



aktiv.

Kjerringlia 30, 8663 MOSJØEN

**Sjarmerende enebolig med flott
utsikt - Solrik beliggenhet -
Nærhet til fine turstier - Garasje**



Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

Rita Aanes

Mobil 977 57 155

E-post rita.aanes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen. TLF. 75 17 77 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Omkostn.: Kr 57 340,-
Total ink omk.: Kr 2 307 340,-
Selger: Pål Eirik Arntzen
Finn Arne Arntzen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 179.3/185.8 kvm
Tomtstr.: 1101.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 104, bnr. 362
Oppdragsnr.: 1801250106

En spennede planløsning gir spesielt stuen og spisestuen en særegenhet

Velkommen til en sjarmerende enebolig i Åsen! Denne eiendommen er ideell for familier med barn og husdyreiere. Boligen ligger ca. 1,5 km nord-øst for forretningsentrum i Mosjøen og har ellers kort avstand til både skoler og barnehager. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Åsbyen stopp bare 1 minutt unna, og Mosjøen stasjon en kort spasertur på 8 minutter.

Eneboligen er bygget i 1963 og har et bruksareal på 185,8 m² fordelt på sokkeletasje og 1. etasje. Boligen har behov for oppgraderinger, spesielt på badet og enkelte vinduer. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, kjellerstue, og flere soverom. Uteplassen består av en altan og platting, perfekt for solrike dager. Eiendommen har en garasjeplass i garasjerekke oppe ved veien.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	93
Byggevedtak	96
Ferdigattest fra 14.05.1963	97
Plan- og fasadetegninger	98
Matrikkelbrev	105
Kartutsnitt	112
Kommunedelplan	113
Plankart	145
Utsnitt av plankart	146
Energiattest	147
Nabolagsprofil	151
Budskjema	159

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 179.3 m²

BRA - e: 6.5 m²

BRA totalt: 185.8 m²

TBA: 20.5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 85.3 m² Gang, kjellerstue, trapperom, bad-/vaskerom, entre, soverom og tre boder

1. etasje

BRA-i: 94 m² Gang, bod, entre, trapperom, kjøkken, stue og soverom

BRA-e: 6.5 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20.5 m² Altan og en frittstående platting.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger stemmer ikke med dagens bruk. Det er ikke søkt om bruksendring.

I 1. etasje er et av soverommet fjernet til fordel til større gang.

I kjeller er deler av redskaps -og tørkerom og en bod endret til gang og kjellerstue.

Hobbyrommet er endret til soverom. Matrom er fjernet til fordel for større gang.

Rommet i bakkant som er beskrevet som ikke utgravd, er gravd ut og er blitt bod.

Fyrrommet er delvis blitt tatt i bruk som vaskerom med adkomst fra badet.

Det bør lages nye tegninger av bygningen slik den står i dag og søke kommunen om godkjent bruksendring. Påkostinger for søknad må påberegnes.

Garasje har totalt et gulvareal på 13 m², men 6,5 m² av disse er under målbart areal som krever takhøyde på 1,9 m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1101.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er skrånende. Opparbeidet med grasplen og noe beplantning. Gruset gårdsvei fra gate og ned til bolig.

Garasje: Det er ikke registrert noen tomteavtale for garasjen.

Beliggenhet

Kjerringlia 30 ligger i et familievennlig nabolag i Dolstad, Mosjøen, som er spesielt anbefalt for familier med barn, husdyreiere og etablerere.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Åsbyen Stopp 40, som ligger kun 1 minutt unna, og Mosjøen stasjon, som er 8 minutter unna. Mosjøen lufthavn Kjærstad er også lett tilgjengelig, med en kjøretid på 11 minutter.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten. Mosjøen skole for 1-7 klasse ligger 1.6 km unna, mens Kippermoen ungdomsskole for 8-10 klasse er 3.3 km unna. Mosjøen videregående skole er også i nærheten, med en avstand på 1.6 km.

Barnehager er godt representert med Dolstad barnehage kun 0.5 km unna, og Regnbuen barnehage Mosjøen 1.7 km unna.

Dagligvarebutikker som Bunnpris & Gourmet Mosjøen og Rema 1000 Mosjøen ligger 1.5 km unna, begge med posttjenester tilgjengelig.

Området har gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og et lavt støynivå. Sport og fritidsaktiviteter er også lett tilgjengelig, med Mosjøen skole aktivitetshall. Sjøsiden Senter, med apotek, ligger 1.8 km unna, og gir gode shoppingmuligheter. Dette gjør Kjerringlia 30 til et attraktivt sted for både familier og enkeltpersoner som ønsker en balansert livsstil med nærhet til både natur og nødvendige fasiliteter.

Adkomst

Nærmeste bussholdeplass er Åsbyen Stopp, som ligger 0,1 km unna og betjenes av linje 261. Mosjøen stasjon, som ligger 0,7 km unna, betjenes av linje F7.

Mosjøen lufthavn Kjærstad er også tilgjengelig, med en reisetid på omtrent 11 minutter fra eiendommen.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde i hovedsak bestående av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Dolstad barnehage - 7 min gange

Regnbuen barnehage Mosjøen - 21 min gange

Askeladden barnehage - 22 min gange

Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) - 19 min gange

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) - 6 min kjøring

Sport og trening

Mosjøen skole - 19 min gange

Aktivitetshall, ballspill, basket

1.6 km

Helsehuset Treningssenter - 20 min gange

Vefsn skole og treningssenter - 22 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Mosjøen skole

Bygningssakkyndig

Arnt Fagerli

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1963 med sokkeletasje i betong og en første etasje i bindingsverk.

Bygningen er tilknyttet offentlig vann- og avløp.

Byggegrunnen er ukjent. Fundamentene er nedgravde og antas å være betongfundamenter.

Grunnmuren er av betong, som er pusset og malt. Det er registrert noen sprekker i grunnmuren, samt avskalling av mur.

Dreneringen stammer fra byggeåret.

Ytterveggene er i tre, oppført i bindingsverk med utvendig kledning av trebord. Kledningen er hovedsakelig fra byggeåret, med unntak av sørveggen som ble skiftet på 80-tallet. Det er registrert tørkesprekker og noe råte i nedre kant av kledningen.

Takkonstruksjonen er et tresperretak med plassbygde tresperrer, retro og ståplater. Yttertaket består av ståplater fra 80-tallet, med noe rust registrert i nedre kant. Det er ventiler i røstveggene.

Renner, nedløp og beslag er av metall. Det er registrert noe rust og misfarging.

Etasjeskillerne består av støpt gulv i kjelleren og etasjeskiller i første etasje.

Boligen har en blanding av vinduer. Noen er 3-lags isolerglass fra 1980, mens frontveggen i sokkelen har 2-lags isolerglassvinduer i tre fra 2001. De store vinduene i stuen er 2-lags isolerglass fra byggeåret. I kjelleren finnes noen koblede vinduer fra byggeåret. Ytterdøren i første etasje er av nyere dato, mens ytterdøren i sokkelen og balkongdøren er slitte.

Eiendommen har en utkragede balkong i tre med blikk- og tredekke, samt et tretrekkverk. Det er registrert råte i noen av bjelkene. Det er også en platting på terrenget, antagelig av tre.

Garasjen er oppført i rekke med andre garasjer, bygget i bindingsverk med utvendig kledning av trebord. Taket er tekket med metallplater i en pultkonstruksjon, og gulvet er et jordgulv. Porten er en leddheiseport av tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Mur, terreng, stikkledninger og tanker - Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Avvik: Soilrør fra byggeår. Pga. alder kan man påregne bytte av avløpsrør ikke i overskuelig tid.

- Grunnmur og fundamenter - Grunnmur

Avvik: Svinn og gamle setningsskader. Avskallingen er forårsaket av vann -og frostskaader. Pussavskallingen kan bli forverret.

- Drenering - Drenering og fuktsikring

Avvik: Årsak til TG2 er alder. Man kan forvente utskifting av drenering i nær framtid.

