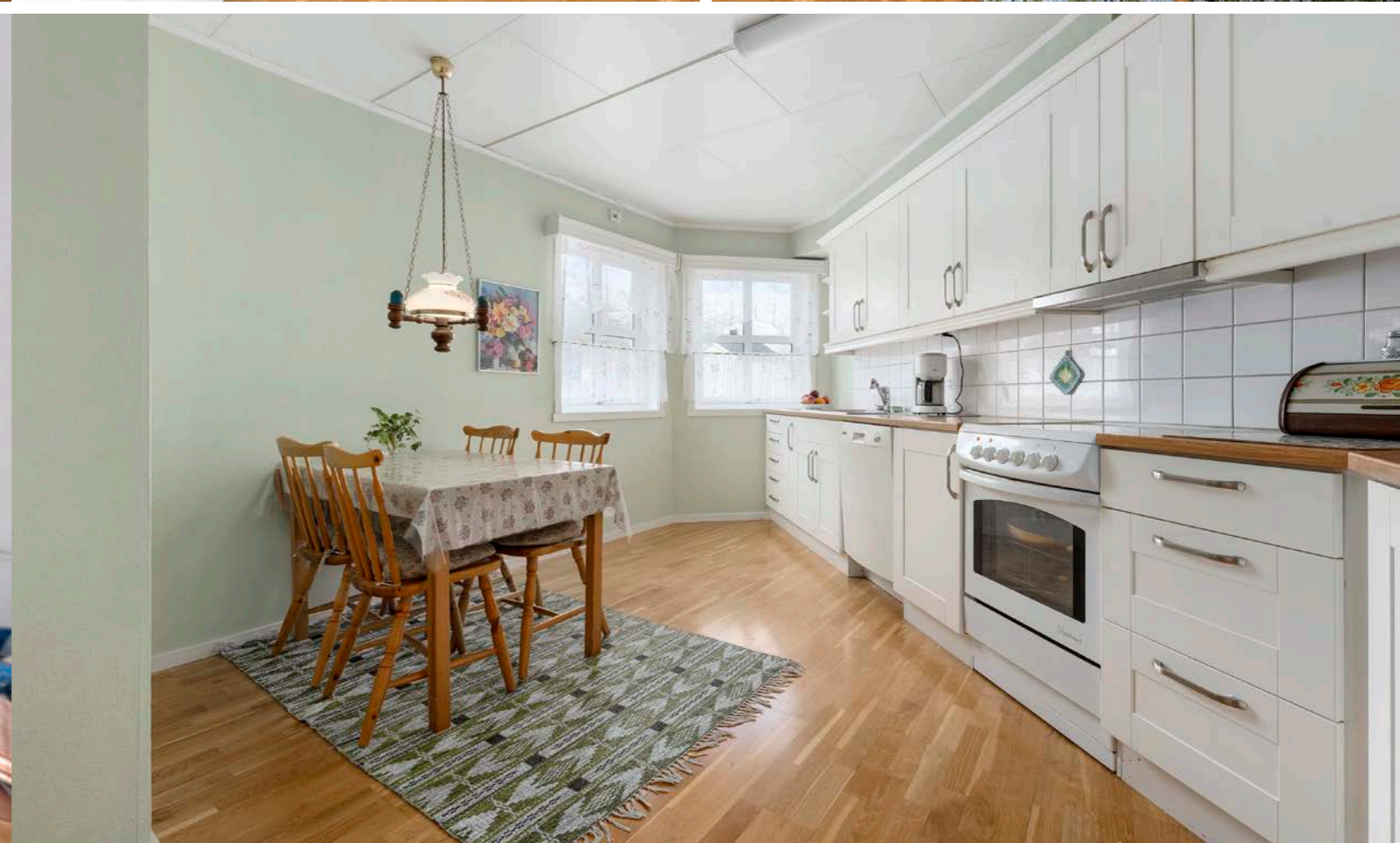
Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom, kjølerom og to soverom. Terrasse med adkomst fra stuen. I tillegg medfølger en utebod på 8 m<sup>2</sup>.

Husk visningspåmelding.



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	11
Om eiendommen .....	14
Tilstandsrapport .....	29
Egenerklæring .....	111
Forbrukerinformasjon .....	188
Budskjema .....	189

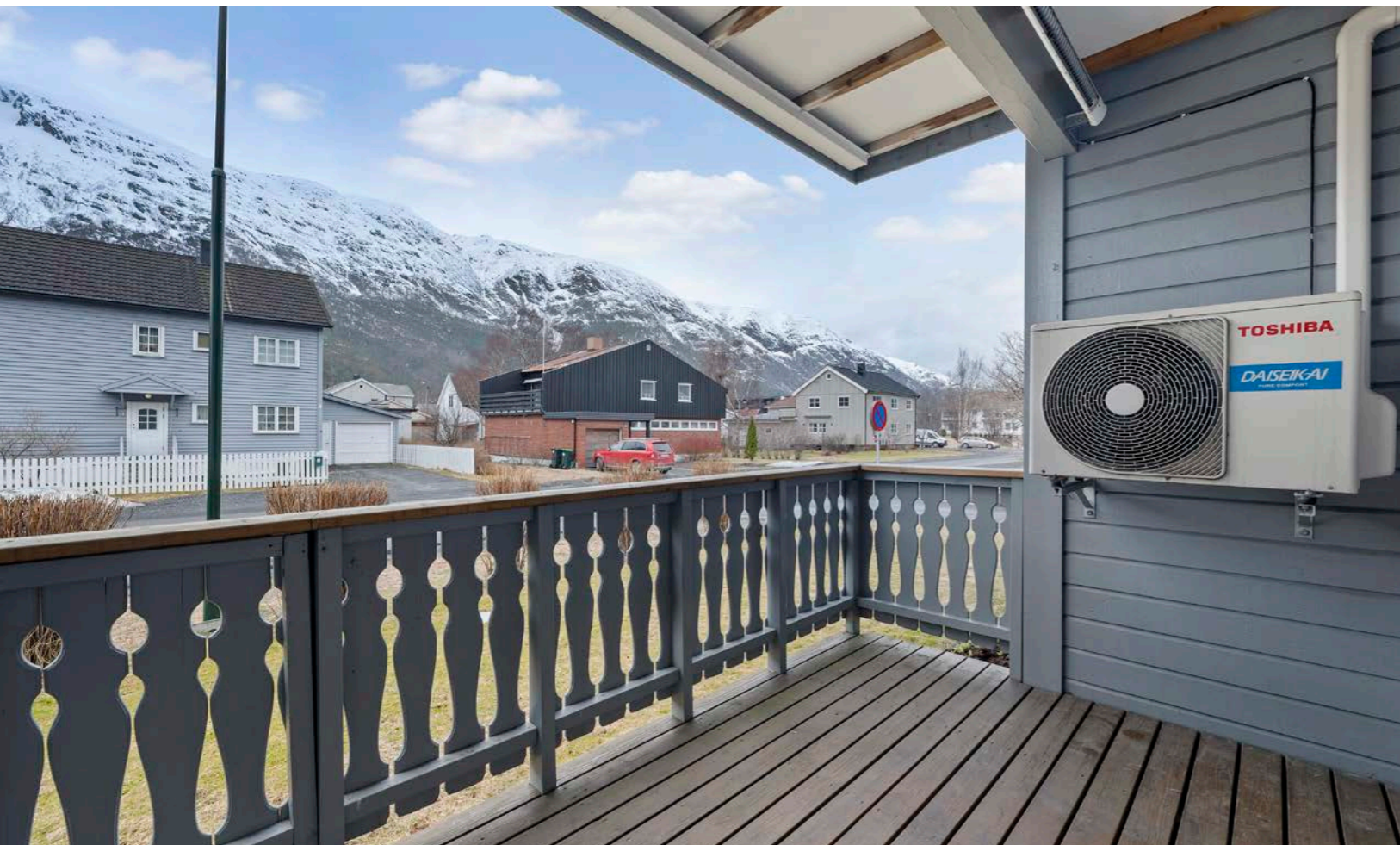






Bad og 2 soverom






# Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**Et hjem er mer verdt  
enn et hus, og et hus  
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 86 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 94 kvm

TBA: 16 kvm

### Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 86 kvm Vindfang, gang, bod, bad, stue, kjøkken, kjølerom, vaskerom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 kvm Terrasse- og balkongareal

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 kvm Bod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA er utvendige balkonger/terrasser, terrasse ved inngangsdør er medtatt på denne leiligheten.

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.

Leiligheten har flere sprang i yttervegger og skråvegger mot naboileilighet, måling kan ikke tas sammenhengende, arealet er dermed noe usikkert uten at det berører verdivurderingen for leiligheten.

Kommentar bod:

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.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

983 kvm Felles tomt.

### Tomtebeskrivelse

Felles tomt i borettslaget, opparbeidet med brostein og asfalt fremfor garasjer. Liten plen mot sørøst.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt til på byflata, ca. 600 meter øst for Mosjøen sentrum. Området er familievennlig med kort gangavstand til barneskole og de fleste fasiliteter som Mosjøen har å tilby. Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate og er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

### Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Skolekrets

Mosjøen Skole

### Bygningssakkyndig

Stian Øyås Pedersen

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter fra 1998.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass som kan snus for vasking. Hovedytterdøren og balkongdøren er malte og utført i tre.

Terrasse mot Rådhusgata og mot øst er oppført med impregnerte materialer og har profilert rekkverk.

Bod er oppført i tilknytning til garasje. Fundamentet består av plate på mark med ringmur av betong. Veggene er av uisolert bindingsverk med liggende utvendig kledning. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte taksperrer uten undertak, med utvendige takplater av stål type decra.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: • Det er ikke utarbeidet

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Borettslaget bør få utarbeidet vedlikeholdsplan.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utarbeides en vedlikeholdsplan for fellesarealene. Manglende vedlikeholdsplan medfører økt risiko for at nødvendig vedlikehold ikke blir utført til rett tid, noe som kan føre til forringelse av byggets tekniske tilstand og uforutsette kostnader.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak:

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard.

Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men det kan påvirke både estetikk og brukervennlighet.

Nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier ut fra egne behov og ønsker.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

-Vinduet er plassert innenfor våtsonen for dusj,

vinduet er ikke utført i fuktsikre materialer. Rørgjennomføring til vask under innredning er ikke utført iht. leggeanvisning fra plateleverandør. Baderomsplater er ikke montert iht. leggeanvisning fra plateleverandør, det mangler bunnlist av aluminium i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Plassering av vinduet i forhold til dusjen forutsetter fortsatt bruk av dusjkabinett til vinduet fuktsikres på annen måte.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav i forskrift på byggeåret " REN 97. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket". 1:50 fall tilsvarer 16mm 80cm fra sluk.

Konsekvens/tiltak

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

- Våtrom - 1 Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Forventet brukstid for sluk er 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert fuktskader på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

- Lokal utbedring må utføres.

Skapdører bør byttes.

- Våtrom - 1 Etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ved gjennomføringer i gulv skal gulvbelegget monteres slik at en oppbrett på ca 15-20 mm beholdes. Rør skal plasseres minst 40 mm fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

- Våtrom - 1 Etasje > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: • Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekket fungerer dårlig. Ytterligere undersøkelser av avtrekket anbefales, og det kan ikke utelukkes at tiltak på anlegget vil være nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

- Spesialrom - 1 Etasje > Kjølerom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Rommet er ikke bygd som rom i rommet. iht. preaksepterte løsninger.

Det er utført fuktsøk på områder med svertesopp, uten og finne forhøyet verdier V%

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det anbefales å vaske eller pusse overflater for å fjerne svertesopp.

Videre bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser eller innhentes dokumentasjon på valgt konstruksjonsløsning, da rommet ikke er bygget som "rom i rommet" i henhold til preaksepterte løsninger. Manglende korrekt oppbygning kan medføre økt risiko for kondens- og fuktskader i skjulte konstruksjoner, noe som over tid kan føre til skade på bygningen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av borettslaget vedrørende stakepunkter.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner  
Varmepumpe luft-luft plassert på stue. Alder er ikke

kjent. Motor ble byttet 2007. Service utført 13.02.2026.

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Forventet brukstid på 12-15 år

Konsekvens/tiltak

Varmepumpen bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskifting, da forventet brukstid på 12-15 år er overskredet.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert effekt, økt energiforbruk eller plutselig driftsstans.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1 Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav i forskrift på byggeåret " REN 97. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket".

ANNET:

Se vedlagte rapport fra Elektriker'n

Ifølge styreleder skal det utføres fagkontroller i borettslaget den 27.5.26. Det vil være elektro og rørsjekk, sjekk av røykvarsler og slukkeutstyr.

#### Verditakst

Kr 2 700 000

#### Innhold

BRA-i 86 kvm: Vindfang, gang, bod, bad, stue,

kjøkken, kjølerom, vaskerom og 2 soverom

TBA 16 kvm: Terrasse og balkongareal

Bod:

BRA-e 8 kvm: Bod

#### Standard

Leiligheten:

Normal standard på bygget ut ifra alder/

konstruksjon - jamfør beskrivelse under

konstruksjoner.

Normalt vedlikeholdt, men det bør påregnes

ytterligere vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider på bygningen.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er flis mellom benk og overskap, og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenfronter og benkeplate ble byttet i 2016, og kjøkkenkranen ble byttet i 2020. Det er oppvaskmaskin og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Det er et kjølerom oppført med bindingsverk i tre, isolert konstruksjon og innvendig kledning av granpanel. Kjølingen skjer via et separat kjøleaggregat og en isolert dør. Aggregatet er byttet en gang etter 2003.

Bad

Badet har belegg på gulv med elektriske varmekabler, våtromsplater på vegger og malte plater i tak. Rommet er utstyrt med en innredning med skap og heldekkende vask, gulvmontert toalett

og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk og tilluft under døren.

Vaskerom

Vaskerommet har belegg på gulv med elektriske varmekabler, og malte plater på vegger og i tak.

Rommet er utstyrt med en utslagsvask i stål og har røropplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett, laminat og belegg.

Vegger: Tapet og trepanel.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert på vaskerom.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2021.

- Varmepumpe: Det er en luft-til-luft varmpumpe plassert i stuen. Motoren ble byttet i 2007.

- Elektrisk anlegg: Anlegget består i hovedsak av skjult installasjon med automatsikringer i skap plassert i gangen. Anlegget ble installert i 1998 og har komponenter fra byggeår. Bryter på varmtvannsbereder ble montert i 2021. Anlegget ble sist kontrollert 01.06.2018.

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

UTEBOD:

Byggeår: 1998

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

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bod oppført i tilknytning til garasje, boden er fundamenter som plate på mark med ringmur av betong, vegger av uisolert bindingsverk med liggende utvendig kledning. Takkonstruksjon av prefabrikkerte taksperrer uten undertak, utvendig takplater av

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

Se vedlegg fra Elektriker'n

#### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### Hvitevarer

Hvitevarer som medfølger: Komfyr, oppvaskmaskin

og kjøøl/frysenskap på kjøkken.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### Moderniseringer og påkostninger

2016:  
- Ny benkeplate og fronter på kjøkken.

2021:  
- Byttet varmtvannsbereder 2021.  
- Bryter på varmtvannsbereder er montert 2021.

2022:  
- Alle bygninger og vinduer ble malt i regi av borettslaget.

#### Parkering

Situasjonsplan etter utbygging av altaner viser biloppstillingsplass for leilighet D er mot Rådhusgata.  
Det medfølger ikke garasje.

#### Forsikringselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP0000568667

#### Radonmåling

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

#### Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:  
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring  
- Banker i Eika-alliansen  
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

#### Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med vedovn, varmepumpe luft-luft, og elektriske varmekabler på bad og vaskerom.

#### Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

#### Energimerke

C

#### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/](http://www.enova.no/nb/energimerking/) energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

#### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 700 000

#### Omkostninger kjøper

2 700 000 (Prisantydning)

10 454 (Andel av fellesgjeld)

2 710 454 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

7 493 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

8 883 (Omkostninger totalt)

17 783 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 583 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 719 337 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 728 237 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 731 037 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i

offentlige avgifter/gebyrer.

#### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### Formuesverdi primærbolig

Kr 667 410 for år 2024

#### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 669 641 for år 2024

#### Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.  
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

#### Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 6 703 kr i måneden
- Avdrag: 1 161 kr i måneden
- Fellesutgift: 5 496 kr i måneden
- Renter: 46 kr i måneden
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Andre relevante opplysninger: Borettslaget er tilknyttet sikringsordning mot tap av felleskostnader. Det kan komme renteendringer på borettslagets fellesgjeld, inkluderes flere tjenester som skal dekkes gjennom fellesutgiftene, eller avgjørelser i borettslagets styre, som kan påvirke de månedlige felleskostnadene.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 6703

#### Andel Fellesgjeld

Kr 10 454

#### Andel fellesgjeld år 2026

#### Fellesgjeld pr. dato 29.04.2026

#### Andel fellesformue Kr 69 338

#### Andel fellesformue dato 31.12.2025

## Borettslaget

#### Borettslagsnavn

Borettslaget Rådhusgata 6

#### Organisasjonsnummer 984182104

#### Andelsnummer 4

#### Om borettslaget

Borettslaget Rådhusgata 6 ligger i Vefsn kommune og består av 4 leiligheter. Selskapet har organisasjonsnummer 984 182 104. Forretningsfører er Helgeland Boligbyggelag.

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 12300116378, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 29-04-2026: 5.30% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 2  
Saldo per 29-04-2026: kr 43538

Andel av saldo: kr 10454  
( siste termin 31-12-2026 )  
Flytende rente  
IN-Ordning: Nei

#### Sikringsordning fellesgjeld

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.

#### Forkjøpsrett

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

#### Regnskap/budsjett

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

#### Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommAnden i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5

(2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### Dyrehold

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.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o 1.

(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.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Helgeland Bbl

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 103, bruksnummer 892 i Vefsn kommune. Andelsnr. 4 i Borettslaget Rådhusgata 6 med orgnr. 984182104

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

27.03.2002 - Dokumentnr: 2002/1570-1/71 - Fellesobl. for bor.innsk.  
Beløp: NOK 2 400 000  
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET V/ MOSJØEN OG OMEGN  
LØPENR: 5957663  
Panthaver: BOLIGBYGGELAG  
LØPENR: 5957662

13.06.2007 - Dokumentnr: 2007/471438-1/200 - Pantedokument  
Beløp: NOK 920 000  
Panthaver: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 09.12.1998. Følgende arbeider/anmerkninger sto

igjen før ferdigattest kunne utstedes: "Ildsted for leiligheter i 2. etg. må ha brannmur/godkjent brannpanel på vegg mot kjøkken" . Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

1. Bod ved kjøkken er gjort om til kjølerom.
2. Tegning viser vindu fra kjøkken til balkong, vindu er ikke montert.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Bod: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
Kommentar bod: 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Brukstillatelse datert

09.12.1998.

### Vei, vann og avløp

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.  
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### Regulerings- og arealplaner

Reguleringsbestemmelser for Mosjøen Sentrum, kv. 65, 67, 73, 75, 76 og 77

### Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i

budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

#### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 11 500 Markedspakke, 5 900 Oppgjørshonorar, 3 745 Opplysninger fra forretningsfører, 14 900 Tilretteleggingsgebyr. 5 995 Eierskiftegebyr. Fotograf og div. gebyrer.

#### **Ansvarlig megler**

Ninni Moldrem  
Eiendomsmegler MNEF  
ninni.moldrem@aktiv.no  
Tlf: 419 27 672

Ansvarlig megler bistås av:

Lise Blakstad  
Eiendomsmegler  
lise.blakstad@aktiv.no  
Tlf: 995 01 577

#### **Oppdragstaker**






REDE Eiendomsmegling Mosjøen,  
organisasjonsnummer 979158580  
C.M. Havigs gate 21, Mosjøen

#### **Salgsoppgavedato**

07.05.2026



# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Rådhusgata 6 D, 8657 MOSJØEN
-  VEFSN kommune
-  # gnr. 103, bnr. 892
-  # Andelsnummer 4

## Markedsverdi

**2 700 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m<sup>2</sup> BRA-i: 86 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 21059-1351

Referansenummer: ZK1771

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: Stian Øyås Pedersen

Vår ref: Torill



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.

## Helbo Takst

er en underavdeling til teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

### Rapportansvarlig

Stian Øyås Pedersen  
Uavhengig Takstingeniør  
sop@helgelandbbl.no  
400 74 932



## 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 fuktøk.

### 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 byggregler

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 avvik/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- løstørre 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### 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 straktiltak 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.



#### 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.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

3-Roms andelsleilighet i 1 etasje.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	94 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	86 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 650 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

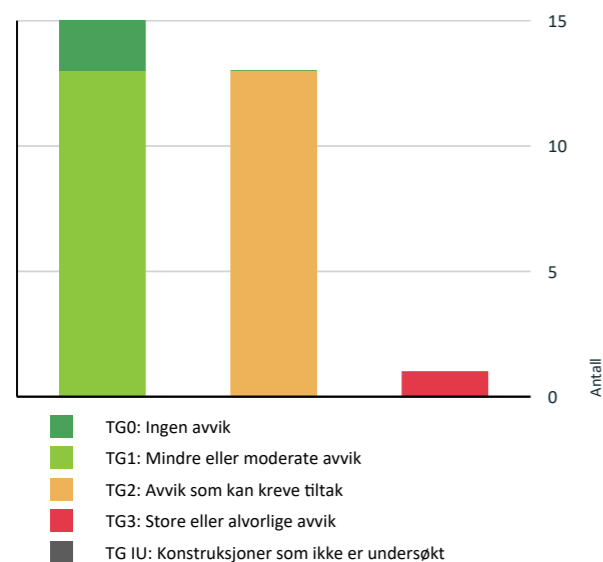
Plantegning stemmer ikke helt med tegningene, bod ved kjøkken er omgjort til kjølerom. Tegning viser vindu fra kjøkken til balkong, vindu er ikke montert.