- Yttervegg - Kledning

Avvik: Pga alder. Reduserer levetiden

- Vinduer og ytterdører - Vinduer og ytterdører

Avvik: Noe malingsslitte. Dette vil redusere levetiden.

- Vinduer og ytterdører - Koblede vinduer

Avvik: Årsak pga. alder.

- Vinduer og ytterdører - Fastkarmvinduer med isolerglass i stua, samt altandør, er slitt.

Avvik: Pga. alder

- Vinduer og ytterdører - Ytterdør

Avvik: Pga. alder og manglende vedlikehold.

- Balkonger, terrasser, veranda og lignende - Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Avvik: Manglende vedlikehold. Vil redusere levetiden.

- Takkonstruksjon - Takkonstruksjon

Avvik: Mus kan utføre skader på bygningen.

- Renner, nedløp og beslag - Renner og nedløp

Avvik: Pga alder.

- Renner, nedløp og beslag - Beslag

Avvik: Pga alder. Ingen konsekvens annet enn kosmetisk.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Overflater - Gulv

- Bad - Overflater - Himling

- Bad - Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avvik: Alder

- Bad - Avløp og vannrør

Avvik: Alder.

- Bad - Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Avvik: Pga. alder og fukt.

- Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Avvik: Årsaken kan komme fra grunnen

- Innvendige overflater

Avvik: Ukjent årsak

- Kjøkken - Overflater - Gulv

Avvik: Noen skader på parketten. Kosmetisk.

- Kjøkken - Avløp og vannrør

Avvik: Feil montering. Kan føre til lekkasje

- Kjøkken - Innredning

Avvik: I kjøkkenbenk er det skader etter tidligere vannlekkasje. Ikke registrert fukt på befaringsdatoen.

- Etasjeskiller og gulv på grunn - Nivåforskjell

Avvik: Forskjell på oppbyggingen av gulvene.

- Innvendige trapper - Trapp

Avvik: Fare for fallulykker.

- Innvendige trapper - Spalteåpning mot trapper

Avvik: Fare for at barn kan falle gjennom.

- Ildsteder og skorsteiner - Ildsteder

Avvik: Dårlig heft. Kosmetiske konsekvens.

- Ildsteder og skorsteiner - Skorsteiner inne i huset

Avvik: Mangler ubrennbart materiale foran feielukene.

- Radon - Radon

Avvik: Radon kan være fare for liv og helse.

- Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avvik: Pga. alder

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Mur, terreng, stikkledninger og tanker - Forstøtningsmurer

Avvik: Muren har skader og er i ferd med å falle ned.

- Yttervegg - Konstruksjon

Avvik: Årsak er alder.

- Vinduer og ytterdører - Skodder

Avvik: Pga. alder

- Balkonger, terrasser, veranda og lignende - Utkragede eller understøttede

konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Avvik: Pga. alder og værpåkjønning.

- Bad - Overflater - Gulv

Avvik: Alder antagelig årsak.

- Bad - Overflater - Vegger

Avvik: Alder og muligens feil utførelse.

- Bad

Avvik: Pga. alder og tilstand.

- Etasjeskiller og gulv på grunn - Gulv på grunn

Avvik: Årsak ukjent. Sannsynlig setning i gulvet.

- Innvendige trapper - Innvendige trapper

Avvik: Det er farlig for liv og helse.

- Innvendige trapper - Trapp

Avvik: Farlig for liv og helse.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Mur, terreng, stikkledninger og tanker - Terrengforhold

- Grunnmur og fundamenter - Fundamenter

- Balkonger, terrasser, veranda og lignende - Balkongdekke

- Terrasser og plattinger på terreng - Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

- Yttertak - Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

- Yttertak - Utstyr på tak

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

1.etg.: Gang, bod, entre, trapperom, kjøkken, stue og soverom

Sokkeletasje: Gang, kjellerstue, trapperom, bad-/vaskerom, entre, soverom og tre boder.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med fronter av heltre. Årstall er ukjent. Gulvet har parkett fra byggeår, veggene har tapet og det er trepanel i himling. Det er avtrekk over komfyr som er ført ut over tak. Avløpsrør er i plast og vannrør er i kobber.

Bad

Badet har keramiske fliser og malt betong på gulv, og keramiske fliser på veggene. Himlingen består av malte himlingsplater. Rommet er utstyrt med en innredning med laminerte fronter. Det er ikke varme i gulv. Badet er tilknyttet ventilasjonsanlegget og har støpejernsluk. Det er ikke membran. Avløpsrør er i plast- og soilrør, og vannrør er av kobber.

Toalettrom

Toalettrommet har parkett på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med keramisk vaskeservant med benkskap og toalett. Det er tilknyttet varmeanlegget, med avtrekk i taket og tilluft ved dørterskel.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett, keramiske fliser og malt betong.

Vegger: Tapet og keramiske fliser.

Himling: Trepanel og malte plater.

Vedlikehold: Det er sprekker i en tresnittplate. Ifølge eier har sprekken vært uendret i 50 år.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør av kobber. Vannrør ble lagt nytt inntil boligen på 80-90-tallet.

Stoppekran er plassert i en av bodene i kjeller.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og soilrør. Soilrør er fra byggeår. Det er stakeluker i kjellergulv.

- Ventilasjon: Varmeveksler er montert på bad-vaskerom. Badet er tilknyttet ventilasjonsanlegget. Toalettrommet er tilknyttet varmeanlegget med avtrekk i taket og tilluft ved dørterskel. Kjøkkenet har avtrekk over komfyr ført ut over tak.

- Varmtvannstank: 200 liters varmtvannsbereder. Modellår er ukjent.

- Varmesentral: Ny varmepumpe av typen Daikin er montert i stua i des. -25.

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.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Ny varmepumpe av typen Daikin er montert i stua i des. -25.

2023:

- Montert automatsikringer, lagt opp for varmepumpe. og lukket feil etter periodisk kontroll fra eltilsynet. Dokumentert.

2001:

- Frontveggen i sokkelen har vinduer fra 2001 og er av tre og har 2-lags isolerglass.

1990:

- Vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 1990.
- Vannrør lagt ny inntil boligen på 80-90-tallet.
- sørveggen hvor det ble skiftet kledning en gang på 80-tallet.
- Yttertakket er fra 80-tallet.

1980:

- Noen vinduer er fra 1980 og er utført i 3-lags isolerglass.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd og internett fra Telenor

Parkering

Boligen på Kjerringlia 30 har en frittstående garasje som er en del av en rekke med seks garasjer på gnr. 104 bnr. 1 fnr. 97. Garasjen er oppført i 1963 i bindingsverk med utvendig kledning av trebord og tak tekket med metallplater. Gulvet består av jordgulv, og det er en leddheiseport av tre som er malingsslitt og har elektrisk portåpner. Det mangler noe beslag på taket mot den tilliggende garasjen, og taket ble ikke innsisert på grunn av snø.

Det er ingen avtale om felles vedlikehold av garasjene.

Garasjen har vært benyttet av selger siden den ble bygget, men det har aldri eksistert noen skriftlig leieavtale for noen av garasjene i rekken. Hjemmelshaver til garasjetomten gnr. 104, bnr. 1, fnr. 97 er Allstad Grunneiendom AS.

Det er også plass til å parkere nede ved boligen.

Solforhold

Veldig gode solforhold.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

8215700

Radonmåling

Ikke radonsperre og ikke utført radonmålinger.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmegjenvinner og varmepumpe. Åpen peis i stuen. Vedovn i kjellerstuen.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 250 000

Kommunale avgifter

Kr 23 326

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann: kr 6559,00

Avløp: kr 11461,00

Renovasjon: kr 6567,00 pr. 2025

Branntilsyn, feiing: kr 672,00

Eiendomsskatt: kr 4634,00

Totalt: kr 29893,00

Eiendomsskatt

Kr 4 634

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Beregningsgrunnlag for eiendomsskatt i 2025 var kr 1 158 700,-.