### Bod

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

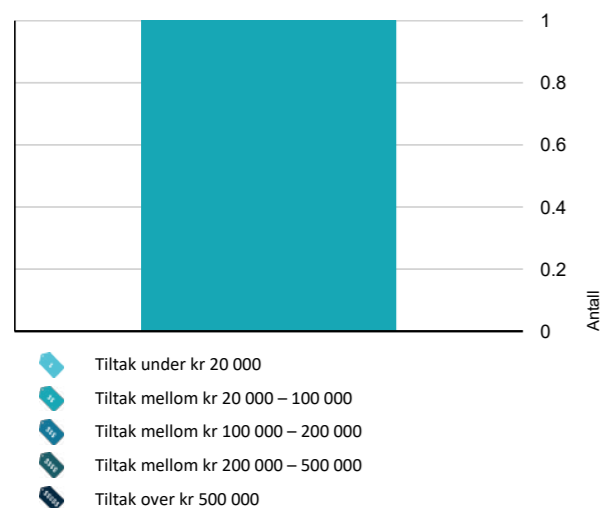
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Grunnet borettslaget vedlikeholdsplikt, er områder som omhandler fellesarealer ikke undersøkt i denne rapporten.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

## Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

## Boligens energimerking



ENERGIMERKE

### Beskrivelse

Enkel energiberegning bygget er ikke vesentlig endret siden byggeår.

### Energimerke



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

#### Energikarakteren A–G:

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

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

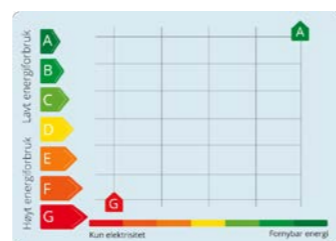
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

#### Oppvarmingskarakter:

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

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



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1998

#### Kommentar

Midlertidig brukstillatelse datert 09.12.1998. Det er ikke utstedt ferdigattest.

#### Anvendelse

Boligformål

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt, men det bør påregnes ytterligere vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider på bygningen.

#### Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Alle bygninger og vinduer ble malt i regi av borettslaget.
2021	Modernisering	Ny varmtvannsbreder.
2016	Modernisering	Ny benkeplate og fronter på kjøkken.

### UTVENDIG

#### Vinduer

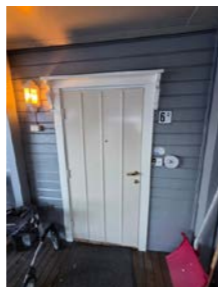
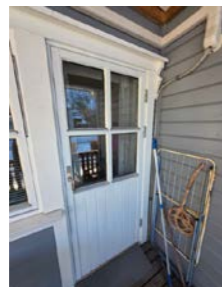
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass som kan snus for vasking. Andelseier har vedlikeholdsplikt på vinduer (maling, smøring, foring etc.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av vinduer. Vinduer ble malt utvendig i regi av borettslaget i 2022.



#### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Andelseier har vedlikeholdsplikt på dører (maling, smøring, foring etc.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av dører.

## Tilstandsrapport

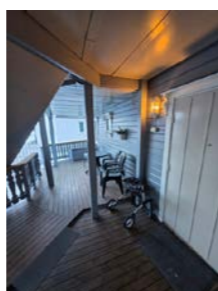


### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot Rådhusgata og mot øst (fellesareal) oppført med impregnerte materialer, profilert rekkverk. Andelseier har vedlikeholdsplikt på balkongen (maling, smøring.). Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av bærende konstruksjoner.



Terrasse mot sør (Rådhusgata)



Terrasse mot øst (mot fellesareal)

### TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke mottatt vedlikeholdsplan fra borettslaget og det er ingen informasjon på at borettslaget ikke innehar en slik plan. Vedlikeholdsplan skal hjelpe styret med vedlikeholdsplikten på fellesarealer som er regulert i borettsloven, planen gir en oversikt over fremtidige vedlikehold og kostnadsestimat. Vedlikeholdsplanen er ikke fremlagt.

Iht. Note 4 - Vedlikehold i regnskap datert 03.03.2025 Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Borettslaget bør få utarbeidet vedlikeholdsplan.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør utarbeides en vedlikeholdsplan for fellesarealene. Manglende vedlikeholdsplan medfører økt risiko for at nødvendig vedlikehold ikke blir utført til rett tid, noe som kan føre til forringelse av byggets tekniske tilstand og uforutsette kostnader.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

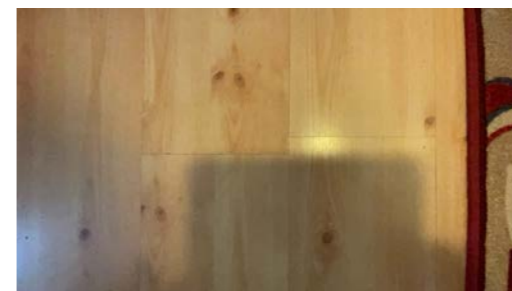
#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard.

Slitasje på overflater har normalt lav konsekvensgrad, men det kan påvirke både estetikk og brukervennlighet. Nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier ut fra egne behov og ønsker.



Skjøter i laminat



Hakk i parkett kjøkken

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Planavvik er utført med retningslaser på stue. Stue er det målt lokalt avvik på 2mm innenfor 2 meter, og totalt i hele rommet er målt til 1mm.



109cm



109,1cm

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Det er målt 16cm fra siden til ovn (krav den ubrennbare platen skal minst dekke: 30 cm foran ildåpningen og 10 cm på hver side av ildåpningen. Det bemerkes at ovnen var i bruk på befaringsdagen slik at innvendig ildstein ikke kunne inspiseres.

Årstall: 2021

Kilde: Kontaktperson

## Tilstandsrapport



Sotluke.



16cm fra siden av ovn til parekett.

### 1 TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.



Dør tar i terskel.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon. Badet fremstår med belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i tak. Innredning med skap og heldekende vask, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

## Tilstandsrapport



### 1 ETASJE > BAD

#### 1 TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har badersplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

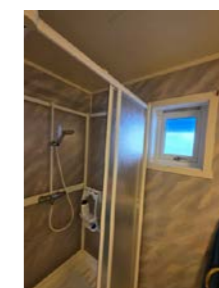
-Vinduet er plassert innenfor våtsonen for dusj, vinduet er ikke utført i fuktsikre materialer.

Rørgjennomføring til vask under innredning er ikke utført iht. leggeanvisning fra plateleverandør. Badersplater er ikke montert iht. leggeanvisning fra plateleverandør, det mangler bunnlist av aluminium i våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Plassering av vinduet i forhold til dusjen forutsetter fortsatt bruk av dusjkabinett til vinduet fuktsikres på annen måte.



Rørgjennomføring til vask under innredning er ikke utført iht. leggeanvisning fra plateleverandør. -Vinduet er plassert innenfor våtsonen for dusj, vinduet er ikke utført i fuktsikre materialer.

### 1 ETASJE > BAD

#### 1 TO 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel er 9mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav i forskrift på byggeåret " REN 97. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1 :50 minst 0,8 m ut fra sluket". 1:50 fall tilsvarer 16mm 80cm fra sluk.

#### Konsekvens/tiltak

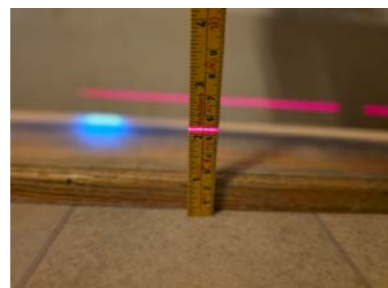
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



6cm ved sluk.



5,1cm ved terskel



6cm 80cm fra sluk.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2  
Forventet brukstid for sluk er 30 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

# Tilstandsrapport



Plastsluk



Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.



Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

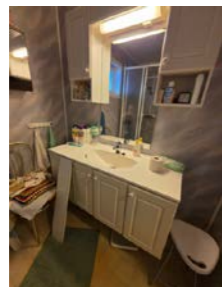
Det er registrert fuktskader på innredningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Lokal utbedring må utføres.

Skapdører bør byttes.

## Tilstandsrapport



Skade i nedre del av skapdører.

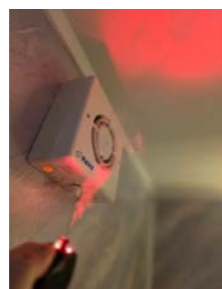


Krakkelering i vask

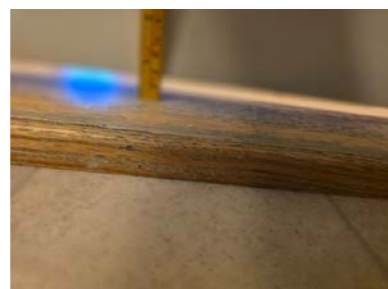
### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dør.



Sjekk med røyk.



Tilluft under dør.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Måling er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er avvik/fukt i andre deler av konstruksjonen.

## Tilstandsrapport

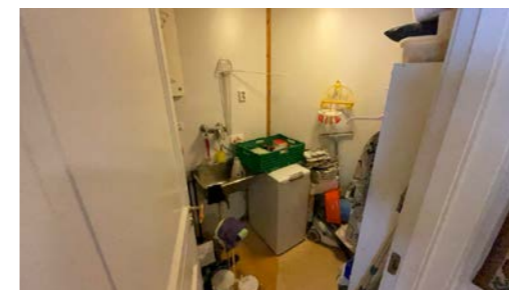


Fukt måling er utført med MMS2 og er korrigert for nordisk treverk.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon. Rommet fremstår med belegg på gulv, malte plater på vegg og i tak. Utslagsvask i stål med røropplegg for vaskemaskin.



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

## Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav i forskrift på byggeåret " REN 97. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1 :50 minst 0,8 m ut fra sluket".

### Konsekvens/tiltak

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



44cm ved sluk



43,2 ved terskel



Sprekk i gulvbelegg ved dør

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

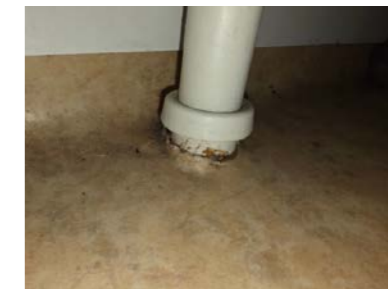
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ved gjennomføringer i gulv skal gulvbelegget monteres slik at en oppbrett på ca 15-20 mm beholdes. Rør skal plasseres minst 40 mm fra vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

## Tilstandsrapport



Ved gjennomføringer i gulv skal gulvbelegget monteres slik at en oppbrett på ca 15-20 mm beholdes. Rør skal plasseres minst 40 mm fra vegg.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask i stål.



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekket fungerer dårlig. Ytterligere undersøkelser av avtrekket anbefales, og det kan ikke utelukkes at tiltak på anlegget vil være nødvendig.

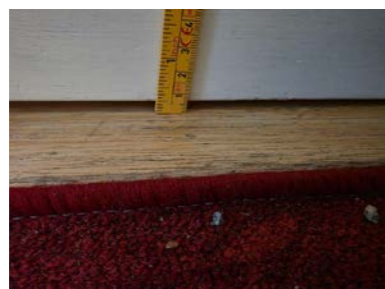
#### Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

## Tilstandsrapport



Sjekk av avtrekk med røyk



Rommet har tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dør.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Måling er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er avvik/fukt i andre deler av konstruksjonen.



Fukt måling er utført med MMS2 og er korrigert for nordisk treverk.

### KJØKKEN

#### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat flis mellom benk og overskap. Det er oppvaskmaskin og stekeovn (ikke integrerte kjøleskap og frysescap). Kjøkkenfronter og benkeplate byttet 2016, kjøkkenkran byttet 2020.

## Tilstandsrapport



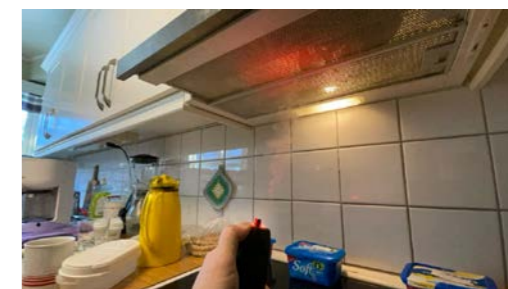
### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016

Kilde: Kontaktperson



### SPESIALROM

#### 1 ETASJE > KJØLEROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom oppført med bindingsverk i tre, isolert konstruksjon, innvendig kledning av granpanel. Kjøling via separat kjøleaggregat og isolert dør.

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Rommet er ikke bygd som rom i rommet. iht. preaksepterte løsninger.

Det er utført fuktsøk på områder med svertesopp, uten og finne forhøyet verdier V%

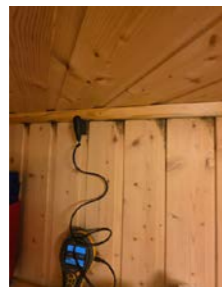
#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det anbefales å vaske eller pusse overflater for å fjerne svertesopp.

Videre bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser eller innhentes dokumentasjon på valgt konstruksjonsløsning, da rommet ikke er bygget som "rom i rommet" i henhold til preaksepterte løsninger. Manglende korrekt oppbygning kan medføre økt risiko for kondens- og fuktskader i skjulte konstruksjoner, noe som over tid kan føre til skade på bygningen.

# Tilstandsrapport



Målt 10,3% korrigert for nordisk treverk



Gulvlist 12,9% korrigert for nordisk treverk

## 1 ETASJE > KJØLEROM

### TG 1 Teknisk anlegg

Kjølerom, forventet brukstid for kjølerom er 15-20 år, alder på aggregat er ikke kjent men er byttet en gang siden 2003 iht. rekvirent



Kjøleaggregat



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran på vaskerom. Grunnet alder er ikke stoppekran funksjonstestet.

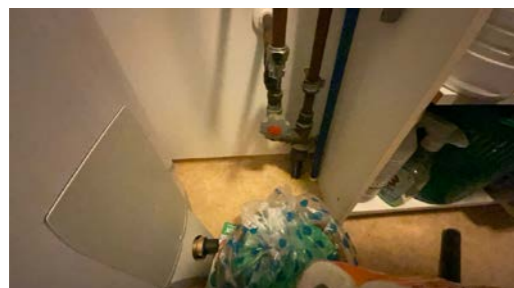
#### Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



Stoppekran fra byggeår

# Tilstandsrapport

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjøres ytterlige undersøkelser av borettslaget vedrørende stakepukter.



Avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



Veggventil bod



### TG 2 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft-luft plassert på stue. Alder er ikke kjent. Motor ble byttet 2007. Service utført 13.02.2026.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Forventet brukstid på 12-15 år

#### Konsekvens/tiltak

Varmepumpen bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskifting, da forventet brukstid på 12-15 år er overskredet.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert effekt, økt energiforbruk eller plutselig driftsstans.

## Tilstandsrapport



### 1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



### Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.*

Elektriskanlegg består i hovedsak av skjult installasjon med automatsikringer i skap plassert i gangen.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1998 Leiligheten har komponenter fra byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det foreligger ingen samsvarserklæringer på anlegget ved søk i boligmappa. Bryter på varmtvannsbereider er montert 2021.**

## Tilstandsrapport

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 Anlegget ble sist kontrollert: 01.06.2018. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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

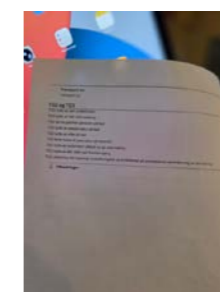
Det er utført EI-kontrollrapport basert på NEK 405-2:2020 den 13.02.2026. Noen utbedringer er utført (komfyrvakt montert, jordfeilautomater montert, skiftet taklys, demontert ovn på bad, skiftet utvendig kontakt)



Mangler dekkplate ved sikringer.



Kursoversikt



Utbedret avvik.

### TOMTEFORHOLD

## Tilstandsrapport

### Andre tomteforhold

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

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Kontrollert 2025



Røykvarsler



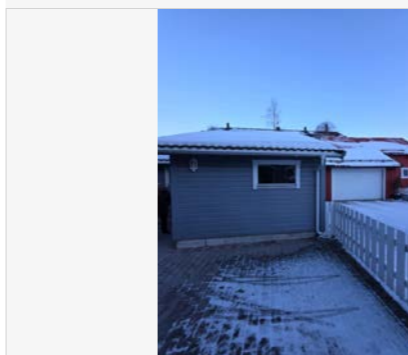
Radonkart



Radonkart

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

Oppbevaring.

#### Byggeår

1998

#### Kommentar

Byggetilatelse

#### Standard

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

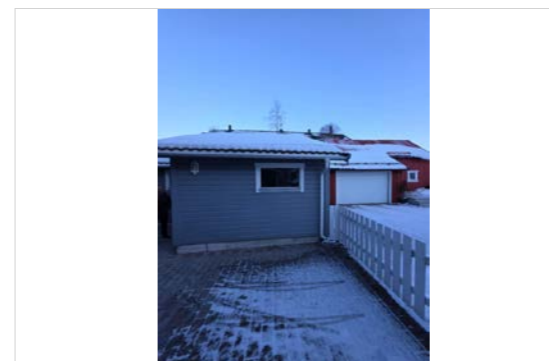
#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Bod oppført i tilknytning til garasje, boden er fundamentert som plate på mark med ringmur av betong, vegger av uisolert bindingsverk med liggende utvendig kledning. Takkonstruksjon av prefabrikkerte taksperrer uten undertak, utvendig takplater av stål type decra.

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



## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p style="text-align: center;"><b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b></p> <p style="text-align: center;"><b>86 m<sup>2</sup>/86 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Boligbygg med flere boenheter : Vindfang, Gang, Bod, Bad, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, Kjølerom, Vaskerom</i></p> <p><i>Andre bygg: Bod</i> <i>Bruksareal andre bygg: 8 m<sup>2</sup></i></p> <p style="text-align: center;"><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p style="text-align: center;"><b>Markedsverdi</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Kr 2 700 000</b></p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p style="text-align: center;"><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>								
<p style="text-align: center;"><b>Teknisk verdi andelsbolig</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Kr 3 000 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p style="text-align: center;"><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<table border="1"> <tr> <td><b>Markedsverdi uten fradrag</b></td> <td style="text-align: right;"><b>2 650 000</b></td> </tr> <tr> <td>Tillegg for andel fellesformue</td> <td style="text-align: right;">+ 69 338</td> </tr> <tr> <td>Fradrag for andel felles gjeld</td> <td style="text-align: right;">- 10 454</td> </tr> <tr> <td><b>Konklusjon markedsverdi</b></td> <td style="text-align: right;"><b>2 700 000</b></td> </tr> </table>	<b>Markedsverdi uten fradrag</b>	<b>2 650 000</b>	Tillegg for andel fellesformue	+ 69 338	Fradrag for andel felles gjeld	- 10 454	<b>Konklusjon markedsverdi</b>	<b>2 700 000</b>
<b>Markedsverdi uten fradrag</b>	<b>2 650 000</b>								
Tillegg for andel fellesformue	+ 69 338								
Fradrag for andel felles gjeld	- 10 454								
<b>Konklusjon markedsverdi</b>	<b>2 700 000</b>								

#### 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	M <sup>2</sup> PRIS
1 Egedes gate 19 ,8656 MOSJØEN 66 m <sup>2</sup> 2018 2 sov	09-03-2025	2 050 000	<b>2 025 000</b>	1 759 755	3 784 755	<b>54 852</b>
2 Skjervgata 35B ,8656 MOSJØEN 63 m <sup>2</sup> 2008 1 sov	29-06-2025	2 100 000	<b>2 000 000</b>	1 334 593	3 334 593	<b>50 524</b>
3 Skjervgata 45 ,8656 MOSJØEN 85 m <sup>2</sup> 2019 3 sov	27-04-2024	2 500 000	<b>2 200 000</b>	2 128 320	4 328 320	<b>48 633</b>
4 Kirkegata 48 ,8656 MOSJØEN 83 m <sup>2</sup> 2014 3 sov	29-04-2024	2 200 000	<b>2 200 000</b>	1 600 000	3 800 000	<b>45 783</b>
5 Skavlavvegen 1 ,8657 MOSJØEN 65 m <sup>2</sup> 1959 2 sov	24-11-2025	2 490 000	<b>2 300 000</b>	181 963	2 481 963	<b>37 044</b>
6 Skjervgata 35B ,8656 MOSJØEN 116 m <sup>2</sup> 2008 3 sov	01-07-2024	2 150 000	<b>1 850 000</b>	2 317 000	4 167 000	<b>35 922</b>
7 Rådhusgata 6A ,8657 MOSJØEN 83 m <sup>2</sup> 1998 2 sov	13-11-2024	2 800 000	<b>2 950 000</b>	32 475	2 982 475	<b>33 892</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

#### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader (pr. mnd. Kr 6 703,- )	Kr.	80 436
Vedlikeholdskostnader for andelen er satt til 70,- pr KVM-BRA	Kr.	6 160
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>86 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Tillegg for terrasser samlet ca. 16m <sup>2</sup>	Kr.	80 000
Tillegg for varmepumpe	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 600 000</b>

#### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>80 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 680 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsdagen. 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 markedsstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 000 000</b>
--	------------	------------------

# 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

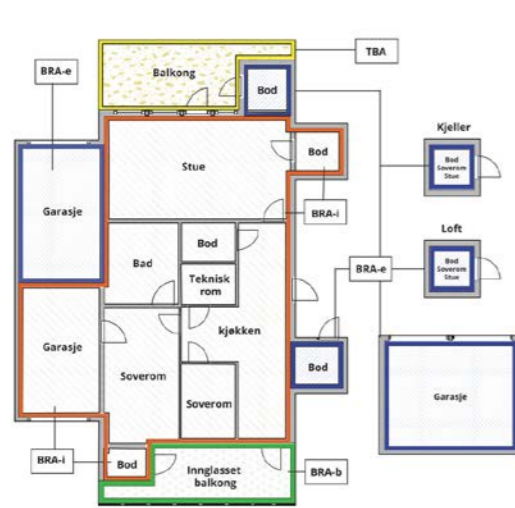
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	86			86	16
<b>SUM</b>	<b>86</b>				<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>86</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, gang, bod, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, kjølerom, vaskerom		

## Kommentar

TBA er utvendige balkonger/terrasser, terrasse ved inngangsdør er medtatt på denne leiligheten.