Formuesverdi primær

Kr 656 061

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 624 245

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 362 i Vefsn kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert XX.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.05.1963.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vei: Offentlig vei

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger Kommunedelplan Kommunedelplan for Mosjøen, ikrafttredelse 21.06.2017.

Eiendommen på 1101,3 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

56 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

57 340 (Omkostninger totalt)

74 240 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 040 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 307 340 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 324 240 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 327 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 57 340

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

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.

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 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, minimum kr. 49 000,-.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Gebyr for betalingsutsettelse, hvis ønskelig

247 Kommunale opplysninger

15 900 Markedspakke

5 500 Oppgjørsvederlag

2 750 Søk eiendomsregister, AML-gebyr og elektronisk signering

8 900 Tilretteleggingsgebyr

1 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

5 931 Utlegg foto, plantegning og ett digitalt møblert bilde fra stuen

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 43 563

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Rita Aanes

Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

rita.aanes@aktiv.no

Tlf: 977 57 155

Ansvarlig megler bistås av

Rita Aanes

Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

rita.aanes@aktiv.no

Tlf: 977 57 155

Oppdragstaker

Solvang & Aanes AS, organisasjonsnummer 911838516
Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen

Salgsoppgavedato

15.01.2026



Bildet viser digital møblerin.
Store vindusflater gir godt utsyn og naturlig lys til stuen.



Yttervegger i tre med kledning av trebord, noen deler trenger utskifting grunnet råte.



Parkettgolv og peis skaper et robust og funksjonelt oppholdsrom.



Altan med utgang fra stuen



Åpen løsning mellom stue og kjøkken gir en praktisk og sosial interaksjon.



Direkte forbindelse til stuen gjør kjøkkenet til en naturlig samlingsplass.



Kjøkkeninnredning med heltrefronter gir et solid preg, og oppvaskum har benkbeslag av stål.



Avtrekk over komfyr er ført ut over tak, og det er oppvaskmaskin installert ved siden av vasken.



Skyvedørgarderobe gir effektiv oppbevaring i gangen. Det var tidligere et soverom nr. 2 i 1.etg., men det ble fjernet til fordel for en større gang.



Toalettrommet har parkettgolv og tapetserte vegger, samt en keramisk vaskeservant med benkskap.



Soverommet i 1.etg. har tapet på veggene og malte himlingsplater, med god lysinnslipp fra vinduet.



Boligen har skrånende tomt med gruset gårdsvei som gir adkomst til eiendommen. Tomten gir også plass for bilparkering.



Trepanel på veggene gir en varm følelse, mens laminatgulvet gir et praktisk underlag. Det er montert håndlist på den ene siden i trappen.



Flislagte overflater og stor benkeplate gir funksjonelt bad. Det er tilknyttet ventilasjonsanlegg, men badet er modent for full restaurering.



Trepanel i tak og laminatgulv gir et solid og varmt uttrykk i oppholdsrommet.



Vedovn i rommet sørger for effektiv oppvarming og gir en hyggelig atmosfære.



Vegger med trepanel gir et tradisjonelt preg, mens store vinduer slipper inn naturlig lys. Rommet har teppebelagt gulv.



Praktisk rom i kjelleretasjen.



Bodens vegger og tak er kledd med trepanel.



Vegghyller og åpen rørføring gir enkel tilgang til oppbevaring og vannsystem.

Plantegning



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

EFXIT

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

Plantegning

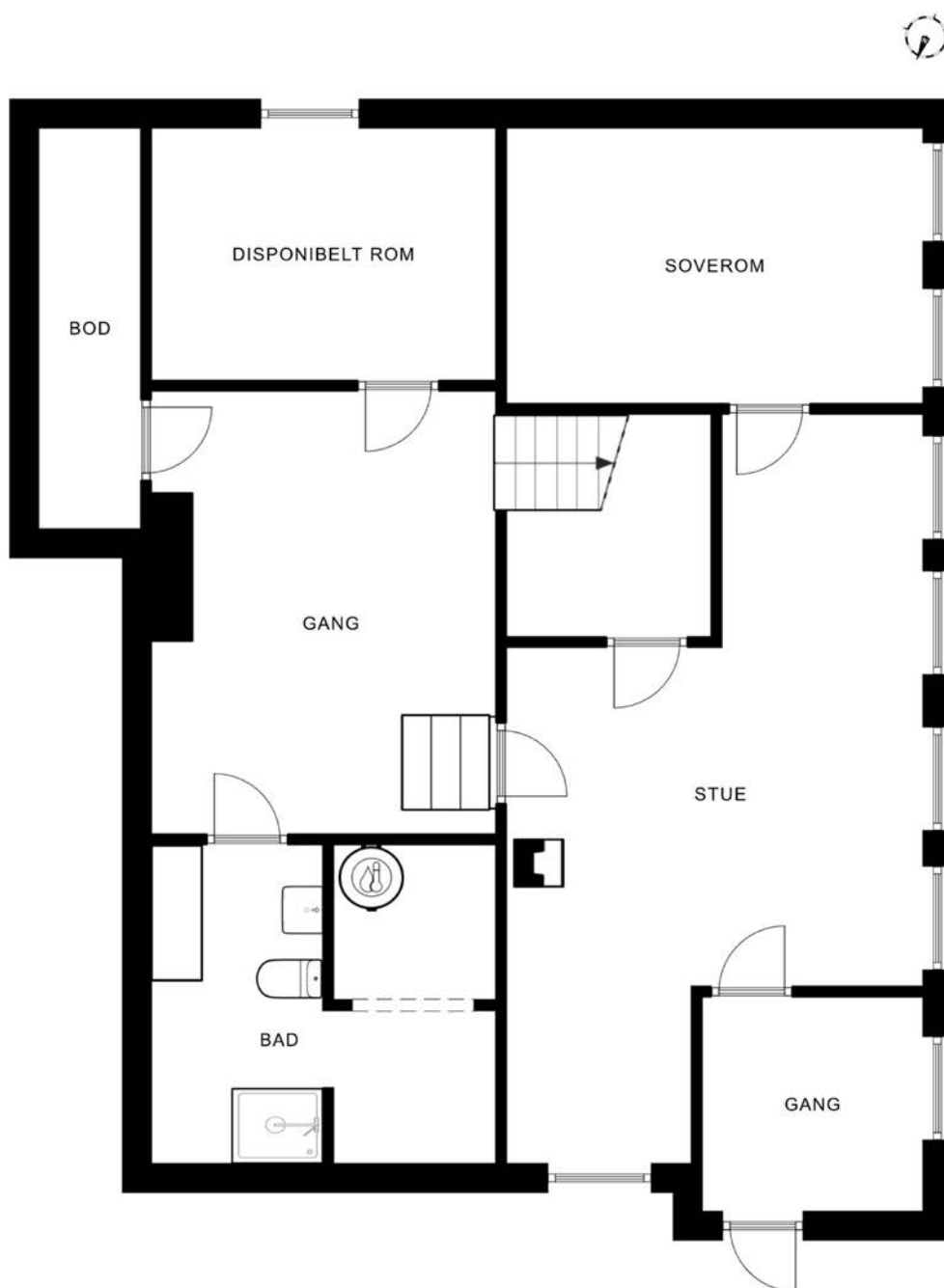


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr: 104 Bnr: 362



Bygningssakkyndig

Arnt Fagerli

Rapport kode: 834747

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025



Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trofors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelser. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Bygningssakkyndig - Arnt Fagerli

Bygningssakkyndig

Takstfirma Arnt Fagerli har erfaring innen bygg og anlegg siden 1978. Har drevet med taksering siden 2005. Innehar autorisasjon for verditakst av bolig, skade, naturskade, skjønn, tilstandsrapport bolig, landbruk og maskiner.

Faglig utdanning: Ingeniør og bedriftsøkonom.

Medlem av Nito.

Godkjenningsmerker / logoer

Medlem av

NITO



Premisser og forutsetninger

Premisser

Taksten er basert på en visuell befarings uten inngrep i byggverket. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befarings. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Areal er målt iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger NS 3940:2023

Rapporten inneholder tilstand på boligen og en enkel beskrivelse av garasjen.