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 skjønsmessig.

Leiligheten har flere sprang i yttervegger og skråvegger mot naboleilighet, måling kan ikke tas sammenhengende, arealet er dermed noe usikkert uten at det berører verddivurderingen for leiligheten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Plantegning stemmer ikke helt med tegningene, bod ved kjøkken er omgjort til kjølerom. Tegning viser vindu fra kjøkken til balkong, vindu er ikke montert.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Varmtvannsbreder er byttet 2021 av faglært.

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
<b>SUM</b>		<b>8</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>8</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Stian Øyås Pedersen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	892		0	983.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Rådhusgata 6 D

#### Hjemmelshaver

Borettslaget Rådhusgata 6

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1 etasje/BORETTSLAGET RÅDHUSGATA 6	984182104	1 etasje	Helgeland Boligbyggerlag (Helbo)	Sørdal Gudrun Johanna

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
4	100	600 000	69 338 31.12.2025	10 454 04.02.2026

### Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	400
Omløpsmidler:	311 225	Samlet innskuddskapital:	2 400 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 2 512 988
Disponible midler:	281 823	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	4 912 988

#### Kommentar

Regnskapet er elektronisk signert av styret 03.03.2025.

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt til på byflata ca. 600 m øst for Mosjøen sentrum. I nærområdet er det barnefamilier og barneskole. Her har man kort veg og gåavstand til de fleste fasiliteter Mosjøen har å by på.

#### 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

Reguleringsbestemmelser for MOSJØEN SENTRUM KV. 65, 67, 73, 75, 76 OG 77.

#### Om tomten

Felles tomt til sameiet, opparbeidet med brostein og asfalt fremfor garasjer. Liten plen mot sørøst.

#### Tinglyste/andre forhold

I følge grunnboken ajour 04.02.2026 er det ikke registrert noen servitutter på eiendommen.

#### Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for medlemmer i Helgeland Boligbyggerlag, og intern rett i borettslaget

#### Parkering

Situasjonsplan etter utbygging av altaner viser biloppstillingsplass for leilighet D er mot Rådhusgata.

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP0000568667			
<b>Kommentar</b>				
Fullverdi inkludert i felleskostnadene.				

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.02.2026		Gjennomgått	10	Nei
Energiattest	12.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Grunnbokutskrift	04.02.2026	Ubekreftet utskrift	Gjennomgått	1	Nei
Forretningsfører	04.02.2026	Boliginfo	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	10.02.2026	Søk i boligmappe uten treff	Finnes ikke		Nei
Tegninger plan.	10.06.1996		Gjennomgått	1	Nei
Årsregnskap	10.02.2026	Signert 03.03.2025	Ikke gjennomgått	9	Nei
Risikovurdering fra (DLE) LINEA	06.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Vedtekter	30.01.2002	Sist endret 20.05.2019	Gjennomgått	7	Nei
Parkering Leilighet D	10.02.2026	Tegning er ikke datert.	Gjennomgått	1	Nei
El-kontroll NEK 405	13.02.2026		Gjennomgått	27	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	Godkjent via møte den 25.02.2026

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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.

## 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 hammerlektrode 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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.
- Areal 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 godkjenning 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZK1771>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

SØRDAL GUDRUN JOHANNA  
Rådhusgt 6 D

8657 MOSJØEN

### Forespørsel om elektrisk anlegg i Rådhusgata 6, 8657 MOSJØEN.

Navn nettkunde: SØRDAL GUDRUN JOHANNA  
Målnummer: 6970631404413794  
Anlegget ble sist kontrollert: 01.06.2018  
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

*Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.*

Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Arve Kjønnås  
Overingeniør

# Vedtekter

for **Borettslaget Rådhusgata 6** org nr 984 182 104

tilknyttet  
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.01.2002 og sist endret  
den 20. mai 2019

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

**Borettslaget Rådhusgata 6** er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

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

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

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

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

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

### 4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder 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, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper 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 besluttet 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 forretningsfører 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 framtreddende 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.

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN  
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

### SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr  Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter  Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.  Fritidsbolig
- Annet (spesifiser): \_\_\_\_\_

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
103	892		4		
Adresse Rådhusgata 6D			Byggeår		
Postnr. 8657 Mosjøen			Når kjøpte du boligen		
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet  Polise-/avtale \_\_\_\_\_

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn Gudrunn Johanna SørDAL

Hjemmelshaver Gudrunn Johanna SørDAL

### SELGER 1

Etternavn SørDAL Fornavn Torill SørDAL.

Ny adresse Kolstadveien 157 E-post \_\_\_\_\_

Postnr. 1814 Sted Askim Tel. priv. \_\_\_\_\_

Mobil 95068633

### SELGER 2

Etternavn \_\_\_\_\_ Fornavn \_\_\_\_\_

Ny adresse \_\_\_\_\_ E-post \_\_\_\_\_

Postnr. \_\_\_\_\_ Sted \_\_\_\_\_ Tel. priv. \_\_\_\_\_

Mobil \_\_\_\_\_

## BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- Nei  Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring  
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?  
 våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

## MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

 Nei  Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?  
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?
 Nei  Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstrmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei  Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

 Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1 Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

 Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

 Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

#### PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

28. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei  Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellegjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Empty rectangular box for additional comments.

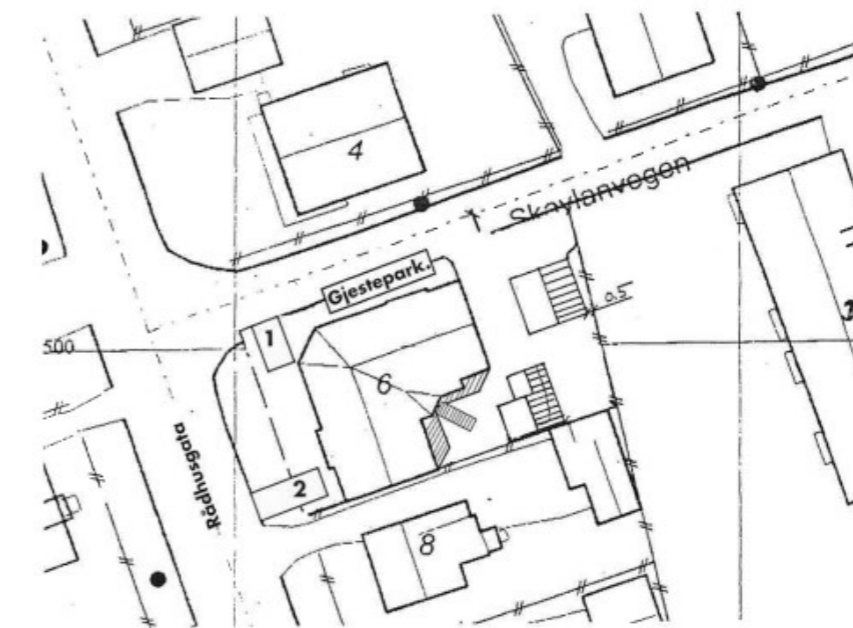
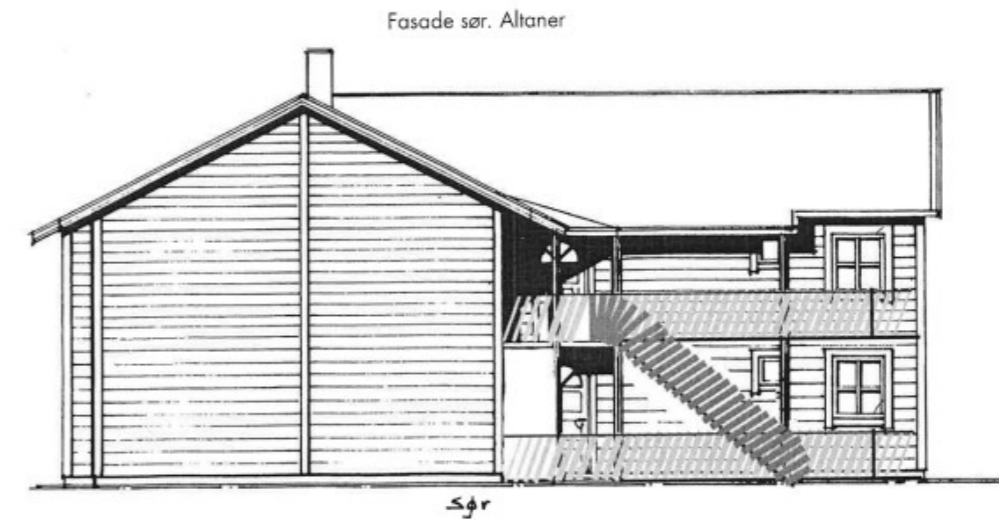
Sted / dato

Mosjøen 05/02-2026

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Tiril Sørdal



Situasjonplan etter utbygg altaner.  
Og forslag 1 og 2 til oppstillingsplass for leilighet D.



## Rådhusgata 6D

rådhusgata 6D, 8657 Mosjøen

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

Det er ikke avtalt el-termografering på kontrollen

Sjekklisten utført 13.02.2026

ID 1569189

**Kunde:** Toril Sørdal  
**Kontroll utført av:** Joakim Granås  
**Kontrollforetak:** Elektriker'n Mosjøen AS

## Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
1	3	8	1

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
1	2	3	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	1	5	1

**TG0** **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvare valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

**TG1** **TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak** TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

**TG2** **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

**TG3** **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

## Innledning og konklusjon til rapporten

### Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innhold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

### Konklusjon

Godt vedlikeholdt installasjon fra 1998. Ingen store endringer på installasjon siden byggeår.

## Grunnleggende opplysninger

### Kontrollforetak

Elektriker'n Mosjøen AS  
[post@elektrikern.net](mailto:post@elektrikern.net)  
[75173955](tel:75173955)  
Danieljordet 10 , 8656 Mosjøen

Sertifiseringsnr: DNV GL 2020-10609875  
Utløpsdato: 30.09.2025

IK ansvarlig: Kristian Tøndel  
[kristian@elektrikern.net](mailto:kristian@elektrikern.net)  
[90646706](tel:90646706)

### Kunde

Toril Sørdal  
[tosoerda@hotmail.com](mailto:tosoerda@hotmail.com)  
[950 68 633](tel:95068633)

rådhusgata 6D  
8657 Mosjøen

Ansvarlig person hos kunden:  
Toril Sørdal  
[tosoerda@hotmail.com](mailto:tosoerda@hotmail.com)  
[950 68 633](tel:95068633)  
Stilling: Eier

### Om rapporten

Kontroll dato: 13.02.2026  
Neste kontroll: 13.02.2031

Sted: rådhusgata 6D , 8657 Mosjøen

Nettsystem: IT 230 V  
Kontrollobjekt: Hele anlegget

### Kontrollør

Joakim Granås  
[joakim@elektrikern.net](mailto:joakim@elektrikern.net)  
[46455253](tel:46455253)

Nivå på kontrollør:  
405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende  
405-3 sertifisert næring  
405-3 Tillegg B sertifisert landbruk

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: DNV-NN-20250  
Utløpsdato: 13.11.2030

Sertifiseringsnr. 405-1 elektrotermografør: DNV-NT-15232791211  
Utløpsdato: 19.03.2028

### Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: Bygget 1998 referansenivå FEB91  
Referansenivå senere større ombygninger i senere år: Byttet varmtvannsbereider 2021. Varmepumpe montert 2007.

### Informasjon om elektrotermografi

#### Nivå D

Kunden har ikke bestilt Elektro-termografering og eier er ansvarlig for dette tiltaket videre selv

### Elektro-termografi opplysninger

Fabrikat: Fotric 348-L25  
Type: 348-L25  
Serienummer: Z1s3m5p6003  
Termisk oppløsning: 640x480 pixler  
Termisk følsomhet: Termisk følsomhet (NETD) < 0,04°C@30°C  
Linsen: 25 grader  
Siste kalibreringsdato: 28.10.2025

## Måleutstyr 1

Fabrikat: Elit  
Type: Euromaster  
Serienummer: 26739410033  
Siste kalibreringsdato: 01.02.2025

## Protokoll for objektene som ble inspisert på elektrotermograferingen

### Innledning

Vi bemerker at alle avvik som evt. er funnet fra elektrotermograferingen de kommer frem med egen tellemotor og egne avvik oppsatt for elektrotermograferingen dersom det er funnet avvik.

### Kontrollobjekter

Rapporten med elektrotermografering vedlegges her en oversikt / liste over inspiserte objekter jfr. krav i 405-1: 2020 avsnitt 8.2.3.

### Inspisert objekt 1

Inspisert objekt	<b>Sikringsskap og varmtvannsbereder</b>
Hvor er objektet plassert?	<b>Gang og vaskerom</b>
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	<b>Normal drift</b>
Dato og klokkeslett	<b>13.02.2026 11:00</b>
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	<b>Ingen avvik observert ved termografering</b>
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	<b>IT 230V</b>
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	<b>20 minus utendørs</b>

TG2

## Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket  
13.02.2026 -

### ID 1569715 - [L] Gammel panelovn må fjernes.

#### Kommentar

Panelovn er ikke beregnet for installasjon på bad.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

#### Paragrafer

##### FEL § 16. Installasjonen var ikke fagmessig utført

Installasjonen er ikke lagt opp fagmessig og må etterses. Det er beskrevet nærmere i avvik og med bilde og kommentar hva dette gjelder i installasjonen.

#### Lokasjon

Bad

#### Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

## Åpent el-avvik

Avvik opprettet 13.02.2026 Avvik lukket -

ID 1569726 - [L] Løst armatur bad

### Kommentar

Tørr og sprø isolasjon, lyset må byttes



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

### Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt armatur/lampe

Det ble oppdaget at lysarmatur har skader / er ødelagt. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere)

### Lokasjon

Bad

### Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

## Åpent el-avvik

Avvik opprettet 13.02.2026 Avvik lukket -

ID 1569744 - [L] Ulyd fra vifte på bad.

### Kommentar

Ulyd fra vifte ved oppstart, mulig det hjelper å rengjøre viften og røret, men anbefaler bytte av vifte.



Bilde 1 Ingen kommentar

### Paragrafer

FEL § 9. Eieransvar. Vedlikehold av anlegget / utstyr

Delen det er tatt bildet av og laget bildekommentar for var dårlig vedlikeholdt og må vedlikeholdes.

### Lokasjon

Bad

### Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1

## Åpent el-avvik

Avvik opprettet 13.02.2026 Avvik lukket -

### ID 1569664 - [L] Anbefaler montering av komfyrvakt

#### Kommentar

Anbefaler montering av komfyrvakt. Her er det montert 20A på 2,5 kvadrat, dette var lovlig i perioden 91 til 98, men pga fare for overbelastning av kabel anbefaler det å trekke om til 4 kvadrat kabel.



Bilde 1 Ingen kommentar

#### Paragrafer

##### Anbefalt tiltak: Komfyrvakt

En av de vanligste brannårsakene er platetopp / komfyr branner. Det er derfor sterk anbefaling om og ettermontere komfyrvakt. Dette er imidlertid ikke krav i anlegget fra elektriske regelverket. Men slikt tiltak bedrer sikkerheten i anlegget, dersom noen skulle glemme og slå av en gang

##### FEL § 23. Beskyttelse mot overstrøm

Kablene / ledningene var ikke sikret mot overbelastning

#### Lokasjon

Kjøkken

#### Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1

## Åpent el-avvik

Avvik opprettet 13.02.2026 Avvik lukket -

### ID 1569682 - [L] 7 armaturer med lysrør, disse anbefaler vi å bytte til led armaturer.

#### Kommentar

Disse armaturene har en tendens til å bli veldig varm, noe som gjør at isolasjonen blir spør.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar



Bilde 4 Ingen kommentar



Bilde 5 Ingen kommentar

**Paragrafer**

**Anbefalt tiltak: Skifte ut eldre lysarmaturer til LED**

Generelt anbefales det og vurdere og bytte ut eldre lysarmaturer til LED armaturer da dette også er et godt ENØK tiltak. (Energibesparende tiltak). Man kan ved og gå over til LED lys spare endel på strømregning men i tillegg vil dette bedre sikkerheten mot brann fordi eldre armaturer med blinkende tennere og / eller lysrør kan skape høye temperaturer pga dette gir tilbakeslag på drosselen til armatur og når dette står og blinker kan faktisk drossel bli så varm at den smelter og dette kan medføre til brann/branntilløp. Det finnes forøvrig også en såkalt sikkerhetstenner som eldre tennere kan skiftes ut til, da vil det ikke kunne blinke i tenner lengre og brannsikkerheten bedres i installasjonen.

**Lokasjon**

Soverom, bod, gang.

**Informasjon om retting av avvik**

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG0 **Åpent el-avvik**

Avvik opprettet 13.02.2026 Avvik lukket -

**ID 1569826 - [A] Kun bilder fra termografering til informasjon**

**Kommentar**

Ingen avvik observert ved termografering



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar



Bilde 4 Ingen kommentar



Bilde 5 Ingen kommentar



Bilde 6 Ingen kommentar

## Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

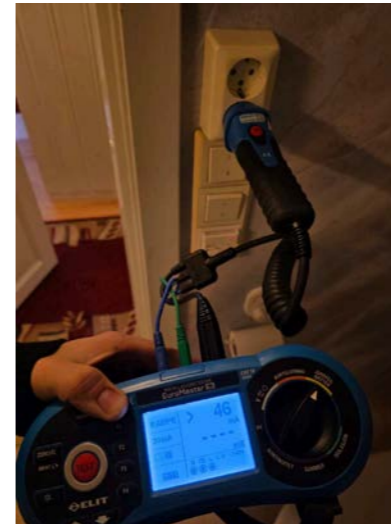
## TG3 Lukket el-avvik

Avvik opprettet 13.02.2026 Avvik lukket 25.02.2026

### ID 1569759 - [L] Defekt jordfeilbryter for bad kursen

#### Kommentar

Jordfeilbryter må byttes



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

#### Paragrafer

**FEL § 21 beskyttelse mot elektriske støt ved feil og FEL § 19 jordingsanlegg er ikke i orden pga jordfeilbryter / jordfeilautomat virker ikke etter testing**

Jordfeilbrytere som ble testet med testknapp løste ikke ut vernet og dette kan bety at det er defekt og må byttes

**FEL § 21 beskyttelse mot elektriske støt ved feil og FEL § 19 jordingsanlegg er ikke i orden pga jordfeilbryter / jordfeilautomat virker ikke etter testing**

Jordfeilbrytere løste ikke ut innenfor 50-100% av på stemplet utløse strøm på 30 mA

#### Lokasjon

Kurs bad

#### Ansvarlig person for retting av avvik

Mats aakvik  
[mats.aakvik@elektrikern.net](mailto:mats.aakvik@elektrikern.net)  
[91164132](tel:91164132)  
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

#### Kommentar ved lukking av avvik

Byttet jfb

TG2

## Lukket el-avvik

Avvik opprettet  
13.02.2026

Avvik lukket  
25.02.2026

### ID 1569659 - [L] Defekte lokk på stikk

#### Kommentar

Lokk lukker seg ikke automatisk. Stikk må byttes



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

#### Paragrafer

**FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt stikkontakt**

Stikkontakt var ødelagt / defekt (Bilde og bildeavvik vedlagt viser nærmere hva og hvor som dette gjelder)

#### Lokasjon

Balkong

#### Ansvarlig person for retting av avvik

Mats aakvik  
[mats.aakvik@elektrikern.net](mailto:mats.aakvik@elektrikern.net)  
[91164132](tel:91164132)  
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

#### Kommentar ved lukking av avvik

Byttet stikk

TG2

## Lukket el-avvik

Avvik opprettet  
13.02.2026

Avvik lukket  
25.02.2026

### ID 1569751 - [L] Kabel til lysarmatur er løsnet fra taket

#### Kommentar

Kabel må festes forskriftsmessig



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

#### Paragrafer

**FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet**

Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

#### Lokasjon

Soverom

#### Ansvarlig person for retting av avvik

Mats aakvik  
[mats.aakvik@elektrikern.net](mailto:mats.aakvik@elektrikern.net)  
[91164132](tel:91164132)  
Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

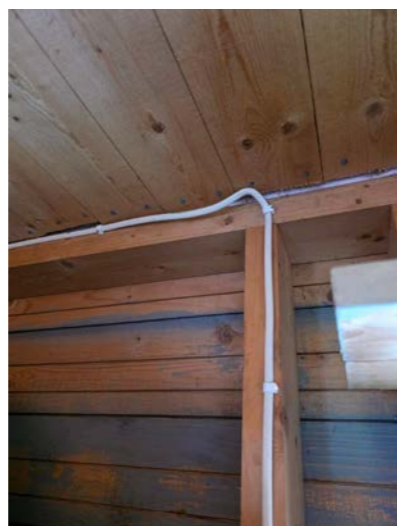
#### Kommentar ved lukking av avvik

Festet kabel

TG2

**Lukket el-avvik**Avvik opprettet  
13.02.2026Avvik lukket  
25.02.2026**ID 1569777 - [L] Ufagmessig opplegg til lys i utebod.****Kommentar**

Vises på opplegg at det er montert av uaglærte. Kabel må gås over og lysarmatur må byttes, da det mangler nippel

**Bilde 1** Ingen kommentar**Bilde 2** Ingen kommentar**Bilde 3** Ingen kommentar**Bilde 4** Ingen kommentar**Paragrafer****FEL § 16. Installasjonen var ikke fagmessig utført**

Installasjonen er ikke lagt opp fagmessig og må etterses. Det er beskrevet nærmere i avvik og med bilde og kommentar hva dette gjelder i installasjonen.

**FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Defekt innføring**

Det er ødelagt / defekt nippel/skapmuffe på kablene / ledningene.