Ved evt. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygningsdeler i bygget er etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen dersom det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Tak og mark var snødekt på befaringsstidspunktet.

Undertegnede har ikke EI. kompetanse og setter dermed ikke TG.

Oppsummering av bygningens tilstand

Bolig

TG 0 2 stk

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1 20 stk

Vinduer og ytterdører

Ytterdør

Yttertak

Skorsteiner over tak



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Bad

Ventilasjon

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avtrekk

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2 29 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Koblede vinduer

Ytterdør

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Tilleggs punkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

**Renner, nedløp og beslag**

Renner og nedløp

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Bad

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Innvendige overflater**Kjøkken**

Overflater - Gulv

Avløp og vannrør

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Nivåforskjell

Innvendige trapper

Trapp

Spalteåpning mot trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG 3
10 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Forstøtningsmurer

20 000,-**Yttervegg**

Konstruksjon

30 000,-**Vinduer og ytterdører**

Skodder

8 000,-**Balkonger, terrasser, veranda og lignende**

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

50 000,-**Bad**

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

450 000,-

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392

8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn 20 000,-

Innvendige trapper

Innvendige trapper 25 000,-

Trapp 8 000,-

Estimerte kostnader på TG3 611 000,-

TG IU

6 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Balkongdekke

Terrasser og plattinger på terreng

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag)
som ligger inntil boligen

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig oppført i 1963 med frittstående garasje i rekke sammen med 5 andre garasjer. Boligen er oppført med sokkeletasje i betong og 1. etasje i bindingsverk. Utvendig har deler av kledningen behov for utskifting samt noen av vinduene. Altanen må renoveres pga. registrering av noe råte. Dreneringen er fra byggeår og det anbefales kontroll av denne. Boligen er bygd i to plan både i sokkel og 1. etasje, henholdsvis med høydeforskjell på 62 og 72 cm. Det mangler rekkverk i innvendige trapper og det er for store lysåpninger i spalteveggene. Bad/vaskerom har behov for en total restaurering. Registrert setning i sørvestlig del av soverommet i sokkel. Dette bør sjekkes nærmere. Boligen inneholder varmegjenvinner og varmepumpe. Viser forøvrig til de enkelte punkter i rapporten.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Pål Eirik Arntzen

Rekvirert dato: 22.05.2025

Besiktigelse

Til stede: Arnt Fagerli
Finn Arne Arntzen

Besiktigelsesdato: 18.11.2025

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392

8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Kjerringlia 30, 8663 Mosjøen

Kommunnr: 1824

Kommune: Vefsn

Gnr

104

Bnr

362

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Arne Johan Arntzen (Dødsbo)

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring	27.10.2025	
Grunnbok	20.05.2025	
Meglerpakke	19.05.2025	Inneholder: Byggeanmeldelse, tegninger, ferdigattest, kommunedelplan, Matrikelbrev, kommunale avgifter

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):	1 102
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Martrikkelbrev

Tomtebeskrivelse

Tomten er skrånende. Opparbeidet med grasplen og noe beplantning. Gruset gårdsvei fra gate og ned til bolig.

Garasje

Det er ikke registrert noen tomteavtale for garasjen.

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trolors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Bygninger på eiendommen

Bolig

Byggeår

1963



Fasader



Fasader



Fasader

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Garasje

Byggeår

1963



Fasader



Fasader



Fasader



Innvendig



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Bolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
1. etasje	94	6,5	20,5
Sokkeletasje	85,3		
Sum:	179,3	6,5	20,5
Sum BRA:	185,8		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: Gang, bod, entre, trapperom, kjøkken, stue og soverom BRA-e: Garasje TBA: Altan og en frittstående platting.
Sokkeletasje	BRA-i: Gang, kjellerstue, trapperom, bad-/vaskerom, entre, soverom og tre boder.

Kommentar til arealopplysninger

Garasje har totalt et gulvareal på 13 m², men 6,5 m² av disse er under målbart areal som krever takhøyde på 1,9 m.



Bygningsbeskrivelse

Bolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Bygningen er tilknyttet offentlig vann -og avløp. Skrånende terreng. Tidligere nedgravd tank er fjernet.

Vurdering / Avvik

TG 3

Forstøtningsmur

Det er forstøtningsmur av betong langs innkjørsel.

Årsak / Konsekvens:

Muren har skader og er i ferd med å falle ned.

Anbefalt tiltak:

Bygge ny mur evt. fjerne gammel mur og steinsette skråning.

Estimert kostnad:

20 000,-

TG IU

Terrengforhold

Noe mangelfull fall fra mur på baksiden av bygningen.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Avløpsrør av plast og soilrør. Soilrør fra byggeår. Vannrør lagt ny inntil boligen på 80-90-tallet. Pga. alder på avløpsrør er tilstand satt til TG2.

Årsak / Konsekvens:

Soilrør fra byggeår. Pga. alder kan man påregne bytte av avløpsrør ikke i overskuelig tid.

Anbefalt tiltak:

Ikke noen umiddelbart behov for tiltak

Oljetanker

Ingen

Levetider

Normal levetid for galvanisert stålrør 15 – 30 år.

Normal levetid for kobberør 20 – 75 år.

Normal levetid for PE-rør 25 – 75 år.

Normal levetid for utvendig stoppekran 25 – 75 år.



Bilder



Mur er skadet og skjev.



Falleferdig mur.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnmur av betong.

Vurdering / Avvik

TG IU

Byggegrunn

Byggegrunn ukjent.

Fundamenter

Fundamentene er nedgravd og kan ikke inspiseres. Høyst sannsynlig betongfundamenter.

TG 2

Grunnmur

Grunnmur av betong. Muren er pusset og malt. Registrert noen sprekker i grunnmur, samt avskalling av mur bak takrennenedløpene.

Årsak / Konsekvens:

Svinn og gamle setningsskader. Avskallingen er forårsaket av vann -og frostskaider. Pussavskallingen kan bli forverret.

Anbefalt tiltak:

Tiltak ifbm. sprekkeene vurdert som ikke nødvendig. Generelt bør sprekker følges opp. Pussavskallingen anbefales reparert.

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Bilder



Sprekker i mur.



Sprekker i mur

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Avskalling av mur/pus



Sprekker og avskalling av mur.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Pga. alder settes TG2.

Årsak / Konsekvens:

Årsak til TG2 er alder. Man kan forvente utskifting av drenering i nær framtid.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Levetider

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger i tre, med utvendig kledning av trebord.

Vurdering / Avvik**TG 3****Konstruksjon**

Oppført i bindingsverk. Der er utført musetetting i form av lusing mellom underbordene på tre av veggene og museband i sørveggen. Det er registrert råte i noen av vindskibordene.

Årsak / Konsekvens:

Årsak er alder.

Anbefalt tiltak:

Skifte til nye vindskibord.

Estimert kostnad:

30 000,-

TG 2**Kledning**

Kledning av trebord fra byggeår foruten sørveggen hvor det ble skiftet kledning en gang på 80-tallet. Det er registrert tørkesprekker i kledningen og råte i nedre kant av kledningen

Årsak / Konsekvens:

Pga alder. Reduserer levetiden

Anbefalt tiltak:

Skifte ut kledning som har råte og male kledningen evt. bytte kledning.

Levetider

Normal levetid for trepanel 40-60 år.

Normal tid før omfuging av teglsteinsmur er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av stålprofiler er 40 - 80 år.

Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av mur av glassbyggestein er 10 - 30 år

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før maling av stålplater, forsinket (for eksempel bølgeblekk), malt er 6 - 15 år.

Normal tid før reparasjon av stålplater, forsinket og plastbelagt eller lakkert er 8 - 16 år.

Normal tid før overflatebehandling av mur/forblending med overflatebehandling er 8 - 16 år.

Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år.

Normal tid før maling av betong uten puss, malt er 8 - 16 år.

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Bilder



Skadet vindskibord.



Skadet vindskibord



Museband.



Lusinger mellom underbordene.