**Lokasjon**

Uteboden

**Ansvarlig person for retting av avvik**Mats aakvik  
[mats.aakvik@elektrikern.net](mailto:mats.aakvik@elektrikern.net)  
[91164132](tel:91164132)

Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

**Kommentar ved lukking av avvik**

Festet kabel og byttet lys

TG2

**Lukket el-avvik**Avvik opprettet  
13.02.2026Avvik lukket  
25.02.2026**ID 1569780 - [L] Defekte lokk på utestikk****Kommentar**

Lokk lukker seg ikke automatisk, tyder på defekte fjærer i lokk. Stikk må byttes

**Bilde 1** Ingen kommentar**Bilde 2** Ingen kommentar**Paragrafer****FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt stikkontakt**

Stikkontakt var ødelagt / defekt (Bilde og bildeavvik vedlagt viser nærmere hva og hvor som dette gjelder)

**Lokasjon**

Ved hovedinngang

**Ansvarlig person for retting av avvik**Mats aakvik  
[mats.aakvik@elektrikern.net](mailto:mats.aakvik@elektrikern.net)  
[91164132](tel:91164132)

Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

**Kommentar ved lukking av avvik**

Byttet stikk

TG2

## Lukket el-avvik

Avvik opprettet 13.02.2026 Avvik lukket 25.02.2026

Ansvarlig person for retting av avvik

Mats aakvik  
[mats.aakvik@elektrikern.net](mailto:mats.aakvik@elektrikern.net)  
[91164132](tel:91164132)

Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

Kommentar ved lukking av avvik

Byttet samleskinne, fjernet sikring

ID 1569800 - [C] Sikringskap

### Kommentar

Må monteres avdekking på rad 2. Samleskinne mangler endekappe og defekt sikring må frakobles og fjernes



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar

### Paragrafer

**FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Deksel mangler/ tildekking mangler**

Det mangler deksel der det er tatt bilde og som er beskrevet spesifikk plassering i kommentarfelt til bildet. Dette gjør at kapslingsgraden / IP graden ikke er forskriftsmessig utført.

**FEL § 18. Fordelingens vern mangler isolerte ende kappe på samleskinnene**

Det var ikke montert isolerende ende kappe på samleskinnene som forbinder fasene til vern i tavlen.

### Lokasjon

Gang

**ID 1569790 - [H] Anbefaler montering av overspenningsvern og jordfeilautomater på alle kurser.**



Bilde 1 Ingen kommentar

**Paragrafer**

**Anbefalt sikkerhetstiltak: Overspenningsvern pga mangler i hele installasjon**

Installasjon har ikke overspenningsvern. Dette var ikke et krav når anlegget ble bygget. Det er imidlertid en sterk anbefaling å ettermontere overspenningsvern i fordelings tavlen / sikringsskapet. Dette tiltaket bedrer sikkerheten betydelig mot brann og branntilløp, samt at dette også kan hindre ødelagt elektrisk utstyr dersom overspenninger skulle oppstå. (Husk at det uansett om man har overspenningsvern er anbefalt og trekke ut elektrisk utstyr ved lyn/tordenvær) Viktig info her er at også et nytt overspenningsvern bør monteres i underfordelinger, dersom det er mer enn 10 meter fra overspenningsvern og ut til el-utstyret

**Anbefalt sikkerhetstiltak: Ettermontere jordfeilvern på alle forbruks kurser / sikringskurser**

Det anbefales og ettermontere jordfeilvern på alle forbruks-kursene i installasjonen. Dette vil øke el-sikkerheten betraktelig i installasjonen. Jordfeilvern er viktig både for å sikre mot alvorlig strømgjennomgang men det som er mindre kjent er at jordfeilbrytere / jordfeilvern i det norske spesielle IT nettet også kan hindre branner pga jordfeilvern hindrer også stående jordfeil med serielysebuer / gnist mellom faser og jord som aldri vil kunne løse ut uten jordfeilvern innmontert.

**Lokasjon**

Sikringsskap

**Ansvarlig person for retting av avvik**

Mats aakvik  
[mats.aakvik@elektrikern.net](mailto:mats.aakvik@elektrikern.net)  
 91164132  
 Firma: Elektriker'n Mosjøen AS

**Kommentar ved lukking av avvik**

Montert overspenningsvern

**Sjekklistepunkter**

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
b. Sikringsstørrelse og kabelverrsnitt	OK
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
d. Kabelinnføring	OK
e. Isolasjonsmåling	OK
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
i. Jording og utjevning sikringskap	OK
j. Jording og utjevning installasjon	OK
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugg mv.	OK
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
m. Lavvolt belyningsanlegg	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
n. Funksjon av røykvarslere og test	OK
o. Skjult varme	OK
p. Lading av elbil	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

<b>r. Batteriinstallasjoner</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
<b>s. Dokumentasjon</b>	OK
<b>t. Andre sjekklister punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner</b>	OK

## Informasjonspunkter

### Komfyrrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

### Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

### Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeidere som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappe.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappe.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

### Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjerm er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjerm kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på varmere årstider når det er

## Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

## Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

## Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil

mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

## Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din familie dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

## Behov for overspenningsvern

Informere om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

## Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og utstyr skiftes ut. Generell bransjeregulering er at alle kabler og

som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

## Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røykvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

## Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør mellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokale el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

## Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slukkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.

## Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232  
Hammersborggata 8, 0187 Oslo  
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo  
fremtind.no

**Selgers egenerklæring**  
Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**  
Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**  
Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

### Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn <b>TORIL SØRDAL</b>
Selger 2: fornavn og etternavn <b>SOLBJØRG SØRENSEN</b>
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her <b>Morten Sordahl Bull, Flemming Sordahl Nielsen, Johnny Steffen Sordahl Nielsen, Mariann Sordal</b>

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

### Boligen som selges

Adresse <b>RÅDHUSGATA 6D</b>	Postnummer <b>8657</b>	Sted <b>MOSJØEN</b>
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

### Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja") <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer: **T.S.**

# Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring  
Salg av bolig

## Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p><i>Fukt testet 13/02 2026</i></p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>Skiftet varmtvann tank 03/02-2021.</i></p> <p><i>DØDSBO</i></p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p>
<p>4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer:

*T.S.*

Side 2

# Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring  
Salg av bolig

<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p> <p><i>Satt opp nytt lys armatur og lagt ny kabel. Byttet alle utetilkontakter Februar 2026,</i></p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p> <p><i>DØDSBO</i></p>

## Drenering, fukt og lekkasje

<p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>

Selgers initialer:

*T.S.*

Side 3

# Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring  
Salg av bolig

<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
<p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

## Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	Hvis ja, beskriv nærmere
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomvifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer:

T.S.

Side 4

# Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring  
Salg av bolig

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	Hvis ja, beskriv nærmere
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

T.S.

Side 5

# Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring  
Salg av bolig

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer: T.S.

Side 6

# Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring  
Salg av bolig

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble Middels til lav
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utført målinger for boligen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer: T.S.

Side 7

# Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

## Selgers egenerklæring Salg av bolig

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

### Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgeres initialer:

T.S.

Side 8

# Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

## Selgers egenerklæring Salg av bolig

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

### Tilleggskommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.
--

Selgeres initialer:

T.S.

Side 9

# Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

## Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

## Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

## Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

## Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
<input checked="" type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

## Signatur

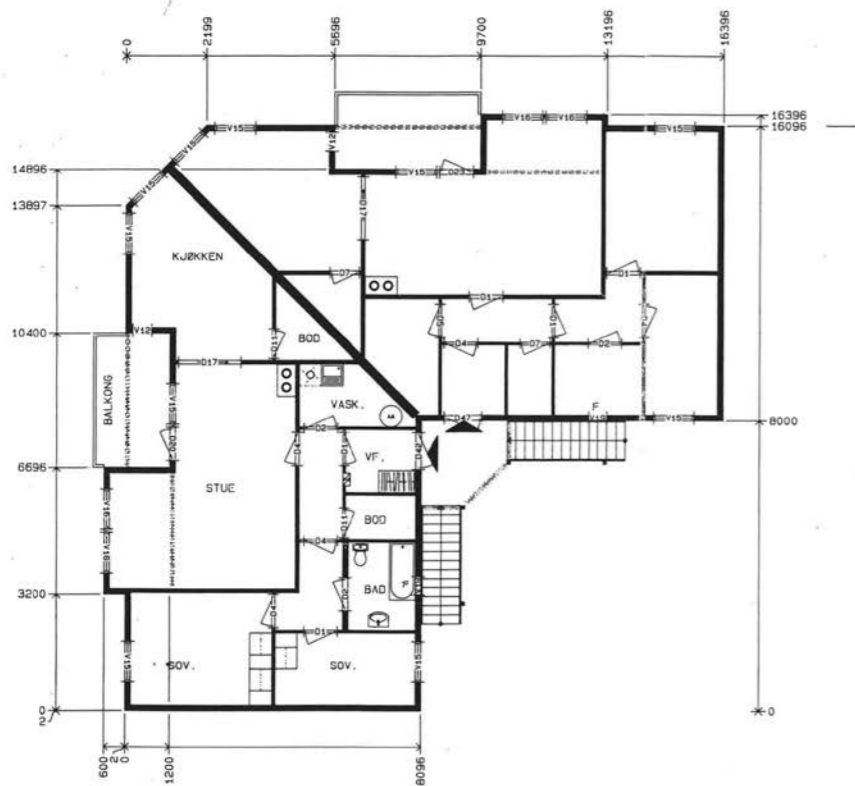
Selger 1: sted <i>Mosjøen</i>	Selger 1: dato <i>08/04/26</i>	Selger 1: underskrift <i>Tom Sordal</i>
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

## Selgers egenerklæring Salg av bolig

Side 10

Trykt på selvkopierende papir

Kommune <b>VEFSN</b>	<b>Midlertidig brukstillatelse</b> etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3		
Anmelder (navn, adresse) Byggforum A/S Leira 14 8662 HALSØY	Byggherre (navn, adresse) Næstby Treverefabrikk A/S Fustvatnet 8650 MOSJØEN		
<b>Midlertidig brukstillatelse er gitt for</b>			
Eiendom/byggested Rådhusgt. 6 A-B-C-D	Gnr. 103	Bnr. 892	Festenr. Seksjonsnr.
<b>Spesifikasjon</b>		Byggets art	
Seknasdato 21.12.95	Arbeidets art Nybygg	Boligbygg m/4 leiligheter	
Behandling/vedtak Bygningssjefen		Vedtak dato 29.01.96	Saksnr. 103/96
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:			
<input checked="" type="checkbox"/> hele bygget			
<input type="checkbox"/> følgende del av bygget:			
Ferdigstilt må begjæres når nedenstående arbeid er utført			
- Ildsted for leiligheter i 2. etg. må ha brannmur/ godkjent brannpanel på vegg mot kjøkken			
Dette arbeidet må være fullført innen (dato) 01.01.1999			
<b>Underskrift</b>		Stempel/underskrift	
Sted Mosjøen		<i>Kai Fagervik</i> Kai Fagervik (e.f.)	
Dato 09. des. 1998			
<b>Kopi sendt til</b>			
<input type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Adresse	
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse	
	Navn	Adresse	
	Navn	Adresse	



PLAN 1. ETASJE

<b>BLINK HUS</b>		Prosjekt for Næstby Trevare	
Byggherre			
Bygadresse			
Mål 1:100	Type 4. mannebolig	Teignr P50-90	Blad 1
Utsp. fax av 08.08.77	Dato 28.05.96		

*Revidert tegning 1/6-96*



FASADE MOT:

FASADE MOT:

*Revidert tegning 1/6-96*

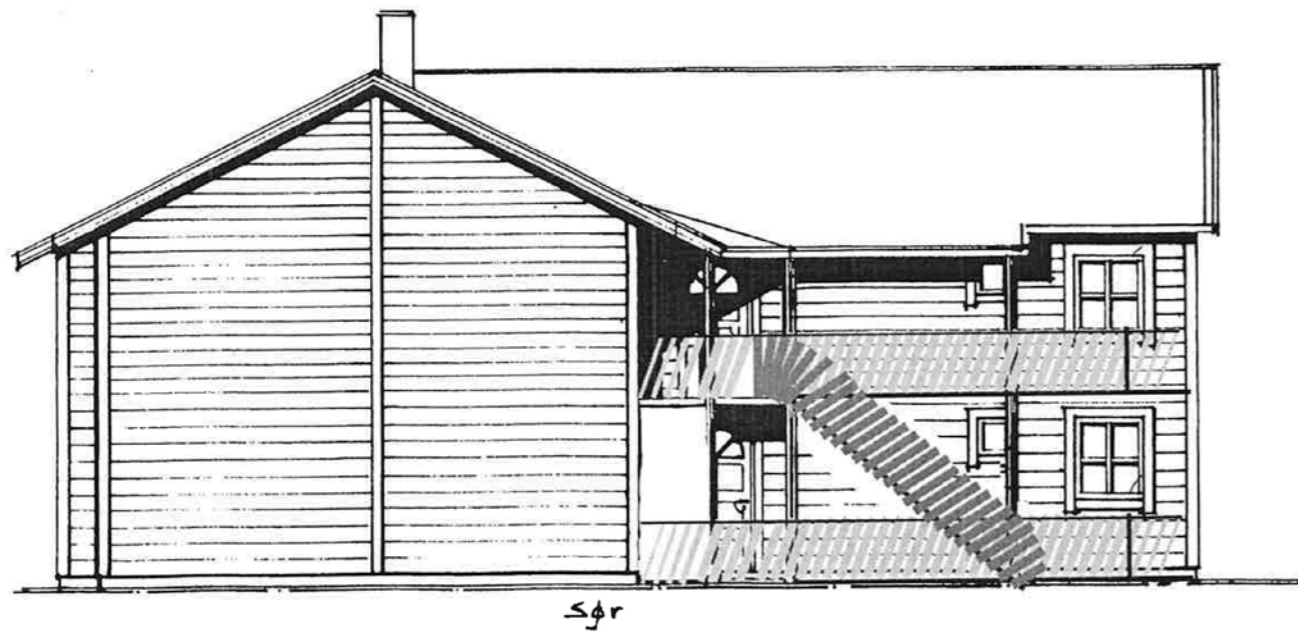


FASADE MOT:

FASADE MOT:

<b>BLINK HUS</b>		Prosjekt for Næstby Trevare	
Byggherre			
Bygadresse RÅDHUSET, 6'			
Mål 1:400	Type 4 - MANNES BOLIG	Teignr P. 50 - 90	Blad 3.
Utsp. fax av 08.08.77	Dato 4/6-96		

Fasade sør. Altaner



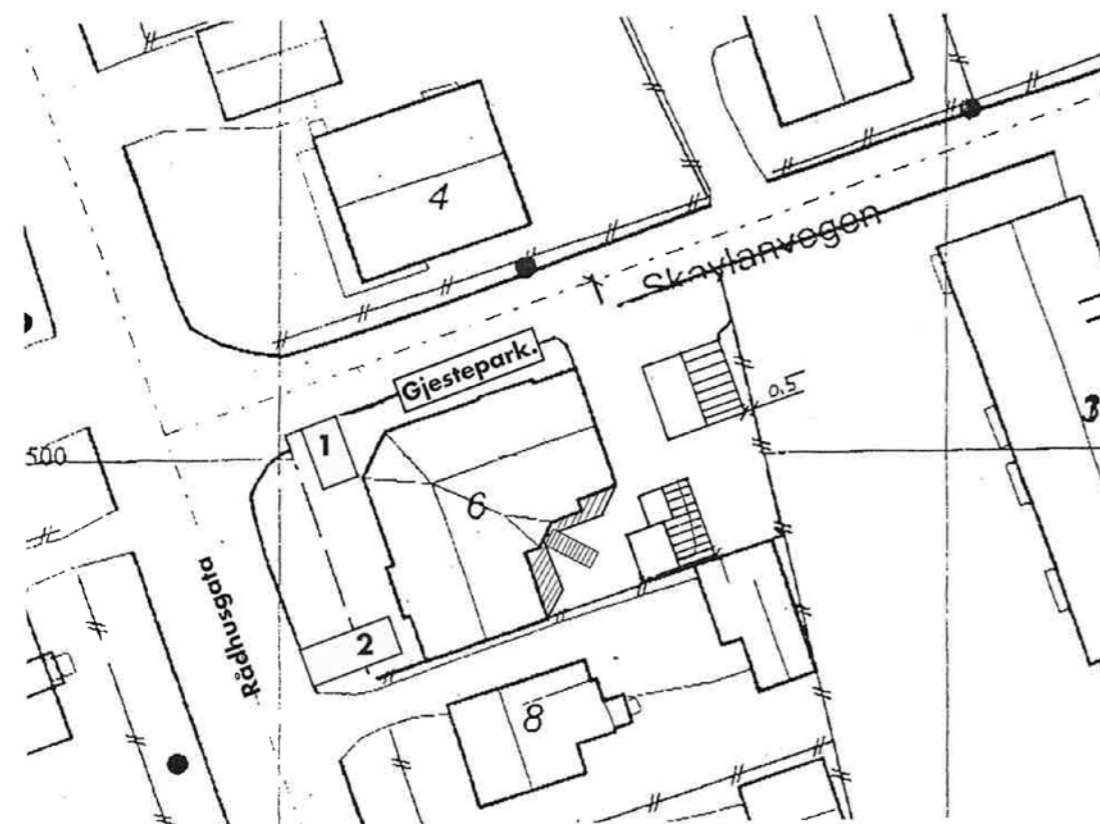
Til eierne i  
Borettslaget Rådhusgata 6



Innkalling til Generalforsamling

Mandag 09.03.2026 Kl. 18:00

Møtested:  
Fru Haugans hotel



Situasjonplan etter utbygg altaner.  
Og forslag 1 og 2 til oppstillingsplass for leilighet D.

## Innkalling til generalforsamling i Borettslaget Rådhusgata 6

Det innkalles til ordinær generalforsamling mandag 09.03.2026 18:00 i Fru Haugans hotel

### Til behandling foreligger følgende saker

#### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

#### 2 Informasjon fra styret / årsrapport

#### 3 Årsregnskap 2025 med revisors beretning

#### 4 Innkomne saker

#### 5 Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

5.2 Styremedlem for 2 år

5.3 Varamedlem for 1 år

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

#### 6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

24.02.2026

Borettslaget Rådhusgata 6

Wenche Greger

Styreleder

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Som møteleder velges ...

### 1.2 Valg av sekretær

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

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

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

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Styrets informasjon tas til orientering.

## 3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

## 5. Valg i henhold til vedtekter

### 5.1 Styreleder for 2 år

På valg er:

- Wenche Greger

### 5.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:

- Annlaug Antonsen
- Åsmund Lian

### 5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

- Gudrun SørDAL

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

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

## 6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 25.03.2025 til mandag 09.03.2026.

Det ble i 2025 utbetalt følgende:

- Styreleder kr 3000

## Årsrapport Borettslaget Rådhusgata 6 2025

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Wenche Greger  
Styremedlem, Åsmund Lian  
Styremedlem, Annlaug Antonsen  
Styremedlem, Annbjørg Brocks  
Varamedlem, Gudrun Johanna SørDAL

Som det vises av oversikten består styret av 1 mann og 3 kvinner.

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

### Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Styret har utført ordinært styrearbeid i perioden

### Lagets drift og økonomi

Borettslaget Rådhusgata 6 består av 4 leiligheter og ligger i Vefsn kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0000568667.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 24.02.2026

For Styret i Borettslaget Rådhusgata 6

Wenche Greger

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap 2025 Borettslaget Rådhusgata 6

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		334 992	328 020	335 000	334 999
Andre inntekter		0	1 280	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>334 992</b>	<b>329 300</b>	<b>335 000</b>	<b>334 999</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Personalkostnader	1	153	153	0	306
Styrehonorar	2	3 000	3 000	0	3 000
Revisjonshonorar	3	4 888	4 195	4 631	4 375
Forretningsførerhonorar		23 544	22 836	23 543	24 132
HMS-lisens		6 500	0	0	0
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 893	0	0	1 500
Drift/vedlikehold	4	77 143	11 135	82 000	80 000
Kabel-tv/internett		29 832	26 020	27 840	30 643
Forsikringer	5	19 285	17 438	19 297	23 027
Kommunale avgifter		93 417	87 963	94 735	98 735
Kontorrekvisita, trykksaker		141	120	0	0
Kontingenter		2 632	1 658	1 600	1 833
Andre driftskostnader	6	2 691	4 841	7 000	2 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>265 119</b>	<b>179 359</b>	<b>260 645</b>	<b>270 051</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>69 873</b>	<b>149 941</b>	<b>74 355</b>	<b>64 948</b>
<b>FINANSINNEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		12 203	9 656	6 000	8 000
Rentekostnader		5 674	8 602	5 470	2 395
<b>RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>6 530</b>	<b>1 053</b>	<b>530</b>	<b>5 605</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>76 403</b>	<b>150 995</b>	<b>74 885</b>	<b>70 553</b>
Overført til egenkapital		76 403	150 995	0	0

## Balanse 2025 Borettslaget Rådhusgata 6 orgnr: 984 182 104

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt		93 300	93 300
Bygninger		3 190 385	3 190 385
Garasjer		83 570	83 570
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>7</b>	<b>3 367 255</b>	<b>3 367 255</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 367 255</b>	<b>3 367 255</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Husleierestanse		0	2 680
Periodisering kostnader		53 453	46 117
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd	8	270 904	262 428
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>324 357</b>	<b>311 225</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 691 612</b>	<b>3 678 480</b>

## Balanse 2025 Borettslaget Rådhusgata 6 orgnr: 984 182 104

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		400	400
Opptjent egenkapital		1 212 092	1 135 689
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>1 212 492</b>	<b>1 136 089</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	10	43 538	112 988
Borettsinnskudd	11	2 400 000	2 400 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 443 538</b>	<b>2 512 988</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	6 924
Leverandørgjeld		35 570	22 442
Påløpte renter		13	36
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 582</b>	<b>29 402</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 479 120</b>	<b>2 542 391</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 691 612</b>	<b>3 678 480</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>12</b>	<b>2 443 538</b>	<b>2 512 988</b>

Borettslaget Rådhusgata 6

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Wenche Greger  
Styreleder

Annbjörg Brocks  
Styremedlem

Åsmund Lian  
Styremedlem

Annlaug Antonsen  
Styremedlem

## Noter Borettslaget Rådhusgata 6 orgnr: 984 182 104

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Inntektsføring

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

#### Eiendommer

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

#### Fordringer

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

### Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

### Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	153	153
<b>Sum</b>	<b>153</b>	<b>153</b>

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

### Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 3 000,- som i sin helhet er tilkjent styreleder.