Råte i nedre kant av kledning.



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Noen vinduer er fra 1980 og er utført i 3-lags isolerglass. Frontveggen i sokkelen har vinduer fra 2001 og er av tre og har 2-lags isolerglass. De store vinduene på stua er fra byggeår, har fastkarmen av tre og 2-lags isolerglass. Noen koblede vinduer i kjelleren er fra byggeår. Flere av vinduene må påregnes skiftet i nær framtid.

Ytterdør i 1. etasje fra nyere dato. Ytterdør i sokkel er slitt og må påregnes skiftet i nær framtid.

Balkongdør er slitt og må påregnes skiftes i nær framtid.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 1990.

Årsak / Konsekvens:

Noe malingsslitte. Dette vil redusere levetiden.

Anbefalt tiltak:

Utføre vedlikehold

TG 2

Koblede vinduer

Koblede vinduer fra byggeår har skader.

Årsak / Konsekvens:

Årsak pga. alder.

Anbefalt tiltak:

Utføre vedlikehold evt. skifte til nye.

TG 2

Fastkarmvinduer med isolerglass i stua, samt altandør, er slitt.

Årsak / Konsekvens:

Pga. alder

Anbefalt tiltak:

Må påregnes byttet i nær framtid.

TG 1

Ytterdør

Ytterdør i 1. etasje er isolert og har vindu med isolerglass og sprosser.

TG 2

Ytterdør

Ytterdøren i sokkel er isolert med isolerglass med sprosser. Har skader.

Årsak / Konsekvens:

Pga. alder og manglende vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Må vedlikeholdes, evt. må påregnes byttet i nærmeste framtid.

TG 3

Skodder

Registrert ødelagt sprosse.

Årsak / Konsekvens:

Pga. alder

Anbefalt tiltak:

Bytte evt. fjerne denne



Estimert kostnad:

8 000,-

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før maling av puss, malt er 4 - 18 år.

Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

Normal tid før beising av trevindu, beiset er 1 - 3 år.

Normal tid før maling av tredør, malt er 2 - 6 år.

Normal tid før oljing av tredør, oljet er 1 - 4 år.

Normal tid før lakking av tredør, klarlakkert er 2 - 8 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før maling av puss, malt er 4 - 18 år.

Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

Normal tid før maling av tredør, malt er 2 - 6 år.

Normal tid før oljing av tredør, oljet er 1 - 4 år.

Normal tid før maling av trestolper/bjelker, malt er 6 - 12 år.

Bilder



Ytterdør i sokkel.



Ytterdør i 1. etasje.

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Vinduer fra 90-tallet . 3- lags isolerglas
Skodder er råtne.



Noen koblede kjellervinduer er fra byggeår.



De fleste kjellervinduene er skiftet.



Altandør.



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Utkraget balkong utført i tre med blikk og tredekke. Tredekke var snødekt på befaringstidspunktet. Registrert råte i noen bjelker i konstruksjonen. Tretekkverk med 80 cm høyde.

Vurdering / Avvik

TG 3

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Deler av bjelkekonstruksjonen har råte. Altandekke er ikke inspisert pga. snø.

Årsak / Konsekvens:

Pga. alder og værpåkjennning.

Anbefalt tiltak:

Bytte ut det som er råte

Estimert kostnad:

50 000,-

TG 2

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Høyden på rekkverk målt til å være 80 cm. Ikke iht. dagens krav som er 100 cm. Rekkverk er malingsslitt.

Årsak / Konsekvens:

Manglende vedlikehold. Vil redusere levetiden.

Anbefalt tiltak:

Utføre vedlikehold av balkongen.

TG IU

Balkongdekke

Balkongdekke ikke inspisert pga. snø.

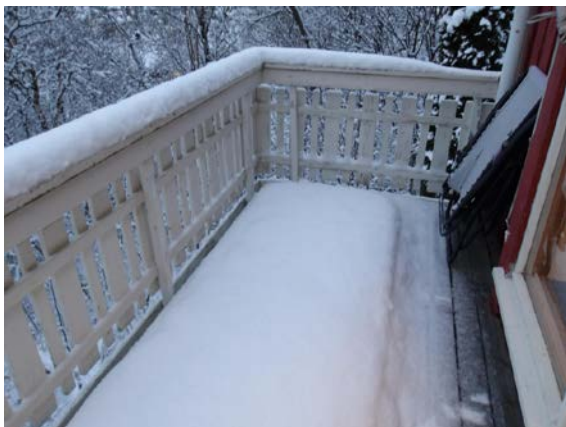
Levetider

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser og balkonger er 2 - 8 år.

Bilder



Snødekt balkongdekke.



Malingsslitt balkong.

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

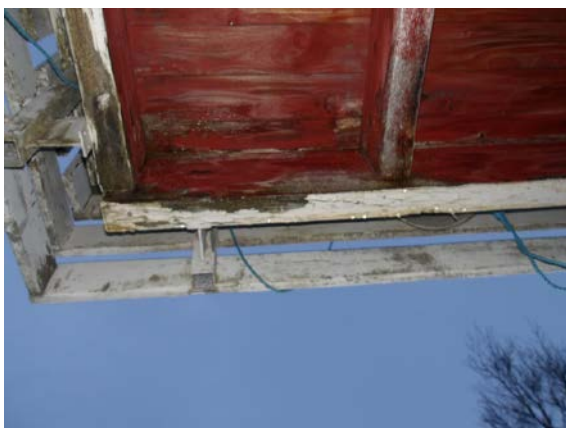
Telefon: 94814000



Balkong.



Råteskader.



Råteskader.

**Terrasser og plattinger på terreng**

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Platting antagelig av tre på antatt terreng. Ikke mulig å sjekke pga. snø.

Vurdering / Avvik**TG IU**

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Platting antagelig av tre. Ukjent fundamentering. Ikke mulig å sjekke tilstand pga. snø. 13,5 m2.

Bilder

Platting på terreng.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Tresperretak med plassbygde tresperrer, tretto og stålplater på taket.

Vurdering / Avvik**TG 2****Takkonstruksjon**

Tresperrer med tretto. Ventiler i røstveggene.
Registrert ekskrementer av mus.

Årsak / Konsekvens:

Mus kan utføre skader på bygningen.

Anbefalt tiltak:

Tette for at mus ikke kan komme inn i bygningen.



Bilder



Ventil i mønet.



Kvistrom



Ekskrementer av mus

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Yttertaket består av stålplater. Noe rust registrert i nedre kant.

Vurdering / Avvik

TG IU

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Undertak av treto. Taket er tekket med Planja stålplater. Noe rust registrert på nedre del av platene. Yttertaket er fra 80-tallet. Snødekt tak.

TG IU

Utstyr på tak

Snøfangere på østsiden. Takstige på taket. Snødekt tak.

TG 1

Skorsteiner over tak

Helbeslag på skorstein. Vurdert fra bakkenivå.



Levetider

Normal levetid for stålplater 20-30 år.

Normal levetid for plastbelagte stålplater er 10 til 45 år.

Bilder



Pipebeslag og snøfangere.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Registrert noe rust på renner og misfarging på renner og nedløp. Registrert skade på fals i nedløp.

Årsak / Konsekvens:

Pga alder.

Anbefalt tiltak:

Bytte nedløp med lekkasje og evt. de med misfarging.

TG 2

Beslag

Beslag av metall har rustmerker

Årsak / Konsekvens:

Pga alder. Ingen konsekvens annet enn kosmetisk.

Anbefalt tiltak:

Anbefaler ikke noe tiltak.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 – 30 år.

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i kobber er 30 – 50 år.



Bilder



Skade i fals på nedløp.



Noe rust på renner.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Foretatt fuktmåling i sokkel i bakvegg mot terreng. Noen av rommene er innredet etter byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Klikklaminat, betong, gulvteppe

TG 1

Overflater - Vegger

Hulltatt i bakvegg mot yttervegg i gang. Ingen fukt.

TG 1

Overflater - Himling

Huntonitt Takpanel, malte himlingsplater og trepanel

TG 1

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Varmegjenvinningsanlegg, med luftekanaler og ventiler i vindu.



Bilder



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Kombinert bad- og vaskerom. Det har opprinnelig vært et fyrrom som i dag inngår i badet som vaskerom. Det mangler noe kledning på veggen mellom vaskeromsdelen og badet. Veggen er åpnet pga en tidligere vannlekkasje. Badet er flislagt på gulv og vegger. Badet er moden for full restaurering og dermed gis det en tilstandsgrad 3.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv

Keramiske fliser og malt betong. Registrert skadde fliser og en del fliser som har bom. 2,5 cm fall fra underkant dørstokk til topp sluk. Ikke registrert membran i sluk. Avløp fra dusjkabinett er ført med plastrør ned gjennom gulv. Ikke varme i gulv.

Årsak / Konsekvens:

Alder antagelig årsak.

Anbefalt tiltak:

Ses i sammenheng med restaureringen av badet.

TG 3

Overflater - Vegger

Keramiske fliser. Flisene har skader, det mangler fliser og det er sprekker i fugene.

Årsak / Konsekvens:

Alder og muligens feil utførelse.

Anbefalt tiltak:

Ses i sammenheng med restaurering av badet.

TG 2

Overflater - Himling

Malte himlingsplater.

**TG 2****Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Støpejernsluk. Ikke membran.

Årsak / Konsekvens:

Alder

Anbefalt tiltak:

Ses i sammenheng med restaurering.

TG 2**Avløp og vannrør**

Avløpsrør i plast- og soilrør. Vannrør av kobber.

Årsak / Konsekvens:

Alder.

Anbefalt tiltak:

Ses i sammenheng med restaurering av badet.

TG 1**Ventilasjon**

Tilknyttet ventilasjonsanlegget.

TG 2**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Innredning av laminerte fronter. Innredningen har skader.

Årsak / Konsekvens:

Pga. alder og fukt.

Anbefalt tiltak:

Ses i sammenheng med restaurering av badet.

TG 2**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Sjekket fukt fra to steder hvor veggene er åpnet på vaskeromsavdelingen mot baderomsdelen.

Ikke observert fukt bak dusjkabinettet men bak vaskeservant og toalett er det observert noe høye fuktverdier (15,9%).

Årsak / Konsekvens:

Årsaken kan komme fra grunnen

Anbefalt tiltak:

Ses i sammenheng med restaurering.

TG 3

Bad-/vaskerommet har behov for full oppgradering.

Årsak / Konsekvens:

Pga. alder og tilstand.

Anbefalt tiltak:

Full restaurering

Estimert kostnad:

450 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Vil variere etter hvilke materialer og standard som blir valgt.



Levetider

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med belegget av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 – 35 år.

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsisterner 15 – 30 år

Normal levetid for dusjkabinett 10 – 25 år.

Normal levetid for støpejernssluk 25 -75 år

Normal levetid for støpejern 25 – 100 år.

Normal levetid for kobberør 25 – 100 år.

Normal levetid for rustfrie stålrør 25 – 100 år.

Normal levetid for plast, flerlagsmultirør 25 – 75 år.

Normal levetid for PP 25 -75 år.

Normal levetid for PEH 25 – 75 år.

Normal levetid for PVC 25 – 50 år.

Normal levetid for ABS 10 – 25 år.

Normal levetid for skjøtesystemer for avløpsrør 25 – 100 år.

Normal levetid for galvanisert stål rør 15 – 30 år.

Normal levetid for tynnveggene kobber 20 – 75 år.

Normal levetid for kobberrør for fingjenger 25 – 100 år.

Normal levetid for kobber rør for rørgjenger 25 – 100 år.

Normal levetid for harde kobber rør for gjenger 25 – 100 år.

Normal levetid for haldharde kobber rør 25 – 75 år.

Normal levetid for glødde kobber rør 15 – 50 år.

Normal levetid for rørdeler for kobber rør 25 – 100 år.

Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.

Normal levetid for rustfritt stål 25 – 70 år.

Normal levetid for benkbereider 15 – 30 år.

Normal levetid for varmvannsbereider kobber/stål 10 – 20 år.

Normal levetid for varmvannsbereider rustfritt stål 15 – 30 år.

Normal levetid for vaskemaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for gummislanger til vaske- og oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for badeamatur 15 – 25 år.

Normal levetid for tilbakeslagsventil 20 – 40 år.

Normal levetid for reduksjonsventil 20 – 40.

Normal levetid for vannmåler 20 – 40 år.



Bilder



Baderomsinnredning.



Baderomsinnrednin



Sluk.



Krage rundt toalettavløpet har skader.

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Sprikker på i fliser.



200 l varmtvannstank. Ukjent produksjonsår.



Fuktmåling bak dusjkabinett



Fuktmåling på baksiden av vaskeservant

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Ikke ferdig kledd.



Varmeveksler

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Sprekker i flis



Sprekker i fuger



Skade på innredning.

**Toalett (ikke våtrom)**

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Toalett i 1. etasje. Inneholder vaskeservant og toalett.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Parkett.

TG 1**Overflater - Vegger**

Tapet.

TG 1**Overflater - Himling**

Malte plater

TG 1**Ventilasjon**

Tilknyttet varmeanlegget. Avtrekk i taket og tilluft ved dørterskel.

TG 1**Sanitærutstyr og innredning**

Keramisk vaskeservant med benkskap og toalett.

Levetider

Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 – 35 år.

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.



Bilder



Toalett i 1. etasje.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Overflater tak: Himlingsplater av Huntonitt Takpanel, trepanel, malte takplater. Skråtak i 1. etasje med takhøyde mellom 2,30 og 2,7 m.

Vegger: Tapet, trepanel, malte plater malt puss på tresonitt.

Gulvoverflater: Betong, laminat, belegg, parkett og vegg til veggteppe.

Vurdering / Avvik

TG 2

Sprekker i tresonittenplate. Det ser ut til bare å være i denne. Eiene sier disse sprekkene har vært uendret i 50 år. Ikke mulig å se om det er sprekker på utsiden av muren pga. snø.

Årsak / Konsekvens:

Ukjent årsak

Anbefalt tiltak:

Ikke behov for tiltak

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Bilder



Huntonitt Takpanel



Overflater



Overflater



Overflater

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Overflater



Overflate



Skader på ytterveggen.

**Kjøkken**

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet består av parkett på gulv, tapet på veggene og trepanel i taket.
Kjøkkeninnredning med heltrefronter og oppvaskkum med benkbeslag av stål.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Parket fra byggeår.

Årsak / Konsekvens:

Noen skader på parketten. Kosmetisk.

Anbefalt tiltak:

Vurdere sliping og lakking av parketten.

TG 1**Overflater - Vegger**

Tapet

TG 1**Overflater - Himling**

Trepanel

TG 2**Avløp og vannrør**

Avløpsrør i plast og vannrør i kobber. Avløpet fra kjøkkenvasken er feil montert.

Årsak / Konsekvens:

Feil montering. Kan føre til lekkasje

Anbefalt tiltak:

Sette inn riktige rørdeler.

TG 1**Avtrekk**

Avtrekk over komfyr ført ut over tak.

TG 2**Innredning**

Kjøkkeninnredning med fronter av heltre. Ukjent årstall.

Årsak / Konsekvens:

I kjøkkenbenk er det skader etter tidligere vannlekkasje. Ikke registrert fukt på befæringsdatoen.

Anbefalt tiltak:

Kosmetisk. Egenvurdering.

Levetider

Normal levetid for oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for kjøleskap med vanntilkobling 10 – 15 år.

Normal levetid for gummislanger til vaske- og oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for kjøkkenamatur 10- 25 år.