### Note 3 - Revisjon

	2025	2024
6700 Revisjon	4 888	4 195
<b>Sum</b>	<b>4 888</b>	<b>4 195</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

### Note 4 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	57 523	2 268
6603 Drift/vedlikehold elektro	0	586
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	9 620	8 281
6630 Egenandel forsikringskader	10 000	0
<b>Sum</b>	<b>77 143</b>	<b>11 135</b>

### Drift/vedlikehold

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

### Note 5 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	19 285	17 438
<b>Sum</b>	<b>19 285</b>	<b>17 438</b>

### Borettslagenes Sikringsordning

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

### Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	400	0
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	2 291	4 841
<b>Sum</b>	<b>2 691</b>	<b>4 841</b>

### Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk. kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilgang/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Tomt	93 300	93 300			93 300	2002
Bygninger	3 190 385	3 190 385			3 190 385	2002
Garasjer	83 570	83 570			83 570	2009-2010
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3 367 255</b>	<b>3 367 255</b>			<b>3 367 255</b>	

### Bygninger, avskrivning

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

### Note 8 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 1503 41 38327	270 904	262 428
<b>Sum</b>	<b>270 904</b>	<b>262 428</b>

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

### Renteinntekter bankinnskudd

Rentesatsen på driftskontoen er pr. 31.12. på 3,89%. Boligselskapet har fått en renteinntekt på kr 12 203,49,- i 2025.

### Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	400	400
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	1 135 689	984 694
Årets resultat	76 403	150 995
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>1 212 492</b>	<b>1 136 089</b>

### Andeler

Antall andeler i borettslaget er 4.

### Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Bygging av altaner, oppgradering uteområde
<b>Lånenummer:</b>	<b>12300116378</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2010
Rentesats:	5.30 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2026
Opprinnelig lånebeløp:	850 000
Lånesaldo 01.01:	112 988
Avdrag i perioden:	69 451
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>43 538</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12300116378	3	11 028	33 084
	1	10 454	10 454

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

### Note 11 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	2 400 000	2 400 000
<b>Sum</b>	<b>2 400 000</b>	<b>2 400 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 3 367 255,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 2 443 538,- pr. 31.12.

### Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>281 822</b>	<b>190 465</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	76 403	150 995
Avdrag langsiktige lån	-69 451	-59 638
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>6 952</b>	<b>91 357</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>288 775</b>	<b>281 822</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	324 357	311 225
Kortsiktig gjeld	-35 582	-29 402
<b>Disponible midler</b>	<b>288 775</b>	<b>281 822</b>



## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Rådhusgata 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Borettslaget Rådhusgata 6

Styreleder	Wenche Greger (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Annlaug Antonsen (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Annbjørg Brocks (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Åsmund Lian (sign.)	19.02.2026

Til generalforsamlingen i Borettslaget Rådhusgata 6

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Rådhusgata 6 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Tell Norge AS, Midtre gate 4, Postboks 1233, NO-8602 MO I RANA  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, [www.tellnorge.no](http://www.tellnorge.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Side 14 av 15



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Mo i Rana, 23. februar 2026  
Tell Norge AS

Silja Eriksen  
Statsautorisert revisor

# BOLIGSERVICE HELGELAND

## TOTALLEVERANDØR FOR DITT BORETTSLAG!

Vaktmester & Byggdrift	Brannsikkerhet & Salg
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Vedlikehold og reparasjoner</li><li>✓ Plenklipp og snørydding</li><li>✓ Avfallshåndtering</li><li>✓ Tilsyn og ettersyn</li><li>✓ Snekkerarbeid</li><li>✓ Drift og overvåking av tekniske anlegg</li><li>✓ Internkontroll og kontroll av brannalarmanlegg, rømningsveier og sikkerhetsutstyr</li><li>✓ Dokumentasjonshåndtering</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Godkjent kontroll av brannslukkere og brannslanger</li><li>✓ Salg av brannslukkere, røykvarslere og brannutststyr</li><li>✓ Varmepumper</li><li>✓ Installasjon av varmpumper</li><li>✓ Service og vedlikehold av varmpumper</li></ul>

### VI GJØR HVERDAGEN ENKLERE FOR BORETTSLAG PÅ HELE HELGELAND

 Erfaring og profesjonelle fagfolk	 Pålitelig service og raskt oppfølging	 Kvalitet, trygghet og lokalkunnskap
---	---	---

✉ [post@boligservicehelgeland.no](mailto:post@boligservicehelgeland.no) | ☎ Telefon: 751 55 557

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Rådhusgata 6 mandag 09.03.2026 kl. 18:00 - Fru Haugans hotel.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Aina Tangstad Bendiksen

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører v/ Aina Tangstad Bendiksen

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

**Vedtak:**

Til å signere protokollen velges: Wenche Greger

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

**Vedtak:**

Av lagets andelseiere møtte 7 personer, av disse 3 med stemmerett. Det forelå 0 fullmakter.

Til sammen 3 stemmer.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

**Vedtak:**

Styrets informasjon tas til orientering.

## 3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

**Vedtak:**

Ingen innkomne saker

## 5. Valg i henhold til vedtekter

### 5.1 Styreleder for 2 år

På valg er:

- Wenche Greger

**Vedtak:**

Valgt: Wenche Greger

### 5.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:

- Annlaug Antonsen
- Åsmund Lian

**Vedtak:**

Valgt: Annlaug Antonsen

Valgt: Åsmund Lian

### 5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

- Gudrun Sjørdal

**Vedtak:**

Valgt: Kjell Torgill Schjølberg

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

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

**Vedtak:**

Wenche Greger med Annlaug Antonsen som vara

## 6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 25.03.2025 til mandag 09.03.2026.

Det ble i 2025 utbetalt følgende:

- Styreleder kr 3000

**Vedtak:**  
Styreleder kr 3000

## Protokoll for Borettslaget Rådhusgata 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aina Tangstad Bendiksen (sign.)	10.03.2026
Protokollvitne	Wenche Greger (sign.)	10.03.2026

# Matrikelkart

## Oversiktskart

ambita

Kommune Vefsn 1824 - 103 / 892 / 0 / 0  
 KNR GNR BNR FNR SNR



### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

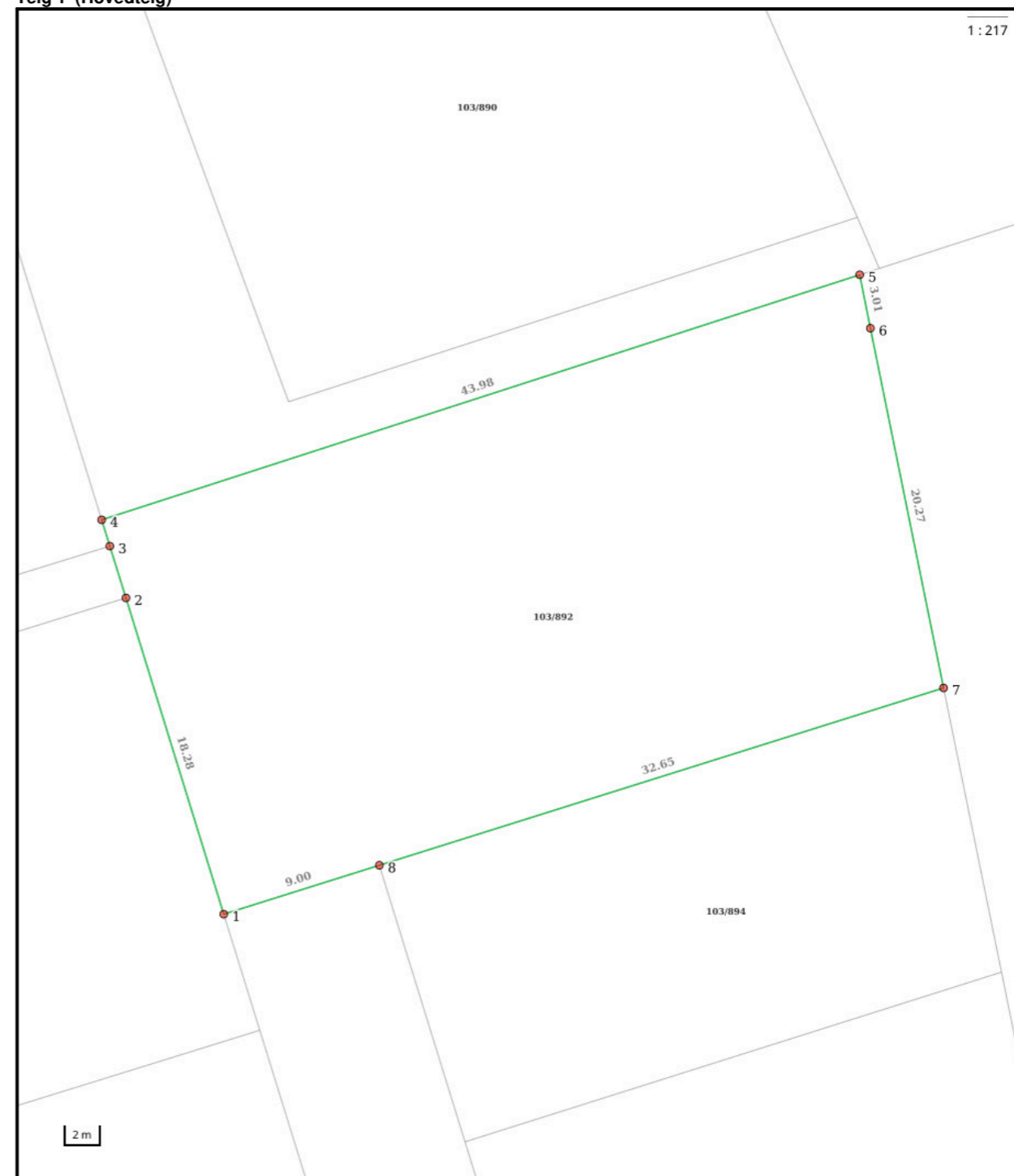
### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

### Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

## Teig 1 (Hovedteig)



### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

### Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 983,10m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 33

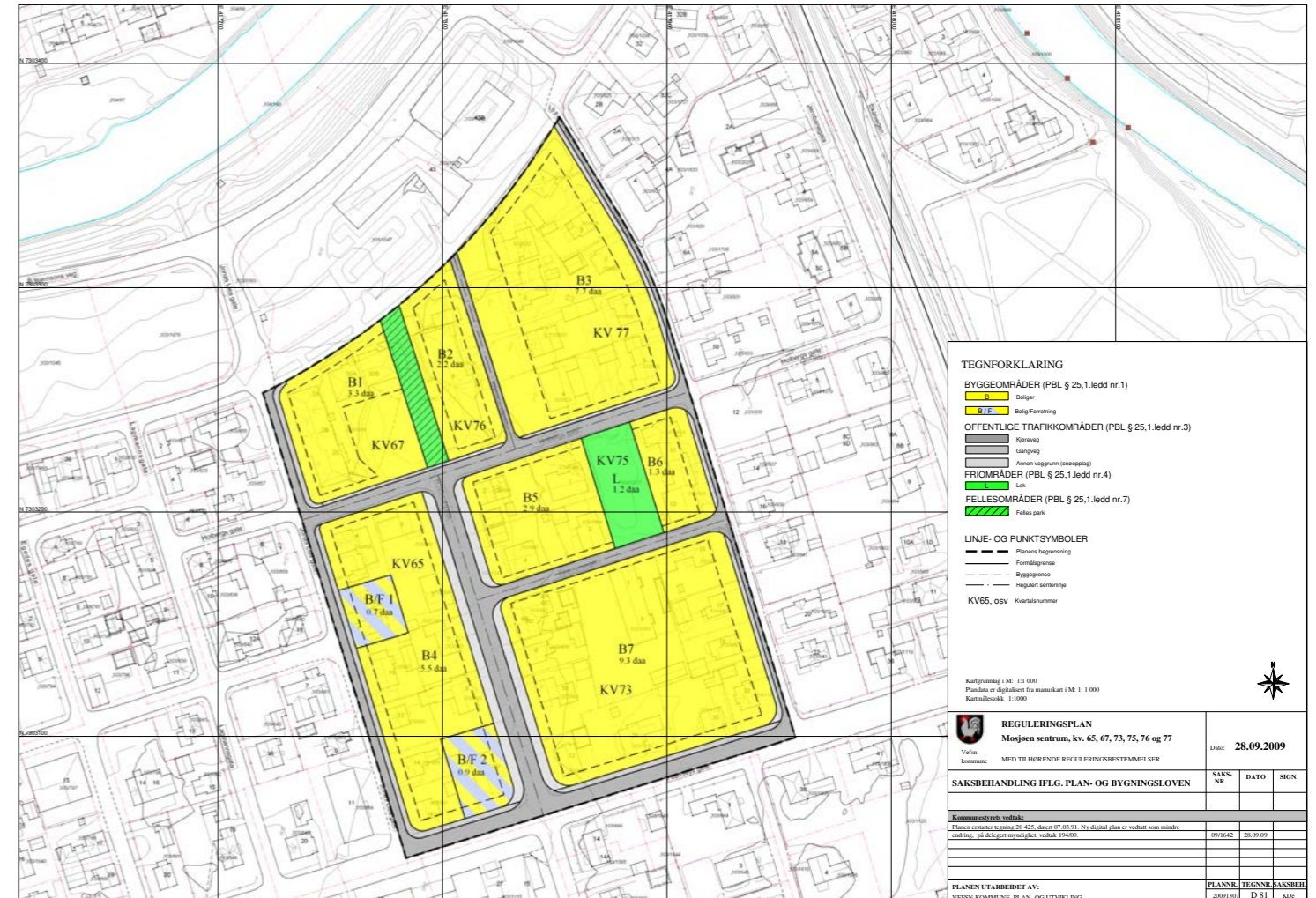
**Ytre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 303 139,39	417 821,87	18,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 303 156,85	417 816,47	3,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 303 159,71	417 815,58	1,52m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 303 161,16	417 815,13	43,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 303 174,69	417 856,98	3,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 303 171,74	417 857,57	20,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	7 303 151,88	417 861,61	32,65m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	7 303 142,09	417 830,46	9,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.





Plan og Utvikling  
her

## PLANVEDTAK - MOSJØEN SENTRUM, KV 65,67,73,75,76 og 77 - DIGITALISERING AV PLAN

Saken er behandlet administrativt i henhold til delegert myndighet. Det er fattet følgende vedtak

### Administrativt vedtak nr: 194/09.

I hht. Plan- og bygningslovens § 12-14 vedtas mindre endring av reguleringsplan for kvartalene 65, 67, 73, 75, 76 og 77 tegningsnr 20425 datert 07.03.91.

Plankart og tegnforklaring er fremstilt etter gammel Plan og bygningslov og sosiversjon 3.4.

Ny digital plan er datert 28.09.2009.  
Ny planident er 1824-20091307, (gammel planident: 3.01G).  
Nytt tegningsnummer er D 81  
Ny revisjonsdato på reguleringsbestemmelser er 28.09.2009.  
Nytt navn på reguleringsplanen er **Mosjøen Sentrum, kv. 65, 67, 73, 75, 76 og 77.**

Formålet med reguleringsendringen er å få digitalisert planen i henhold til sosistandard, slik at den kan presenteres i kommunens planbase.

### Bakgrunn

I forbindelse med etablering av digital plandatabase, er reguleringsplan for kvartalene 65, 67, 73, 75, 76 og 77 (plan 3.01G) digitalisert og gitt nytt navn.

### Vurdering

Ved digitalisering av planen er gjeldende plan lagt til grunn i rastertilpasset form. Ny plan er i tillegg tilpasset digitalt grunnkart med tomtegrenser.

1. juli 2009 trådte plandelen av ny plan- og bygningslov i kraft. Den nye loven er bygd opp på en annen måte enn loven som gjaldt når reguleringsplanen som vi nå erstatter, ble vedtatt. Ny planlov har andre definisjoner av reguleringsformål. Det er også utarbeidet en ny sosiversjon 4.1 for fremstilling av digitale planer. Dersom disse nye definisjonene legges til grunn ved digitalisering av eksisterende planer, kan planene ikke vedtas som mindre endring. Ny plan med tegnforklaring og reguleringsbestemmelser er derfor fremstilt etter gammel plan- og bygningslov og sosiversjon 3.4.

Vefsn kommunestyret vedtok 19.06.91 planforslag med følgende endringer:

- ”Frisone” på Rådhusomtå i forlengelsen av Rådhusgata reguleres til felles friareal for borettslagene Hagen I og II, med fri adgang for allmennheten. Selve ”frisonen” avgrenses i øst av eksisterende tomt for Hagen I og i vest av byggegrense trukket 1 m mot øst.”. Dette er nå innarbeidet i reguleringsbestemmelsene, § 6.
- ”Utbygging av et større lekeområde på Mosjøen skole skal gjennomføres samtidig med opparbeidelse av lekeplass i Holbergs gate 3.”. Dette er nå innarbeidet i reguleringsbestemmelsene, § 5 c.

### Konklusjon:

De justeringene som er gjort i ved digitalisering av plan anses ikke å ha konsekvenser for arealbruken. Digital plan for Mosjøen Sentrum, kv. 65, 67, 73, 75, 76 og 77. vedtas på delegert myndighet.

John Peter Garnes  
Plan og Utviklingssjef

*Vedlegg:*  
Nytt plankart, tegningsnr. D 81  
Justerte reguleringsbestemmelser ihht nytt plankart

*Gjenpart:*  
Planutvalget



## Kommunedelplan for Mosjøen BESTEMMELSER

Planident.:	1824D1017
Arkivsaksnr.:	15/2026
Dato planbeskrivelse.:	19.03.2017
Dato plankart.:	21.02.2017
Dato planbestemmelser.:	28.03.2017
Vedtaksdato.:	21.06.2017
Mindre endring.:	22.12.2017
Kst-vedtak endring.:	11.04.2018
Endringsforslag II	22.02.2021
Endring II Vedtak	24.03.2021



### Innhold

1	PLANENS FORMÅL .....	5
2	GENERELLE BESTEMMELSER .....	5
2.2	Universell utforming og tilgjengelighet .....	5
2.3	Utbyggingsavtale .....	5
2.4	Byggeforbudssone langs riks- og fylkesveg.....	5
2.5	Avkjørselstillatelse fra riks- og fylkesveg.....	6
2.6	Byggeforbudssone langs jernbanen .....	6
2.7	Faresone langs kraftledninger.....	6
2.8	Strandsonen.....	6
2.9	Støy i planleggingen.....	6
2.10	Byggerestriksjonssone tilknyttet Mosjøen lufthavn .....	6
2.11	Krav til utenomhusplan .....	6
2.12	Overvannshåndtering.....	6
2.13	Gjerdeplikt langs eiendomsgrenser.....	6
2.14	Torghandel.....	7
	Torghandel skal foregå i henhold til enhver tids gjeldende regler for torghandel vedtatt av kommunestyret.....	7
2.14	Lyskilder.....	7
2.16	Kulturminner .....	7
2.17	Vedlikehold .....	7
2.18	Krav til bomiljø .....	7
3	FØRINGER TIL REGULERINGSPLANER .....	7
3.1	Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.....	7
3.2	Samfunnsikkerhet .....	7
3.3	Teknisk infrastruktur, elektrisitetsforsyning .....	7
3.4	Forventete klimaendringer.....	7
3.5	Alternative energikilder .....	8
3.6	Barn og unges interesser.....	8
3.7	Alternative takformer .....	8
3.8	Byggegrenser .....	8
3.9	Barrierevirkninger .....	8
4	HANDELSENTRUM .....	8
4.1	Fasader.....	8
4.2	Omdisponering .....	8
4.3	Estetiske bestemmelser for uteservering i Mosjøen Sentrum.....	8
5	LEK OG REKREASJON.....	9
5.1	Generelle bestemmelser.....	9
5.2	Handlingsplan for lekeplasser .....	10
5.3	Rekkefølgekrav til opparbeidelse av lekeplasser .....	10



5.4	Krav til utbyggingsavtale knyttet til lekeplasser .....	10
5.5	Areal- og funksjonskrav til lekeplasser .....	10
5.6	Tilgang til friområder og friluftsområder .....	10
5.7	Samlokalisering av lekearealer .....	10
5.8	Lek på egen grunn .....	11
6	ESTETIKK .....	11
6.1	Estetiske krav .....	11
6.2	Trehusbyen Mosjøen .....	11
6.3	Bruk av byggelinjer .....	11
7	BLÅ/GRØNNSTRUKTUR .....	11
7.1	Handlingsplan for grønnstruktur .....	11
7.2	Hensyn til dyrka mark .....	11
7.3	Grøntdrag langs sjø og vassdrag .....	11
7.4	Åpning av lukkede bekkeløp .....	12
7.5	Grønn arealfaktor .....	12
8	MOBILITET .....	12
8.1	Krav til innhold i mobilitetsplan .....	12
9	PARKERINGSBESTEMMELSER .....	12
9.1	Alternative parkeringsløsninger .....	12
9.2	Frikjøpsordningen .....	12
9.3	Parkeringsbestemmelser for handelssentrum .....	12
9.4	Generelle bestemmelser bolig .....	13
9.5	Generelle bestemmelser for næringsbebyggelse .....	13
9.6	Motorsykkelparkering .....	13
9.7	Sykkelparkering: .....	14
9.8	Parkering for bevegelseshemmede: .....	14
10	BOLIG .....	14
10.1	Begrensning i BYA / Krav til regulering .....	14
10.2	Minste uteoppholdsareal: .....	14
10.3	Minste uteoppholdsareal for hybelbebyggelse .....	14
10.4	BF1 – BF2, videreførte fremtidige boligområder og BF3 – BF5 nye fremtidige boligområder: .....	14
10.5	B: Eksisterende boligområder: .....	14
11	BFR: EKSISTERENDE FRITIDSBOLIG .....	15
12	TY: EKSISTERENDE OMRÅDER TIL OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING .....	15
12.1	TY1 Område for kommunal drikkevannsinstallasjon .....	15
12.2	TY2 Skole .....	15
12.3	TY3 Barnehage .....	15
12.4	TY4 Annen offentlig tjenesteyting .....	15
13	I: IDRETTSANLEGG .....	16