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Bilder



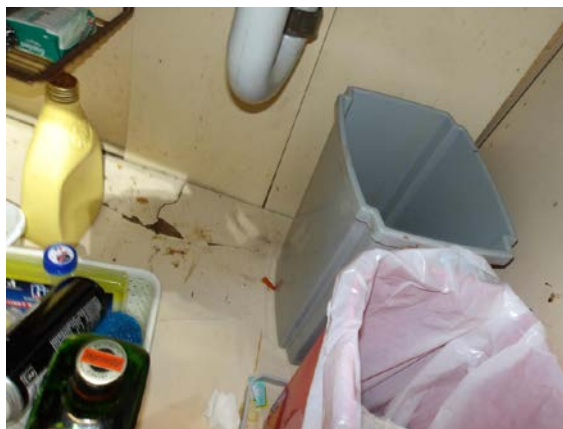
Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Skade i benk.

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Støpt gulv i kjeller med klikklaminat, vegg til veggteppe., tregulv, belegg og betonggulv

Vurdering / Avvik**TG 1****Etasjeskiller**

I 1. etasje er det målt skjevheter på stua til å være maks 5 mm., og entreen til å være maks 10 mm.

TG 1**Gulv på grunn**

Kontrollert skjevheter på gulv i kjellerstue.

I kjellerstuen er det målt maks avvik på 6 mm.

TG 3**Gulv på grunn**

Kontrollert skjevheter på gulvet på soverommet i sokkel. Det er store sprekker mellom gulvlist og vegg.

I rommet er det målt maks avvik på 50 mm. Lokalt avvik på 2 m er 20 mm.

Årsak / Konsekvens:

Årsak ukjent. Sannsynlig setning i gulvet.

Anbefalt tiltak:

Sjekke årsaken med å åpne opp gulvet.

Estimert kostnad:

20 000,-

TG 2**Nivåforskjell**

Nivåforskjeller mellom entre i kjeller og 2 boder er målt til 60 mm.

Årsak / Konsekvens:

Forskjell på oppbyggingen av gulvene.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak anbefales

Levetider

Normal tid for vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 – 6 år.

Normal tid for utskifting av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 – 80 år.

Normal tid for utskifting av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år.

Normal tid for utskifting av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Normal tid for utskifting av tilfarergulv på betong er 30 – 50 år.

Normal tid for utskifting av Linoleum er 15 – 25 år.

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Normal tid for utskifting av teppebelegg, nålefilter er 8 – 17 år.



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Det er fire tretrapper i boligen. En trapp i kjeller pga. nivåforskjell. Denne mangler rekkverk. Kjellertrappen mangler håndløper på den ene siden. De to trappene mellom nivåene i 1. etasje mangler også rekkverk.

Vurdering / Avvik

TG 3

Innvendige trapper

Boligen har to gulvnivåer i 1. etasje. To trapper ifbm. disse nivåene. Disse to trappene har ikke rekkverk.

Årsak / Konsekvens:

Det er farlig for liv og helse.

Anbefalt tiltak:

Montere rekkverk.

Estimert kostnad:

25 000,-

TG 2

Trapp

Trapp ned til sokkeetasje mangler håndløper på den ene siden.

Årsak / Konsekvens:

Fare for fallulykker.

Anbefalt tiltak:

Montere en ekstra håndløper.

TG 3

Trapp

Trapp i kjeller mellom gulvnivåene mangler rekkverk

Årsak / Konsekvens:

Farlig for liv og helse.

Anbefalt tiltak:

Montere rekkverk.

Estimert kostnad:

8 000,-

TG 2

Spalteåpning mot trapper

Det er trestaver mot kjellertrappen samt ved trapp fra kjøkken til stue. Disse har for store lysåpninger iht. dagens krav.

Årsak / Konsekvens:

Fare for at barn kan falle gjennom.

Anbefalt tiltak:

Gjøre lysåpningene mindre.

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Bilder



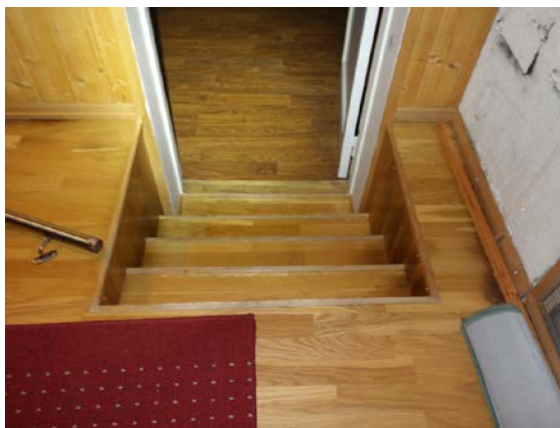
Innvendig trapp mangler rekkverk.



Kjellertrapp mangler håndløper på den ene siden.



Innvendig trapp mangler rekkverk, samt at det er trestaver mot trappen.



Trapp i kjeller mangler rekkverk

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Teglsteinpipe med to røykkanaler. Et ildsted for fast brensel både i sokkel og i 1. etasje.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Åpen peis i stua for fast brensel. Ovn for fast brensel i kjeller. Muren bak ildstedet i kjeller har fliser. Flere av disse har løsnet.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig heft. Kosmetiske konsekvens.

Anbefalt tiltak:

Påføre nye fliser.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Skorstein med to løp utført i teglstein. Pusset overflate. Murt peis er fundamentert ned mot kjellergulv med søyler av stålrør. Ikke ubrennbart materiale foran feielukene.

Årsak / Konsekvens:

Mangler ubrennbart materiale foran feielukene.



Anbefalt tiltak: Montere plate.

Levetider

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Bilder



Åpen peis i stua



Ildsted i kjeller.



Feieluker.



Forblendingsstein bak ildstedet i kjeller har løsnet.

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392

8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Stålrør som fundamentering av murt peis.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Rømningsvei, lysforhold og takhøyde ivarettatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Ikke radonsperre og ikke utført radonmålinger.

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Ikke utført radonmålinger

Årsak / Konsekvens:

Radon kan være fare for liv og helse.

Anbefalt tiltak:

Foreta radonmålinger

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Eiendommen ligger ikke et skredutsatt/flomutsatt område.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Det har tidligere vært oljefyrt varmluftoppvarming i boligen. I dag er oljefyr og oljetank fjernet. I stedet er det satt inn en varmeveksler som er tilknyttet varmluftkanalene.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Stoppekran i en av bodene i kjeller.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør av plast og soilrør. Stakeluker i kjellergulv.

Årsak / Konsekvens:

Pga. alder

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak.



TG 1

Varmtvannsbereder

200 l varmtvannsbereder Ukjent modellår.

TG 0

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

Ny varmepumpe av typen Daikin er montert i stua i des. -25.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Varmeveksler montert på bad-vaskerom.

Levetider

Normal levetid for sikkerhetsventil 15 – 30 år.

Normal levetid for varmvannsbereder rustfritt stål 15 – 30 år.

Normal levetid for vannmåler 20 – 40 år.

Normal levetid for reduksjonsventil 20 – 40.

Normal levetid for kuleventil 20 – 50 år.

Normal levetid for seteventil 25 – 50 år.

Normal levetid for rørdeler for kobber rør 25 – 100 år.

Normal levetid for glødde kobber rør 15 – 50 år.

Normal levetid for harde kobber rør for gjenger 25 – 100 år.

Normal levetid for galvanisert stål rør 15 – 30 år.

Bilder



Varmeveksler



Varmtvannstank

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

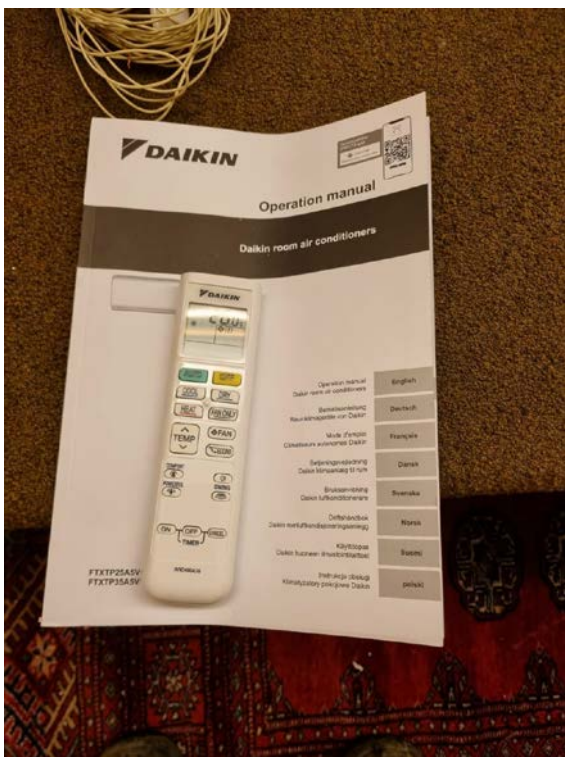
Telefon: 94814000



Stoppekran montert i bod.



Varmepumpe



Daikin varmpumpe nymontert i des. 2025.

**Frittstående byggverk Garasje**

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Garasje i rekke med seks garasjer. Denne er oppført i bindingsverk inntil en garasje med betongvegg. Utvendig kledning av trebord. Taket er tekket med metallplater og er utført i pultkonstruksjon. Gulvet består av jordgulv. Det er en leddheiseport av tre. Porten er malingssslitt og har elektrisk portåpner. Det mangler noe beslag på taket mot tiliggende garasje. Taket er ikke inspisert pga. snø. Det er ikke noen avtale om felles vedlikehold av garasjene.

Bilder

Garasjeanlegg



Garasje

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Innvendig garasje.



Mangler noe beslag

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Åpent elanlegg med elskap med automatsikringer. Framlagt tilsynsrapport fra 2023 med mangler lukket.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1963	Foretatt noe oppgradering i 2023.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Montert automatsikringer, lagt opp for varmepumpe. og lukket feil etter periodisk kontroll fra eltilsynet. Dokumentert.

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2023	Dokumentert
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2023	
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? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Ikke noen varmekabler.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Elanlegget ser ut til å være ok.



Bilder



Elskap

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Brannslukningsapparat. Brannvarslere i flere rom.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.		
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det branntekniske anlegget er tilfredsstillende og iht. gjeldende regelverk.

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Bilder



Brannslukningsapparat.



Brannvarslere.

Teknisk beregning

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392

8685 Trøfors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Bolig	4 735 606,-	2 518 973,-	611 000,-	1 605 633,-
Garasje	105 000,-	50 000,-	0,-	55 000,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	500 000,-			500 000,-
Sum	5 340 606,-	2 568 973,-	611 000,-	2 160 633,-

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Bolig

Byggetegninger stemmer ikke med dagens bruk. Det er ikke søkt om bruksendring.

I 1. etasje er et av soverommet fjernet til fordel til større gang.

I kjeller er deler av redskaps- og tørkerom og en bod endret til gang og kjellerstue. Hobbyrommet er endret til soverom. Matrom er fjernet til fordel for større gang. Rommet i bakkant som er beskrevet som ikke utgravd, er gravd ut og er blitt bod.

Fyrrommet er delvis blitt tatt i bruk som vaskerom med adkomst fra badet.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Eiendommen ligger flott til med utsikt utover Mosjøen.

Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Områdebeskrivelse

Området består av boliger.

Kjerringlia 30

8663 Mosjøen

Gnr.: 104 Bnr.: 362

Bygningsansvarlig:

Arnt Fagerli

Opprettet: 21.05.2025

Utskrift: 30.12.2025

Arnt Fagerli

Foretaksnr.: 976609506

Adresse: Svenningdalsvegen 392
8685 Trofors

E-post: arnt.fagerli@arntsverden.no

Telefon: 94814000



Geografiske avstander (interesssteder)

Sted	Avstand
Mosjøen sentrum	3,0 km
Barneskole	3,0 km
Ungdomsskole/ videregående	5,0 km

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til boligformål

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal BRA-i	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Kjerringlia 25	129 m ²	12.12.2023	2 350 000,-	14 687,-	1959	3 stk
Kjerringlia 27	195 m ²	15.08.2021	2 850 000,-	14 615,-	1959	4 stk
Kjerringlia 36	181 m ²	04.10.2024	2 720 000,-	15 027,-	1961	3 stk

Kommentar til sammenlignbare objekter

Sammenlignbare salg:

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

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 2 250 000,-

Signatur

Signatur

Trofors - 31.12.2025

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ARNT FAGERLI

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801250106	
Selger 1 navn	
Pål Eirik Arntzen	
Gateadresse	
Kjerringlia 30	
Poststed	Postnr
MOSJØEN	8663
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Arne Johan Arntzen
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1801250106

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1801250106

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Eirik Arntzen	e8c0ae6960baecfdce301 508df05b6c9186e1b78	28.11.2025 16:19:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1801250106

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Mosjøen bygningsråds

14/12 61

4

6

99/61

Byggeanmeldelse 1124.

Byggeanmeldelse av 28/11-61 fra Erling Børstad p.v.a. Arne Arntzen på oppførelse av våningshus på Kjerringlia 28-30.

Vedtak.

Anmeldelse og tegninger godkjennes. Ansvarshavende byggmester må oppgis til og godkjennes av bygningsrådet før arbeidet settes i gang.

Mosjøen byingeniørkontor, den 19. desember 1961

Oversendes herr Arne Arntzen idet en viser til ovenstående vedtak i Mosjøen bygningsråd. En vedlegger i retår en byggeanmeldelse, ett sett tegninger samt en regning.

Mosjøen byingeniørkontor, den 19. desember 1961

JJ/FMO

Mosjøen den 14. mai 1963.

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

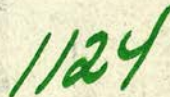
Det bekreftes med dette at Arne Arntzens boligbygg på
Kjerringlia 28-30, med nedenstående unntakelser er ferdig
og er ført opp i samsvar med byggeforskriftene.

Gjenstående arbeider:

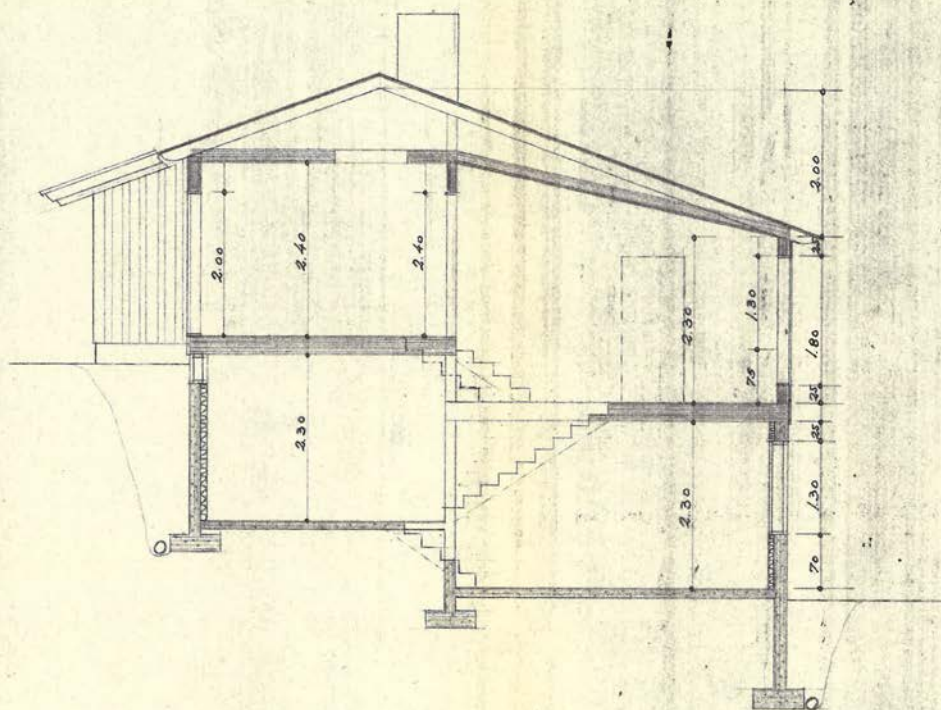
Innredning og puss i en del av kjeller.


Wogn Henriksen