14	ABA1: TRANSFORMATORANLEGG .....	16
15	KOMBINERTE FORMÅL KF1 .....	16
16	ØYA SØR TYF OG KF2 .....	16
16.1	Felles områderegulering .....	16
16.2	Krav til innhold i områdereguleringen: .....	16
17	K1 – K5 EKSISTERENDE OMRÅDER MED KOMBINERTE FORMÅL .....	16
18	SAMFERDSEL/ INFRASTRUKTUR .....	16
18.1	Historisk gategrunn .....	17
18.2	Jernbanegrund: .....	17
19	FRIOMRÅDER: UMERKETE OG F1- F3 .....	17
19.1	Område F1 Haravollan .....	17
19.2	Område F2: .....	17
19.3	Område F3 Finnvika: .....	17
20	LNFR LANDBRUK, NATUR, FRILUFTSLIV OG REINDRIFT .....	17
20.1	Generelt .....	17
20.2	LFNR1 Øyfjellet .....	17
20.3	LNFR2 Friluftsliv .....	17
20.4	LNFR3-områder med naturverninteresser .....	18
20.5	LNFR4. Områder der jordbruksinteressen er dominerende .....	18
21	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG .....	18
21.1	VS: Vefsnfjorden .....	18
21.3	VE1: Vassdrag uten vern .....	18
21.4	VE2: Vassdrag som er varig verna mot kraftutbygging .....	18
22	HENSYNSSONER .....	18
23	BESTEMMELSEOMRÅDER OG RESTRIKSJONSOMRÅDER .....	19
23.1	Innenfor hele bestemmelsesområdet gjelder følgende bestemmelser: .....	19
23.2	Område A, Sjøgata .....	19
23.2.1	I bygninger godkjent til næringsformål mellom Fearnleys gate og Skjervgata med fasadeliv mot selve Sjøgata, tillates ikke bruksendring til bolig i 1. etg. ....	19
23.2.2	Eiendommen gnr/bnr 103/2102 skal fungere som offentlig hageareal og park/grønnstruktur. ....	19
23.3	Område B1, Sentrumskjernen: .....	19
23.4	Område B2 .....	20
23.5	Område C, lav trehusbebyggelse mellom Skjervgt og Fearnleysgt. ....	20
23.6	Område D, fornyingsområde .....	20
23.7	Område E, Omsorgskvartalet. ....	20
23.8	Område F, Kirkegata, grønn kulturgate .....	21
23.9	Område G, Bo-områdene på østre byflate inkl. Kapellveien. ....	21
23.10	Område H, lavblokker .....	21
23.11	Område I, Bolig og næring langs hovedveiene Mathias Brunsgate – Elvegata, Tordenskjoldsgt m.m. ....	22

23.12 Område J, Inngangsport fra nord, området langs Skjerva.....	22
23.13 Område K, Nervollan .....	22
23.14 Område L, Dolstad .....	23
23.15 Område M, Nervollan Handelsområde.....	23
Tabell 1: Viser reguleringsplaner og bebyggelsesplaner innen planområdet som fortsatt skal gjelde. ....	25
Vedlegg 1: Temakart bestemmelsesområder, restriksjonsområder og sentrumsområde. ....	21

## 1 PLANENS FORMÅL

Planens formål er å legge til rette for fremtidig bymessig utvikling i Mosjøen.

## 2 GENERELLE BESTEMMELSER

De generelle bestemmelsene gjelder ved nye tiltak og reguleringer og gjelder hele planområdet.

*Kommunedelplan for Mosjøen er en oversiktsplan. Det betyr at detaljer ikke angis og at avgrensningen av de ulike formål kan divergere noe fra nøyaktig oppmåling. Plankartet viser ikke nøyaktig gatebredde og skiller ikke trafikkformål som f.eks. fortau, snøopplag og kjøreveg.*

### 2.1 Samfunnsikkerhet

Nye tiltak innenfor planområdet skal følge med tanke på enhver tids gjeldende kunnskapsgrunnlag og forskrift knyttet til naturfare og samfunnsikkerhet.

### 2.2 Universell utforming og tilgjengelighet

Krav til universell utforming skal følge til enhver tids gjeldende byggeteknisk forskrift. I alle byggesaker og i reguleringsplaner skal det foreligge en redegjørelse for hvordan hensyn til universell utforming er ivare tatt

Ved fortetting og byomforming skal det være krav til universell utforming ut over gjeldende forskrift

Flate områder skal ha utelukkende tilgjengelige boenheter. Der området kan utformes tilgjengelig skal boligene være tilgjengelige

Der planområdet kan oppnå krav til tilgjengelighet skal det 100% av boligene være tilgjengelig/livsløpsstandard/ universell utforming. Tilhørende opparbeidete utomhusområder skal også oppfylle tilsvarende krav.

### 2.3 Utbyggingsavtale

I alle utbyggingsaker der offentlig infrastruktur er berørt skal det vurderes behov for utarbeidelse av en utbyggingsavtale. Hvis utbyggingen blir regulert skal utbyggingsavtalen som hovedregel samordnes med planprosessen. Utbyggingsavtalen skal inneholde en vurdering av tiltakets effekt på offentlig infrastruktur, og behovet for nyinvesteringer som følge av tiltaket.

### 2.4 Byggeforbudssone langs riks- og fylkesveg

Langs riksveg og fylkesveg er det byggeforbudssone på 50 meter, med mindre eksisterende reguleringsplan legger opp til annet. Forbudssonen kan også fravikes gjennom ny regulering.

## 2.5 Avkjørselstillatelse fra riks- og fylkesveg

Holdningsklassene langs riks- og fylkesveger slik de er definert i rammeplan for avkjørsler for riks- og fylkesveger i Nordland fylke legges til grunn i videre planlegging eller enkeltsaksbehandling i henhold til denne plan.

## 2.6 Byggeforbudssone langs jernbanen

Langs jernbanen er det byggeforbudssone på 30 meter, med mindre eksisterende reguleringsplan legger opp til annet. Forbudssonen kan også fravikes gjennom ny regulering.

## 2.7 Faresone langs kraftledninger

Langs kraftledninger skal det legges en hensynssone som ivaretar fare forbundet med den aktuelle ledningen. Utforming av denne skal ivaretas i hvert enkelt tilfelle i samråd med linjeeier.

## 2.8 Strandsonen

Ved utvikling av arealer som grenser mot sjø skal allmennhetens tilgang til strandsonen alltid vektlegges. I den grad virksomheter som grenser mot sjø ikke har behov for tilgang til sjøen, skal det avsettes et areal mot sjøen som er egnet for allmennhetens opphold og aktivitet.

## 2.9 Støy i planleggingen

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker som ikke er omfattet av nyregulering eller særskilte bestemmelser gitt i eksisterende reguleringsplan skal støy alltid vurderes i henhold til føringer og grenseverdier gitt i T-1442/2012 – Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging med tilhørende veileder M128, eller i henhold til enhver tids gjeldende retningslinje for støy i arealplanleggingen.

## 2.10 Byggerestriksjonsone tilknyttet Mosjøen lufthavn

Planområdet er berørt av høyderestriksjonsflater (hinderflater) og byggerestriksjonsflater tilknyttet Mosjøen lufthavn. Restriksjonsplanen ENMS-P-08 og byggerestriksjonskartet ENMS-P-09, eller til enhver tid gjeldende restriksjonskart, skal legges til grunn ved saksbehandling av planer og tiltak.

## 2.11 Krav til utomhusplan

Det settes krav om utomhusplan for alle byggeprosjekter. I den grad et prosjekt reguleres skal utomhusplanen følge reguleringsplanen. Utomhusplanen skal ivareta estetiske hensyn og synliggjøre gode arealer til lek og opphold, parkering, løsninger for snøopplag, søppelhåndtering, areal og manøvreringsareal til varelevering og –utlevering eller annen nødvendig storbiladkomst, samt hvordan eventuell terrengtilpasning skal løses. Situasjonsplanen skal også belyse mulig fremtidig maksimal utnyttelse av den aktuelle tomten.

## 2.12 Overvannshåndtering

I alle saker, både i regulering og i byggesak, skal overvannshåndtering bli synliggjort helt frem til tilstrekkelig dimensjonert resipient.

## 2.13 Gjerdeplikt langs eiendomsgrenser

I den grad at privat eiendom grenser mot LNFR-områder, parkarealer, grønnsstruktur, lekearealer eller lignende områder som skal være allment tilgjengelige eller har en naturfunksjon, samt adkomststi til slike områder, kan kommunen gjennom byggesak og regulering sette krav om etablering av markeringsgjerder i tomtegrensen. Fravikelse av krav til

gjerdeplikt skal begrunnes gjennom søknad eller planforslag. Det kan tillates etablert port i gjerdet

#### 2.14 Torghandel

Torghandel skal foregå i henhold til enhver tids gjeldende regler for torghandel vedtatt av kommunestyret.

#### 2.14 Lyskilder

Det skal i alle utbygginger sikres at der ikke anlegges lyskilder eller andre tiltak som kan være til fare eller villedning for trafikk langs veg og bane, til sjøs eller i luftrommet.

#### 2.16 Kulturminner

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele planområdet. Ingen områder er avklart i forhold til fredete kulturminner dersom dette ikke fremgår eksplisitt. For hvert område og i hver enkelt sak, der forholdet til kulturminner ikke tidligere er vurdert, må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres. I alle saker skal forholdet til registrerte kulturminner dokumenteres og vurderes. Hvis reguleringer berører registrerte kulturminner skal disse synliggjøres gjennom plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

#### 2.17 Vedlikehold

Eier eller den ansvarlige plikter å holde byggverk og installasjoner i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

#### 2.18 Krav til bomiljø

Hvis man ved tilrettelegging for boliger ikke har areal til å oppfylle alle krav satt i denne plan, skal krav til minste uteoppholdsareal og lek prioriteres foran tilrettelegging for parkering.

### 3 FØRINGER TIL REGULERINGSPLANER

Disse bestemmelsene trer kun i kraft ved krav ny reguleringsplan

#### 3.1 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Tabell 1 (sist i dokumentet) viser reguleringsplaner som gjelder foran denne planen. Tiltak hjemlet i en gjeldende reguleringsplan kan realiseres uten utarbeidelse av ny plan. I allerede regulerte områder trer kommunedelplanens føringer inn ved ny regulering av området.

#### 3.2 Samfunnsikkerhet

Alle nye reguleringsplaner skal avklare hensyn til samfunnsikkerhet.

#### 3.3 Teknisk infrastruktur, elektrisitetsforsyning

Reguleringsplaner for nye utbyggingsområder skal belyse hvordan tekniske anlegg og elektrisitetsforsyning skal etableres.

#### 3.4 Forventete klimaendringer

Hensyn til forventende klimaendringer skal belyses i hver enkelt planprosess og i enkeltsaksbehandling, herunder havnivåstigning, hyppigere og villere nedbør mv. Tiltakets forventede levetid bør legges til grunn i vurderingene.

#### 3.5 Alternative energikilder

Alternative energikilder skal alltid vurderes. I større utbygginger eller planer som innebærer utbyggingsavtaler knyttet til offentlig infrastruktur skal utbygging av fjernvarme vurderes.

#### 3.6 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal ivaretas i all planlegging. Hvis planlagte tiltak legger beslag på områder, eller vanskeliggjør adkomst til områder som i dag brukes av barn og unge, skal det vises til avbøtende tiltak eller erstatningsarealer.

#### 3.7 Alternative takformer

Ved regulering skal det være egne bestemmelser for gesims ved flate tak og pulttak.

#### 3.8 Byggegrenser

Fravikelse av byggegrense mot naboeiendom skal vurderes, avklares og avbøtende tiltak skal framlegges gjennom regulering i hvert enkelt tilfelle.

#### 3.9 Barrierevirkninger

Ved nyregulering skal barrierevirkning av bane og veg tematiseres. Mulige løsninger for etablering av planfri kryssing av jernbanen skal vurderes.

### 4 HANDELSENTRUM

Handelssentrum er definert som område merket *sentrumsområde* i plankartet. Innenfor dette området kan det etableres kjøpesentre og detaljvarehandel utover 3000 m<sup>2</sup> BRA.

Disse bestemmelsene gjelder både ved regulering og i byggesak, med mindre egne bestemmelser er definert gjennom reguleringsplan som fortsatt skal gjelde. Ved bruksendringer gjøres bestemmelsene også gjeldende for bestående bebyggelse.

#### 4.1 Fasader

Innenfor det definerte sentrumsområdet skal bygninger med publikumsrettet aktivitet ha aktive fasader. Vinduer skal ikke tildekkes, men fremme innsyn inn i lokalet eller ha vindusutstillinger. Aktive fasader skal alltid vurderes gjennom reguleringsplaner for handelssentrum.

#### 4.2 Omdisponering

Der bygget er godkjent til næringsformål, skal det ikke tillates omdisponering til bolig i 1. etg. Denne bestemmelsen gjelder ikke i sone A, definert i kart i vedlegg 1 (Sjøgata). Se pkt 23.2.1. I tillegg kommer bestemmelse 23.3.3. til anvendelse i Sone B1, Kjernesentrum.

#### 4.3 Estetiske bestemmelser for uteservering i Mosjøen Sentrum

Uteservering på offentlig areal skal avklares med kommunen. Til avgrensning skal det benyttes enkle installasjoner direkte på gatebelegget, som kan ryddes inn på en daglig basis. Installasjoner, møbler og annet må ikke være til hinder for utrykning samt renhold og vedlikehold av gategrunn og torgarealer. Uteserveringer skal tilrettelegges slik at de kan brukes av flest mulig på like vilkår, i forhold til blant annet tilgjengelighet, visuell orientering og lyd.

**4.3.1** Uteserveringer føyer seg best inn i bymiljøet når bord og stoler er plassert rett på bakken uten gjerde eller annen avgrensning. Eventuell skjenkebevilling krever at serveringsområdet er tydelig avgrenset, men det er ikke krav om gjerde.

**4.3.2** Der avgrensning er nødvendig skal den ikke stenge byrommet ute. Uteserveringsarealer skal ha et åpent uttrykk, eventuell avgrensning skal derfor være beskjedent. Avgrensningen skal være godt utformet, tilpasset serveringsstedet samt øvrige omgivelser.

**4.3.3** Gjerder kan ha maksimal høyde på 0,9 meter. Fast forankring av stolper som skrues fast eller boltes ned i gatebelegget tillates generelt ikke.

**4.3.4** Kommunen kan kreve gjerder av hensyn til trafiksikkerhet, orden eller framkommelighet. Da med krav om god kvalitet, utforming og funksjon.

**4.3.5** Uteservering skal være universelt utformet og fortrinnsvis etableres direkte på gatebelegget. Plattinger er et fremmed innslag i bybildet og skal i utgangspunktet ikke benyttes. Søknad med begrunnelse kan likevel godkjennes. Mindre høydeforskjeller kan ofte løses med trebente bord og stoler.

**4.3.6** Alle elementer skal være av god kvalitet med hensyn til utforming, konstruksjon, materialbruk og vedlikehold. Elementene skal være fleksible og lette, slik at de kan flyttes og ikke opptar unødvendig plass.

**4.3.7** Utemøbler skal passe inn i det urbane miljøet hvor disse brukes. Plastrmøbler av billigste sort eller tyngre tremøbler tilpasset rasteplasser i det fri er ikke ønskelig. Møblene skal enkelt kunne tas bort, kunne stables eller foldes sammen. Overflater som ikke er blanke eller reflekterende anbefales.

**4.3.8** Lette takformer som parasoller og fritthengende markiser kan benyttes. Laveste tillatte høyde under slike er 2.30 meter. Hensikten er å sikre fri sikt i gaterom, på torg og plasser. Slike takflater kan ikke komme utenfor serveringsområdet. Parasoller og markiser må harmonere med utemøbler og tilhørende fasader.

**4.3.9** Bepantning skal ved benyttelse gi klare markeringer på utvalgte steder, og skal ikke brukes som sammenhengende skjerm eller hekk.

**4.3.10** På hvert serveringsområde skal det finnes tilgjengelig søppel- og sigarettedunker.

**4.3.11** Der adkomst til serveringssted går gjennom uteservering skal det være minst 1,5 m fri passasje fram til inngang.

## 5 LEK OG REKREASJON

Disse bestemmelsene gjelder både ved regulering og i byggesak, med mindre egne bestemmelser er definert gjennom reguleringsplan som fortsatt skal gjelde. Ved bruksendringer gjøres bestemmelsene også gjeldende for bestående bebyggelse.

### 5.1 Generelle bestemmelser

I boligområdene skal det avsettes nødvendig og egnet areal til lek og rekreasjon. Disse arealene skal ha en prioritert plassering i tilknytning til øvrig grønnstruktur. Hvis prosjektet skal reguleres skal plassering av disse arealene skal drøftes ved oppstartsmøtet, og danne ramme for videre prosjektutvikling.

Arealer, anlegg og adkomst til områdene, skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet, og ikke omfatte arealer brattere enn 1:3.

Arealer smalere enn 10 meter skal ikke regnes med i arealberegningen for kvartalslekeplass/ strøkslekeplass.

Innganglekeplassene skal være private, mens kvartalslekeplasser/ strøkslekeplasser skal være offentlige lekeplasser.

Skolenes og barnehagens uteområder skal fungere som strøkslekeplasser/ kvartalslekeplass utenom åpningstid.

### 5.2 Handlingsplan for lekeplasser

Det kan utarbeides en egen handlingsplan for lekeplasser i Vefsn kommune, med bestemmelser og føringer som utdyper bestemmelsene i kommunedelplanen. Inntil slik foreligger gjelder Statusrapport og overordnet plan for lekeplasser og nærmiljøanlegg fra 2013. Ny handlingsplan vedtas som vedlegg til kommunedelplanen etter egen prosess.

### 5.3 Rekkfølgekrav til opparbeidelse av lekeplasser

Ved utbygging av nye boliger skal opparbeidelse av de forskjellige lekeområder skje samtidig med opparbeidelsen av de øvrige tekniske anlegg som vei, vannforsynings- og avløpsanlegg og kunne tas i bruk når innflytting i boligene begynner. Når private utvikler boligområder skal arealene til offentlige lekeplasser overdras vederlagsfritt til kommunen.

### 5.4 Krav til utbyggingsavtale knyttet til lekeplasser

Hvis man ved fortettingsprosjekter i etablert bymiljø, ikke kan oppfylle krav til lekeplass på eget areal, skal det utarbeides utbyggingsavtale, evt. andre avbøtende tiltak som ivaretar barn og unges interesser.

### 5.5 Areal- og funksjonskrav til lekeplasser

Følgende bestemmelser gjelder ved planlegging av nye boligområder:

**5.5.1 Innganglekeplass (2-5 år):** Alle utbyggingsprosjekter med 5 eller flere boenheter, skal innen en gangavstand på 50 meter ha en lekeplass med størrelse på minimum 150 m<sup>2</sup>. Maksimalt 20 boenheter kan være felles om lekeplassen som minimum skal ha en sandkasse, benk og noe fast dekke. Områder ved boliginnngangene skal utformes slik at små barn trygt kan bruke det som sitt viktigste lekeareal.

**5.5.2 Kvartalslekeplass (5-13 år):** Alle boenheter skal innen en avstand på 200 meter ha en områdelekeplass på minimum 1500 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal tilrettelegge for varierte aktiviteter som ballek, aking, sykling og lignende.

**5.5.3 Strøkslekeplass (10 år og oppover):** Alle boenheter skal innen en avstand på 500 meter ha en strøkslekeplass på minst 2,5 daa egnet for ballek.

### 5.6 Tilgang til friområder og friluftsområder

Friområder og friluftsområder i tilknytning til boligområdene som ikke forutsettes opparbeidet for spesiell bruk, skal i størst mulig grad bevares slik at de kan fungere som naturlige leke- og oppholdsområder. Adkomsten til disse områdene skal være trafiksikker og sikres gjennom regulering. Inngang til nærturområder skal skiltes.

### 5.7 Samlokalisering av lekearealer

Forskjellige typer lekeområder kan kombineres der det ligger til rette for det. Lekeområdene må da ordnes slik at forskjellige aldersgrupper og forskjellige former for lek ikke forstyrrer hverandre, og at krav til utforming og adkomst blir oppfylt for alle aldersgrupper.

### 5.8 Lek på egen grunn

I områder med bare frittliggende småhusbebyggelse på store tomter, kan krav til inngangslekeplasser frafalles hvis tilsvarende lekemuligheter vil finnes på hver enkelt tomt.

## 6 ESTETIKK

Disse bestemmelsene gjelder i alle saker.

### 6.1 Estetiske krav

Estetiske hensyn skal være vektlagt og dokumentert i all planlegging, utbygging og rehabilitering. Kontraster og/eller brudd skal synliggjøres og begrunnes. Det skal fremgå av enhver plan og enkeltsak hvordan denne forholder seg til omgivelsene og eksisterende bebyggelse ved hjelp av en analyse og vurdering av landskapet og det bygde miljø. Det skal redegjøres for hva plan eller tiltak tilfører området og hvilke positive og negative effekter plan eller tiltak har på nærmiljøet. Reguleringer skal sette krav til arkitektkompetanse der dette er definert i denne plan. Det skal også vurderes krav til arkitektkompetanse der tiltakets karakter tilsier at bygningen vil gi vesentlig estetisk påvirkning for nærområdene.

### 6.2 Trehusbyen Mosjøen

Tre skal være det foretrukne byggematerialet for den videre utviklingen av trehusbyen Mosjøen. Nybygg og fasadeendringer skal oppføres i tremateriale innenfor bestemmelsene satt i teknisk forskrift. Fravik fra dette prinsippet skal alltid begrunnes med faglig vurdering med alternativ materialbruk.

### 6.3 Bruk av byggelinjer

Ved nyregulering skal det vurderes å benytte byggelinjer for å styre bygningers plassering i forhold til gateløp. Byggelinjene skal være lagt for å gi god estetisk utforming med tanke på by- og gaterom, sikre god utnyttelse av tilgjengelig tomteareal og ivareta hensynet til eventuelle senere utvidelser. Kommunen kan gi unntak fra bestemmelsen etter vurdering i hvert enkelt tilfelle.

## 7 BLÅ/GRØNNSTRUKTUR

Disse bestemmelsene gjelder ved ny regulering og i byggesaker. Det skal prioriteres å skape og beholde sammenhengende grønnstrukturer som ivaretar hensyn til friluftsliv, dyreliv og andre miljøfaktorer.

### 7.1 Handlingsplan for grønnstruktur

Det kan utarbeides en egen handlingsplan for grønnstruktur i Vefsn kommune, med bestemmelser og føringer som utdyper bestemmelsene i kommunedelplanen. Inntil den foreligger gjelder Grønn plan for Mosjøen fra 1991. Ny handlingsplan vedtas som vedlegg til kommunedelplanen etter egen prosess.

### 7.2 Hensyn til dyrka mark

Ved utbygging skal det avsettes et grøntbelte mellom byggeområder og dyrket mark.

### 7.3 Grøntdrag langs sjø og vassdrag

Grøntdrag langs bekker, vassdrag og sjø skal bevares. Bekkeløp skal primært holdes åpne. Minimum byggegrense mot Skjerva og Vefsna settes til 50 meter, og mot mindre bekker til 20 meter, med mindre annet fremkommer gjennom regulering.

### 7.4 Åpning av lukkede bekkeløp

Ved ny- og omregulering skal det vurderes å åpne eventuelle lukkede bekkeløp i området som reguleres.

### 7.5 Grønn arealfaktor

I alle plan- og byggesaker skal det vurderes hvorvidt grønnstruktur kan benyttes som miljøfremmende element, herunder skjerming, håndtering av overflatevann, estetikk etc.

## 8 MOBILITET

Det kan utarbeides en egen mobilitetsplan for Vefsn kommune, med bestemmelser og føringer som utdyper bestemmelsene i kommunedelplanen. Inntil den foreligger gjelder gatebruksplan for Mosjøen fra 1991. Ny handlingsplan vedtas som vedlegg til kommunedelplanen etter egen prosess.

### 8.1 Krav til innhold i mobilitetsplan

Mobilitetsplanen skal danne grunnlag for ny frikjøpsordning for parkering i Mosjøen. Mobilitetsplanen skal gi føringer for utforming av vei og gate i forskjellige deler av byen. Universell utforming og tilgjengelighet for alle er førende prinsipper. Hvis gategrunn blir gjenstand for tiltak, herunder graving ved tiltak i grunnen eller ved utbygging av tomter, skal gategrunnen så langt som rimelig ferdigstilles i henhold til gjeldende prinsipper for universell utforming.

## 9 PARKERINGSBESTEMMELSER

Disse bestemmelsene gjelder både ved regulering og i byggesak, med mindre egne bestemmelser er definert gjennom reguleringsplan som fortsatt skal gjelde.

Ved bruksendringer gjøres bestemmelsene også gjeldende for bestående bebyggelse. Elbilparkering skal som minimum etableres i henhold til enhver tids gjeldende forskrift.

### 9.1 Alternative parkeringsløsninger

Hvis man ved fortettingsprosjekter i etablert bymiljø ikke kan oppfylle krav til parkering på eget areal, skal det utarbeides en analyse som vurderer redusert parkeringskrav for tiltaket, samt alternative løsninger for å sikre mobilitet; herunder bildeling, felles bil- og sykkelpark og andre mobilitetstiltak. Parkeringsløsningen skal i slike tilfeller hjemles gjennom en utbyggingsavtale. Ved regulering skal analysen legges til grunn som del av kunnskapsgrunnlaget for planen, og alternative parkeringsbestemmelser kan utarbeides

### 9.2 Frikjøpsordningen

Innenfor område definert som handelssentrum i vedlegg 1 kan kommunen samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunen bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.

### 9.3 Parkeringsbestemmelser for handelssentrum

Innen handelssentrum gjelder følgende parkeringsbestemmelser. Der ikke særskilte bestemmelser for handelssentrum er definert gjelder de generelle bestemmelsene i pkt 9.5 osv

**9.3.1: Boligbebyggelse:** Det settes krav om minimum 0,8 Parkeringsplass pr boenhet, og maksimalt 1. plass pr boenhet på egen grunn. Det forutsettes at gjesteparkering løses på

offentlig parkeringsareal. For rene hybelbygg skal det anlegges 0,2 plass pr hybelrom. Det skal minst være parkeringsplass for 1 sykkel pr boenhet.

**9.3.2. Næringsbebyggelse:** Bebyggelse til næringsformål skal ha oppstillingsplass på egen tomt etter følgende fordeling:

- a For forretnings- bevertning- og kontorarealer skal det for de rene salgs- og kontorarealene, samt personalrom o.l. anlegges minst en plass pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal – BRA, men ikke mer enn maks en plass pr 50 m<sup>2</sup>.
- b For det resterende bruksareal, som trapperom, lager i kjeller, dusj og garderober o.l., skal det anlegges minst en plass pr. 200 m<sup>2</sup> bruksareal – BRA, men ikke mer enn maks en plass pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal.

#### 9.4 Generelle bestemmelser bolig

For avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov gjelder følgende regler:

**9.4.1** Boligbebyggelse skal ha plass til en garasje pr. boenhet. Inntil garasjen eventuelt blir bygget, skal plassen være opparbeidet som oppstillingsplass. Det skal i tillegg være 0,2 plass pr boenhet for gjesteparkering. Normen skal avrundes oppover, dvs. at det settes krav om etablering av gjesteparkering fra første boenhet, og en ny plass pr femte boenhet.

**9.4.2** For rene hybelbygg skal det anlegges 0,2 plass pr hybelrom

#### 9.5 Generelle bestemmelser for næringsbebyggelse

Bebyggelse til næringsformål skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter etter følgende fordeling:

**9.5.1** For forretnings- bevertning- og kontorarealer skal det for de rene salgs- og kontorarealene, samt personalrom o.l. anlegges minst en plass pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal – BRA, men ikke mer enn maks en plass pr 40 m<sup>2</sup>.

**9.5.2** For det resterende bruksareal, som trapperom, lager i kjeller, dusj og garderober o.l., skal det anlegges minst en plass pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal – BRA, men ikke mer enn maks en plass pr 80 m<sup>2</sup> bruksareal.

**9.5.3** For industri- og lagerarealer skal det anlegges minst en oppstillingsplass pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal, men ikke mer enn maks en plass pr 80 m<sup>2</sup> bruksareal. For slik bebyggelse kommer nødvendig areal for av- og pålessing for vare- og lastebiler i tillegg.

**9.5.4** Ved nyetablering av omsorgsboliger, institusjoner, hoteller, forsamlingslokaler, idrettsanlegg m.v., samt andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal det utarbeides en parkeringsanalyse som belyser forventet parkeringsbehov, herunder særskilt parkering for offentlige vaktjenester, samt vurdere behov for avbøtende tiltak, herunder alternative mobilitetsløsninger.

#### 9.6 Motorsykkelparkering

Oppstillingsplass for motorsykler kan kreves etter antatt behov.

#### 9.7 Sykkelparkering:

I boligområder skal det avsettes minimum 2 sykkelplasser pr boenhet på privat eiendom / egen grunn. Ved skoler skal det anlegges sykkelparkering for halvparten av alle elever og ansatte. Ved forretninger skal det alltid være minst 3 sykkelparkeringsplasser for lokaler opp til 100 m<sup>2</sup> og i tillegg 1 sykkelplass pr. 50 m<sup>2</sup> forretningslokale. Ved øvrige offentlige bygninger skal det anlegges sykkelparkeringsplasser for minst 10 % av de ansatte. For øvrig bebyggelse skal krav til sykkelparkering vurderes i hvert enkelt tilfelle.

#### 9.8 Parkering for bevegelseshemmede:

Hvis ikke annet fremkommer av forskrift skal minst 5 % av parkeringsplassene ved etablering av mer enn 20 plasser skal være for bevegelseshemmede. Parkering for bevegelseshemmede skal gis prioritert plassering i forhold til inngangssoner.

Ved etablering av boliger med livsløpsstandard skal parkeringsplassen utformes i henhold til tekniske krav til parkering for bevegelseshemmede.

## 10 BOLIG

Disse bestemmelsene gjelder både ved regulering og i byggesak, med mindre egne bestemmelser er definert gjennom reguleringsplan som fortsatt skal gjelde. Ved bruksendringer gjøres bestemmelsene også gjeldende for bestående bebyggelse.

#### 10.1 Begrensning i BYA / Krav til regulering

I områder avsatt til kombinert formål i gjeldende reguleringsplan der det planlegges rene boligprosjekter, skal kvalitative uteoppholdsarealer vektlegges særskilt. Grad av utnytting skal være maks 50 % BYA som for øvrige rene boligområder.

#### 10.2 Minste uteoppholdsareal:

Det skal avsettes minst 25m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet på eget areal. Primært skal dette arealet ligge på bakken, men inntil 15 m<sup>2</sup> kan erstattes med uteoppholdsareal på tak, balkong, terrasse eller lignende, forutsatt at tilgang til lekearealer er ivarett på annen måte.

#### 10.3 Minste uteoppholdsareal for hybelbebyggelse

For hybelbebyggelse gjelder grunnregelen om 25m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr felleseenhet (enhet som deler felles kjøkken og/eller oppholdsrom), og i tillegg 5 m<sup>2</sup> pr rom i tilknytning til fellesfunksjoner. Krav til MUA kan fravikes i område definert som handelssentrum.

#### 10.4 BF1 – BF2, videreførte fremtidige boligområder og BF3 – BF5 nye fremtidige boligområder:

I disse områdene kan ikke utbyggingstiltak igangsettes før området inngår i områderegulering eller detaljregulering. Formålet åpner også for nødvendig offentlig infrastruktur, lek og uteoppholdsarealer.

#### 10.5 B: Eksisterende boligområder:

Disse områdene er eksisterende boligområder som ikke inngår i gyldig reguleringsplan. Hvert enkelt område har ikke egen merking i plankartet.

**10.5.1** Oppføring av nye bygninger som erstatning etter brann eller annen uforutsett hendelse er tillatt, forutsatt at krav til trygg byggegrunn og forholdet til annen samfunnsrisiko er avklart.

**10.5.2** Eksisterende boligtomter kan utnyttes inntil totalt 40 % BYA.

**10.5.3** Store boligtomter kan deles med tanke på oppføring av nye boliger dersom dette ikke bryter med denne planens bestemmelser for øvrig.

**10.5.4** Det settes krav om detaljregulering for formålsendring, byfornyingsprosjekter og større utbyggingsprosjekter utover det som defineres som småhusbebyggelse med flere enn 4 boenheter.

**10.5.5** Saker som ikke berører grøntområder, bekker/elver/vann og forhold til trafikk, og i form og høyde ikke skiller seg ut fra omgivelsene for øvrig, kan godkjennes med direkte hjemmel i kommunedelplan for Mosjøen.

**10.5.6** I utbyggingsaker skal det utarbeides en situasjonsplan som dokumenterer at kommunedelplanens bestemmelser er overholdt. Det skal også dokumenteres at det legges opp til en arealeffektiv utbygging som ivaretar hensyn til eventuell fremtidig fortetting, samt at det tas hensyn til stedegne problemstillinger.

**10.5.7** Eksisterende boligområde B2 Andås. I dette området kreves det ny detaljregulering for området kan videre bebygges.

## **11 BFR: EKSISTERENDE FRITIDSBOLIG**

Eksisterende fritidsbolig tillates opprettholdt og vedlikeholdt. BYA 6%. Det tillates oppført mindre bygning for toalett, men øvrig tilbygg/påbygg tillates ikke. Omdisponering til bolig tillates ikke. Innlagt vann tillates ikke. Det tillates ikke opparbeiding av veg til eiendommen

## **12 TY: EKSISTERENDE OMRÅDER TIL OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING**

Med mindre annet er definert i hver enkelt bestemmelse kan bygninger bli gitt ny bruk innen formålet offentlig og privat tjenesteyting.

### **12.1 TY1 Område for kommunal drikkevannsinstallasjon.**

Ved tiltak skal friluftsinnteresser og mulighet for ferdsel gjennom området ivaretas. BYA maks 60 %. Det tillates her ikke bruksendring, og hvis anlegget ikke lengre skal benyttes skal arealet tilbakeføres til LNFR.

### **12.2 TY2 Skole**

BYA 40%

### **12.3 TY3 Barnehage**

BYA 20%

### **12.4 TY4 Annen offentlig tjenesteyting**

BYA 30%

## **13 I: IDRETTSANLEGG**

Området er avsatt til eksisterende idrettsanlegg. Nødvendig bebyggelse for drift av anlegget samt klubblokaler tillates oppsatt. BYA 5%.

## **14 ABA1: TRANSFORMATORANLEGG**

Området er avsatt til eksisterende transformatoranlegg. Nødvendig bebyggelse og anlegg for drift og vedlikehold av dette anlegget tillates.

## **15 KOMBINERTE FORMÅL KF1**

Formålssammensetning for KF1 er forretning, næring, offentlig og privat tjenesteyting. Kommunen kan kreve at område KF1 skal reguleres som ett samlet prosjekt. Reguleringen skal sikre at arealer mot Skjerva blir utviklet som park/grønnstruktur med gjennomgangsmuligheter.

## **16 ØYA SØR TYF OG KF2**

### **16.1 Felles områderegulering**

Det settes krav om felles områderegulering før utbygging kan skje i disse arealene. Arealene skal reguleres samtidig.

### **16.2 Krav til innhold i områdereguleringen:**

**16.2.1** Formålssammensetning for KF2 er forretning, næring og offentlig privat tjenesteyting.

**16.2.2** Områdereguleringen skal gi føringer for offentlig infrastruktur, utbyggingsrekkefølge og allmennhetens adkomst og tilgang til grønnstruktur.

**16.2.3** Områdereguleringen skal ivareta hensyn til eventuell flomfare i området.

**16.2.4** Områdereguleringen skal angi et utbyggingsmønster som tar hensyn til jordbrukets interesser i perioden mellom planens vedtak og faktisk utbygging.

**16.2.5** Områdereguleringen skal ivareta bomiljøet i området, samt avsette nødvendig grønn- og lekestruktur i området.

**16.2.6** Områdereguleringen skal sikre høy grad av utnytting. Det skal settes minimumskrav til byggehøyder og grad av utnytting.

**16.2.7** TYF: Offentlig tjenesteyting. Fremtidig område for større offentlige anlegg eller virksomheter, herunder eksempelvis fengsel, helseinstitusjoner eller anlegg til kommunal drift. Privat drift av virksomhet som vanligvis er offentlig drevet kan tillates.

## **17 K1 – K5 EKSISTERENDE OMRÅDER MED KOMBINERTE FORMÅL**

Områdene har formål bolig / næring. Før større utbygginger kan finne sted skal tiltaket være gjenstand for regulering. Bruksendring av eksisterende bygningsmasse kan tillates innenfor angitt formål uten regulering.

## **18 SAMFERDSEL/ INFRASTRUKTUR**

Gate- og vegggrunn som ikke er regulert fremgår av plankartet. Grensene er satt etter grunnkartet, og unøyaktigheter kan forekomme.

### 18.1 Historisk gategrunn

Ved nyregulering skal historisk tiltenkt gategrunn legges til grunn for å bevare områders historiske karakter og tiltenkte funksjon.

### 18.2 Jernbanegrund:

Planen omfatter uregulert jernbanegrund langs Vefsna og ved Mosjøen Stasjon. Nødvendige tiltak og sikring for å opprettholde og utvikle Nordlandsbanen tillates i alle områder med jernbaneformål.

## 19 FRIOMRÅDER: UMERKETE OG F1- F3

I friområder skal hensynet til rekreasjon og lek ivaretas. Det tillates tiltak som legger til rette for allmennhetens ferdsel og opphold.

**19.1 Område F1 Haravollan:** området er i dag regulert museumspark. Ved omregulering skal dagens bruk som akebakke legges til grunn i planen.

**19.2 Område F2:** området er i dag regulert bolig. Ved omregulering skal dette arealet sikres som leke- og rekreasjonsareal.

**19.3 Område F3 Finnvika:** I området tillates gapahuk, klatrefelt, samt merking og opparbeidelse av stier. Sørlige deler av området kan omdisponeres til fergekai.

## 20 LNFR LANDBRUK, NATUR, FRILUFTSLIV OG REINDRIFT

### 20.1 Generelt

Allmenntilrettelegging tekniske anlegg og tilhørende bebyggelse, herunder elektriske anlegg og tele- og kommunikasjonsanlegg, geotekniske tiltak og lignende tiltak av samfunnsikkerhetsmessig art tillates etablert i nødvendig utstrekning.

Det skal tas hensyn til skolenes og barnehagenes behov for uteområder for lek og undervisning når eventuelle nye tiltak i aktuelle områder vurderes.

### 20.2 LFNR1 Øyfjellet

Ved inngrep som fremmer naturvern og/eller landbruk skal det tas særskilte hensyn til friluftsliv og opplevelse, herunder ulike typer bygninger, ferdselsruter og –anlegg. Det kan kreves avgift for bruk i henhold til friluftslovens bestemmelser. Det forutsettes at slike tiltak ikke plasseres eller utføres i strid med allemannsretten og allmennhetens interesser. Til søknaden skal følge med tilstrekkelig vurdering av naturfare knyttet til anlegget og bruk av dette. Søknaden skal også inneholde en redegjørelse om driftsansvar og vedlikehold.

Før anlegg kan etableres skal det vurderes krav om midler til fjerning og sikring av anlegget ved driftsopphør. Tiltak innenfor høyderestriksjonsflatene i restriksjonsplanen ENMS-P-08 kan ikke iverksettes uten godkjenning av AVINOR.

### 20.3 LNFR2 Friluftsliv

Ved inngrep som fremmer naturvern og/eller landbruk skal det tas særskilte hensyn til friluftsliv og opplevelse. I nærtrområdene Dolstadåsen og Mosåsen skal friluftsliv og opplevelse være dominerende.

### 20.4 LNFR3-områder med naturverninteresser

I LNFR-områder hvor naturvern er dominerende, skal det ved inngrep som fremmer friluftsliv og/eller landbruk tas særskilte hensyn til naturverninteressene.

### 20.5 LNFR4. Områder der jordbruksinteressen er dominerende

Nødvendig bebyggelse for landbruk tillates oppført innenfor den funksjonelle kantsonen mot Vefsna og sidevassdrag. Dette forutsatt at tiltaket er i tråd med arealpolitiske retningslinjer i Regional plan for Vefsna, og at nødvendige tiltak for å ivareta vannmiljøet og verneverdiene knyttet til vassdraget vurderes og iverksettes.

## 21 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

### 21.1 VS: Vefsnfjorden

Vefsnfjorden er nasjonal laksefjord. Formål for området er natur, friluftsliv, fiske og ferdsel.

### 21.2 VF: Farled

Innen området tillates ingen tiltak eller aktivitet som er til hinder for ferdsel.

### 21.3 VE1: Vassdrag uten vern

Vefsna er nasjonalt laksevassdrag. Formål for området er natur, friluftsliv, fiske og ferdsel. Det skal i området ikke tillates tiltak som vesentlig forringer vannmiljøet.

### 21.4 VE2: Vassdrag som er varig verna mot kraftutbygging

Vefsna er nasjonalt laksevassdrag og varig vernet mot kraftutbygging. Formål for området er natur, friluftsliv, fiske og ferdsel.

## 22 HENSYNSSONER

### 22.1 Faresone H310, faresone skred

Nye tiltak innenfor faresonene H310\_1-3 skal følge enhver tids gjeldende kunnskapsgrunnlag og forskrift.

#### 22.1.1 H310\_1 100års faresone

#### 22.1.2 H310\_2 1000års faresone

#### 22.1.3 H310\_3 5000års faresone

**22.2 Faresone H370, høyspent** – Viser arealer forbundet med fare. Enkelte steder i plankartet er det lagt opp til en bredere hensynssone enn nødvendig. I en reguleringsplan kan hensynssonens utstrekning vurderes i det enkelte tilfellet.

**22.3 H560\_1, bevaring av naturmiljø** – Ved utvikling av arealer mot Vefsna skal bestemmelser og retningslinjer fastsatt i regional plan for Vefsna legges til grunn. I aktuelle reguleringer skal interessene knyttet til verneverdiene i elveløp og kantsoner alltid vurderes og ivaretas.

**22.4 H560\_2, bevaring av naturmiljø** – det tillates ikke tiltak som forringer leveområdet til salamandere i og rundt Stortjønna på Andås

**22.5 H720, bevaring av naturmiljø** – For Andås naturreservat har planen ikke rettsvirkning. Det vises til Forskrift om fredning av Andås naturreservat fastsatt 15 desember 2000.

**22.6 H910, områder der regulering fortsatt skal gjelde** – I disse sonene gjelder reguleringen så langt ikke annet er definert gjennom denne kommunedelplanen. Hvilke planer det gjelder er presisert i tabell 1. Ikke alle områdene er markert med benevnelse.

## 23 BESTEMMELSEOMRÅDER OG RESTRIKSJONSOMRÅDER

Vedlegg 1, temakartet på siste side i dette dokumentet viser den geografiske inndelingen av bestemmelsesområdene A – M og av restriksjonsområdene R1 – R6, samt avgrensning av området som defineres som handelssentrum. Følgende bestemmelser gjelder både ved nyregulering og ved byggesaker:

### 23.1 Innenfor hele bestemmelsesområdet gjelder følgende bestemmelser:

**23.1.1** Gateløp som viser at byen er en kvadratur, delt i tydelige kvartaler, skal bevares.

**23.1.2** Følgende forhold skal bli gitt særskilt oppmerksomhet og beskyttelse:

- Hjørnegårder og bygg med knekte hjørner
  - Bygninger som er lokalt vernet i gjeldende reguleringsplaner -Hus med 1 ½ etg og ark.
  - Tradisjonelle uthus
- Disse bygningstypene skal særlig ivaretas i restriksjonsområdene.

**23.1.3** Følgende siktsektorer skal bevares og reguleres:

- Fra Strandgata ut Vefsnfjorden og mot Toven skal bevares gjennom regulering.
- Nordover C.M. Havigs gate mot kulturhuset
- Øst-vestgående gater ned til Sjøgata og opp mot Dolstadåsen.

### 23.2 Område A, Sjøgata

Hensikt med området: Bebyggelsen skal bevares. Nye tiltak skal alltid være hjemlet i reguleringsplan.

23.2.1 I bygninger godkjent til næringsformål mellom Fearnleys gate og Skjervgata med fasadeliv mot selve Sjøgata, tillates ikke bruksendring til bolig i 1. etg.

23.2.2 Eiendommen gnr/bnr 103/2102 skal fungere som offentlig hageareal og park/grønnstruktur.

### 23.3 Område B1, Sentrumskjernen:

Hensikten med området: Området skal bevares som og utvikles til; et tilgjengelig, trygt og trivelig sentrum med varierte sentrumsfunksjoner og boenheter.

**23.3.1** Ny bebyggelse i skal ha publikumsrettet aktivitet i første etasje.

**23.3.2** Hvis man ved fortettingsprosjekter ikke kan oppfylle krav til uteoppholdsareal på eget areal, skal det utarbeides en utbyggingsavtale som ivaretar tilgang til og påregnet økt belastning på offentlig grønnstruktur. Alternative løsninger kan vurderes i hvert enkelt tilfelle.

**23.3.3** Retningslinje: 1/2 av bruksarealet i bygg godkjent til næring, kan omdisponeres til bolig. Dette gjelder ikke for første etasje.

**23.3.4** Det kan tillates vinterparkering på torget fra november til april etter godkjenning av kommunen. Tillatelsen skal ikke gis for lengre enn 5 år om gangen.

**23.3.5** Større endringer av trafikksystemet skal godkjennes av Kommunestyret.

**23.3.6** For utforming av nye bygninger og/eller andre vesentlige tiltak kreves det arkitektfaglig kompetanse tiltaksklasse 3.

**23.3.7 Restriksjonsområde R1:** Formål: Småhusområde som skal bevares. Fasadeuttrykk og byggelinje skal ikke endres. Gesimshøyde er maks 7 meter over planert terreng gjennomsnittshøyde.

**23.3.8 Restriksjonsområde R3:** Hensikten med området er å bevare bygninger med halvannen etasje og ark, og / eller knekte hjørner. Nye tiltak skal også ta særskilt hensyn til ungdomslokalet i C.M. Havigs gate 42. Ved nyregulering skal vern av CM Havigs gate 42 med tilhørende park vurderes.

### 23.4 Område B2.

Hensikten med området: Fornyingområde. Det tillates omdisponering fra næring til bolig.

### 23.5 Område C, lav trehusbebyggelse mellom Skjervgt og Fearnleysgt.

Hensikt med området: Bevare småhusbyen med lave tette trehus. Dvs lav gesimshøyde og høy u-grad.

**23.5.1 Restriksjonsområde R2:** Formålet med områdene merket R2 er å bevare uttrykket til småhusområdene. Fasadeuttrykk og byggelinje skal ikke endres. Byggehøyde i er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

**23.5.2** Ved en utvikling av eiendommer innenfor R2 skal det tas hensyn til «småhusbyen» og dens karakter. Ved nyregulering skal det tas hensyn til områdets estetiske karakter.

### 23.6 Område D, fornyingsområde

Hensikt med området: Kunne tillate store endringer i byggestil sammenliknet med dagens situasjon og med omgivelsene. Nærhet til ungdomslokalet krever varsomhet og særlig bevissthet om nye byggs innvirkning på omgivelsene.

**23.6.1** Byggehøyde og fasadeutforming godkjennes i hvert enkelt tilfelle av det faste utvalg for plansaker.

**23.6.2** For utforming av nye bygninger og/eller andre større tiltak kreves det arkitektfaglig kompetanse tiltaksklasse 3.

### 23.7 Område E, Omsorgskvartalet.

Hensikt med området: Opprettholde og utvikle boliger og andre aktiviteter for grupper som trenger nærhet til institusjon.

**23.7.1** Området er i dag regulert til offentlig formål og boliger inkl et lokalt vernet bygg (Chr Qvalesgt 40). Dette opprettholdes. Dagens boligeiendommer ligger ikke i strid med planen.

**23.7.2** I området tillates mindre næringsvirksomhet som harmonerer med behovet i omsorgskvartalet.

### **23.8 Område F, Kirkegata, grønn kulturgate.**

Hensikt med området: Bevare fasader mot gata, bygningsmiljø jfr § 1, fellesbestemmelsene pkt 3 og den grønne rammen. Utvikle Kirkegata til sykkel/gågate.

**23.8.1 Restriksjonsområde R4:** Formålet med områdene merket R4, er å bevare sveitservillaene i Kirkegt, byggelinje og bygningstype, samt gatas grønne preg.

**23.8.2** Trekker skal bevares og vedlikeholdes.

### **23.9 Område G, Bo-områdene på østre byflate inkl. Kapellveien.**

Hensikt med området: Opprettholde denne delen av byflata som boligområde, med noe mindre næring og sentrumsfunksjoner (forsamlingshus og lignende).

**23.9.1** Ved en nyregulering av kvartal 72 skal området merket F2 i plankartet videreføres som areal til lek. I villabebyggelsen med store hager settes det i delplanen ikke krav til lekeplass for de aller minste. Dersom det åpnes opp for fortetting, må lekeareal avsettes spesielt.

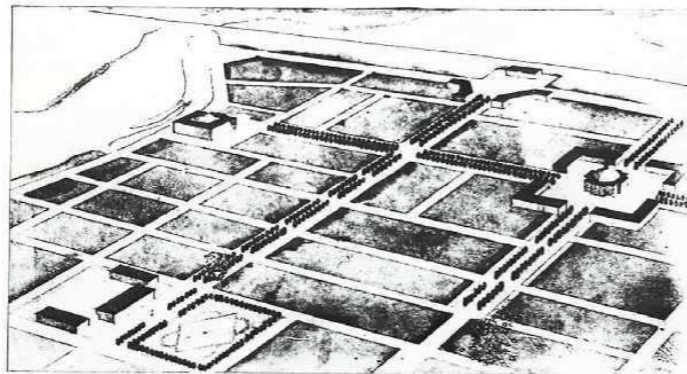
**23.9.2 Restriksjonsområde R5 og R6:** Formålet med områdene merket R5 og R6 er å bevare villabebyggelse med store hager.

**23.9.3** Ved endringer og fortettingsprosjekt i øvrige deler av område G, som innbefatter større bygge- og anleggstiltak og/eller andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for eksisterende nabolag, skal det fremmes ny reguleringsplan.

### **23.10 Område H, lavblokker**

#### **Område H, lavblokker**

Hensikt med området: Opprettholde området med konsentrerte boenheter og store åpne grøntarealer som vist i illustrasjoner tilhørende Sverre Pedersen byplan fra 1925.



**23.10.1** Gjennom ny regulering skal området og bebyggelsen rundt krysset Håreks gate og Rådhusgata bli vurdert vernet. Øvrig bebyggelse kan endres i høyde og utforming.

### **23.11 Område I, Bolig og næring langs hovedveiene Mathias Brunsgate – Elvegata, Tordenskjoldsgt m.m.**

Hensikt med området: Bolig og næringsområde, hvor boligformål kan omdisponeres til næring. Gateløpet, rundkjøring og bygningsarkitektur skal gi et positivt inntrykk i Mathias Brunsgate og Elvegata som er inngangsporten til Mosjøen fra E6/Nyrud.

**23.11.1** Næringsvirksomheten må ikke medføre forurensning (inkl utslipp, støy, lys) som er til sjenanse for boligområdene.

**23.11.2** I Mathias Brunsgate kan byggehøyden økes til 9 meter gesimshøyde.

### **23.12 Område J, Inngangsport fra nord, området langs Skjerva.**

Hensikten med området: Avsette areal til store bygg til offentlige formål og næring med mulig kombinasjon med bolig.

**23.12.1** Ny bebyggelse vest for Tordenskjolds gate skal ha publikumsrettet aktivitet i første etasje.

**23.12.2** Tomteutforming og bygningsarkitektur skal gi et positivt inntrykk i denne inngangsporten til Mosjøen fra nord.

**23.12.3** Grøntområde: Grøntområdet langs Skjerva skal bevares.

**23.12.4** Før ny bebyggelse tillates på gnr 103/1046 og 103/1978, skal regulert gangbru over Skjerva realiseres.

**23.12.5** Inntil opparbeidelse av ny bebyggelse påbegynnes, kan området brukes til andre midlertidige aktiviteter.

**23.12.6** Området skal ha monumentale bygg. Området kan etter prosjektorientert detaljregulering der konsekvensene av hvert enkelt byggeprosjekt blir belyst bli gitt høyere byggehøyder enn i dag.

**23.12.7** For utforming av nye bygninger og/eller andre større tiltak kreves det arkitektfaglig kompetanse tiltaksklasse 3.

### **23.13 Område K, Nervollan**

Hensikt med område: Bolig og næringsområde. Deler av området avsettes til kombinasjon næring/bolig hvor delplanen gjelder direkte ved søknad om omdisponering. Øvrige boligeiendommer kan omdisponeres til næring gjennom reguleringsplan.

**23.13.1** Grønt og lek: Bevaring av grøntdrag langs Skjerva. Det skal gjennom reguleringer sikres et godt og funksjonelt areal langs Skjerva. Gjennomgangsmuligheter skal sikres.

**23.13.2** Opparbeidning av lekeplass mellom Skjerva og bebyggelsen i Sørgata. Det skal opparbeides lekeplass i parkarealet langs Skjerva.

**23.13.3** Næring: Omdisponering fra bolig til næring skal ikke skje dersom virksomheten medfører forurensning (inkl. utslipp, støy, lys, lukt m.m.) som er til sjenanse for boligområdene.

**23.13.4** Boligområde: Bruksendring til næring kan skje gjennom en reguleringsprosess, justering av eiendomsgrenser og deling av eiendommer kan tillates uten planprosess. I boligområdet skal det avsettes område for lekeplass.

#### **23.14 Område L, Dolstad**

Hensikt med område: Vefsn kommunes tusenårssted. Areal for mange ulike formål. Dolstad kirke skal være det dominerende bygget i området. Ved endringer av bygg og formål, skal dette utformes slik at de ikke dominerer over Dolstad kirke.

**23.14.1** Ved nyregulering skal vern av Mosjøen stasjon, Dolstad prestegård og rekkebebyggelsen i Jacob Fayes gate vurderes.

**23.14.2** Barnas akebakke i området F1 skal ivaretas ved ny regulering i området.

**23.14.3** Areal til nytt menighetshus må løses innenfor det som i dag er regulert til offentlig formål, parkering eller Museumspark.

**23.14.4** For utforming av nye bygninger og/eller andre større tiltak kreves det arkitektfaglig kompetanse tiltaksklasse 3.

**23.14.5** Område avsatt til skole (Grensen 2) kan gjennom regulering bli gitt nye formål. Bolig tillates ikke. Høyere byggehøyder kan vurderes gjennom regulering som belyser forholdet til omkringliggende boligbebyggelse og Dolstad kirke. Trafikkforhold gjennom, i og ved området, herunder hensynet til myke trafikanter skal tillegges særlig vekt.

#### **23.15 Område M, Nervollan Handelsområde**

Området defineres som handelsområde utenfor sentrum. Det åpnes for handelsvirksomhet utover 3000 m<sup>2</sup>. Innenfor handelsområdet tillates omsatt følgende varegrupper: plass- og arealkrevende varer samt dagligvarer. Detaljvarehandel tillates ikke.

**23.15.1** Utbyggingsperiode settes til 10 år

**23.15.2** BRA – forretningsareal 20000 m<sup>2</sup>

**23.15.3** Total BRA 100 000m<sup>2</sup>

**23.15.4** Byggehøyder må utredes særskilt gjennom reguleringsplan.

**23.15.5** Innen område M gjelder ikke det generelle minimumskravet for parkering for forretningsetableringer.

**23.15.6** Utesalg knyttet til etablerte forretninger tillates, øvrig torgsalg tillates ikke.

**23.15.7** Forretningsetableringer skal utformes slik at hver enkelt butikk har separat inngang fra uteområdet. Forretningsetableringer under 400m<sup>2</sup> tillates ikke.

**Tabell 1: Viser reguleringsplaner og bebyggelsesplaner innen planområdet som fortsatt skal gjelde.**

Reguleringsplaner i Mosjøen		
Planid	Vedtaksdato	Plannavn
102	06.08.1974 (mindre endringer)	Sørvestre del av Kulstad – Felt A, B1 og B2
103	10.01.1997	Gnr117 bnr.3 med tilliggende arealer – BRODTKORPFELTET
20081104	11.06.2008	Kulstadsjøleira næringsområde
20091101	20.10.1969	Breimoen
20091105	26.03.1979	Deler av Breimoen
106	09.04.1975 (mindre endringer)	Kulstad, felt D
20101107	06.02.1984	E6 Halsbrekkvegen - Kulstad
20111108	24.01.1989	Reguleringsplan for Helligbergvegen nordre del
109	06.11.1985	Kulstad – gate 9 og felt H
110	25.05.1979 (mindre endringer)	Kulstad. Felt C
20101111	24.09.1986	Kråkdalan
112	17.12.1986	Kulstad Felt G
113	10.03.1991	Kulstad Felt E
20081114	29.01.2008	Finnvika naustomårde
115	02.09.1998	Kulstad Felt E, 2.etp.
20101116	21.06.2000	Nordre del av Kråkdalan
20171117	21.06.2017	Detaljregulering for Fv 78 Halsøya - Hjartåsen
20111118	14.04.2011	Områderegulering for Nesbruket næringsområde
20141119	02.04.2014	Detaljregulering for Halsøytoppen
20151122	16.03.2016	Detaljregulering for Leira 5
20161123		Detaljregulering for Finnvika brannøvingssområde
20071202	05.07.2007	Helga Viks veg
20071203	19.12.2007	Andås, etappe 1
20201204	03.06.2010	Detaljregulering for Baustein næringsområde
20081205	30.01.2008	Kippermoen friluftsbarnhage
20151206	29.04.1993	Områderegulering for Skjervengan forsvarsområde
20091207	29.04.1993	Austerbygdvegen
208	01.10.1968	Hals
20091209	22.06.2004	Andåsbakken sør

Reguleringsplaner i Mosjøen		
Planid	Vedtaksdato	Plannavn
20091210	22.06.2004	Andåsbakken nord
20121211	22.06.2004	Skålvegen
20121212	17.10.1984	E6 Dolstad kirke – Halsbekkvegen
20121213	14.03.2012	Detaljregulering for Mosjøen havn
214B	11.11.1087	E6 Vangen – Bjørnådalen
20101215	27.06.1990	Dolstad – Vollanvegen
20071217	03.09.2007	Veveritomta og nordlige elvebredd av Skjerva
20071218	27.03.2007	Kippermoen campingplass
20091219	24.03.2009	Hammaren-området
20081220	09.06.2008	Dolstadsjøen industriområde
20101222	13.10.1999	Skjervengan – gartneritomt ved Skjerva
20091223	24.03.2009	Mariskovegen
20061224	07.11.2006	Haravollan Vest
20101225	16.06.1999	Skjervengan vest
20091226	12.01.2009	Asfalt- /LNG anlegg
20091227	25.02.2009	Skjervengan Austerbygdvegen 20
20091228	03.02.2009	Skjervengan
20091229	07.02.2009	Austerbygdvegen nord
20101230	29.04.1993	Nersengan
20111231	21.06.2011	Gang/sykkelveg Hamarheim – Andås
20111232	21.06.2011	Moldfaråsen høydebasseng med adkomstveg
20151234	02.09.2015	Detaljregulering for Dølhaugan
20181235	20.06.2018	Detaljregulering for Hamarheim
20171236	25.10.2017	Detaljregulering for Hals-Breimoen

20131238	23.10.2013	Detaljregulering for Andås etappe 1.3
20171238	22.02.2017	Detaljregulering for Andås etappe 1.3
20131240	22.05.2013	Detaljregulering for Skjervengan omsorgsboliger
20141241	12.03.2014	Detaljregulering for Innervollan 35
20201242	12.05.2020	Detaljregulering for Halsmoen
20151244	30.09.2014	Områderegulering for Skjervengan leir
20151245	16.12.2015	Detaljregulering for gang- og sykkelveg langs Austerbygdvegen
20141246	17.12.2014	Detaljregulering for Mosjøen havn ytre del
20171249	21.06.2017	Detaljregulering for Nervollan vest
20181250	11.04.2018	Detaljregulering for Alfheim
20181251	11.04.2018	Detaljregulering for Dolstadlia boliger
20201252	14.10.2020	Detaljregulering for Alfheimgata 37
301 <sup>2</sup>	16.08.1980	Mosjøen sentrum
301B	17.06.1985	Sjøgataområdet
20091302	16.12.1992	Nyrud
20091303	06.08.2009	Rådhuskvartalet
20141304	17.12.2014	Områderegulering for Justiskvartalet
305	02.11.1974	Kanalisering av Skjerva
20091306	22.09.2009	Mosjøen sentrum, kv 52,53,57,58,59,64 og 66
20091307	28.09.2009	Mosjøen sentrum, kv 65,67,73,75,76 og 77
20091308	28.08.2009	Mosjøen sentrum kv 74 og 78
309	04.12.1984	E6 Kinokrysset – Skogsvegen
20101310	21.06.2006	Mosjøen sentrum – søndre del
20091311	17.06.2009	Øya industriområde

20091312	15.10.2009	Mosjøen skole
20161312	22.06.2016	Detaljregulering for Mosjøen skole
20091313	01.10.2009	Mosjøen sentrum, kv 51,56,62 og 63
20091314	20.08.1991	Mathias Brunsgate med tilleggende areal
20091315	04.08.2009	Sjøsidenskvartalet
20091316	27.11.1991	Mosjøen sentrum – Nerbyen
20091317	10.08.2009	Mosjøen sentrum, kv, 71 og 72
20091318	08.10.2009	Mosjøen sentrum, kv, 50,55 og 61
20181321	16.10.2018	Endring av reguleringsplan for Mosjøen sentrum kv. 51,56,62&63 (Egedes gt 25.)
20111322	21.06.2011	Tore Hunds Gate 1-3
20111323	11.05.2011	O. T. Olsens gate 3
20121324	30.05.2012	Detaljregulering for Fru Haugans hotell
20141325 <sup>1</sup>	18.06.2014	Detaljregulering for FV 244 Øya sør – Nes, del 1
20131326	13.11.2013	Tordenskjoldsgate 2
20131327	13.03.2013	Tordenskjoldsgate 26/Egedesgate 31
20131328	04.09.2013	Detaljregulering for Fredlund
20121329	07.11.2012	Detaljregulering for Nyrud, rundkjøring II
20151330	18.06.2015	Detaljregulering for Vefsnvegen, midtre del
20131331	19.06.2013	Detaljregulering for Kvartal 40
20131332	04.09.2013	Områderegulering for Torget og omkringliggende kvartaler
20151334	18.06.2015	Detaljregulering for del av Sjøsidens
20151335	18.05.2015	Detaljregulering for Fearnleysgate 23
20161336	07.09.2016	Detaljregulering for Sjøsidens parkeringsområde
20171337	21.06.2017	Detaljregulering for Christian Qvales gt 41
20171340	22.02.2017	Detaljregulering for kvartal 20
20181341	21.08.2018	Detaljregulering for Mathias Bruns gate 8
20171342	21.06.2017	Detaljregulering for Justistomta

20201401	01.11.82	Vefsnvegen 71 og 71A
20201402	01.09.1982	Skogsvegen –et område rundt nordre del- Petter Holstgate 1
20201403	02.06.83	Skogsvegen – nordre del
405	14.10.1998	Husbrekka og deler av Mo
20091408	27.11.2009	Aspåsen
20131409	02.04.2014	Detaljregulering for Osbakken boligfelt
20141410	20.05.2014	Detaljregulering for del av Skogsvegen
20101411	29.09.1969	Symrevegen
20201412	20.08.1969	MBBL – Trudvang
20091413	17.06.2009	Kippermoen
20061414	16.11.2006	Lillenget

Reguleringsplaner i Mosjøen		
Planid	Vedtaksdato	Plannavn
20091415	17.06.2009	Skolestad vest
416	15.07.1979	Arbeidskirke m.m. på Olderskog
20201417	12.11.1980	Vassmyra øst
420	03.04.1981	ANDÅS
20121421	27.03.2012	Barnehage Tors gate
20201424	22.05.1996	Vassvegen 18-20
20101425	14.10.1998	Myrbakken 6-8 «Annebakken»
20201426	17.03.1999	Litleenget Olderskog
20161430	19.10.2016	Detaljregulering for Bjørnåggata 4
20111032 <sup>1</sup>	29.08.2001	Kulstaddalen_Ollmoen_Åsnevet

Bebyggelsesplaner i Mosjøen		
Planid	Vedtaksdato	Plannavn
1011B02	27.01.1987	Kråkdalan
1B03	03.07.1990	Kulstad felt E, 1.etp
1B04	03.03.1981	Kulstad, Felt A
1B05 <sup>2</sup>	10.03.1986	Kulstad – Gate 9 og felt H
0812B01	01.07.2008	Andås, etappe 1.1
0913B01	23.03.1993	Nedre Mo, del av gnr. 103 bnr. 7
4B01	13.08.1996	«Svingen» PU – boliger, Olderskog

Fotnoter for hele tabellen:

<sup>1</sup> Gjelder kun deler av reguleringsplanen.

<sup>2</sup> Kun et lite areal som gjenstår analogt.

<sup>3</sup> Disposisjonsplan som oppfattes som bebyggelsesplan





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

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

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

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

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

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Rådhusgata 6D  
8657 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mosjøen  
Saksbehandler: Ninni Moldrem

Telefon: 419 27 672  
E-post: ninni.moldrem@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre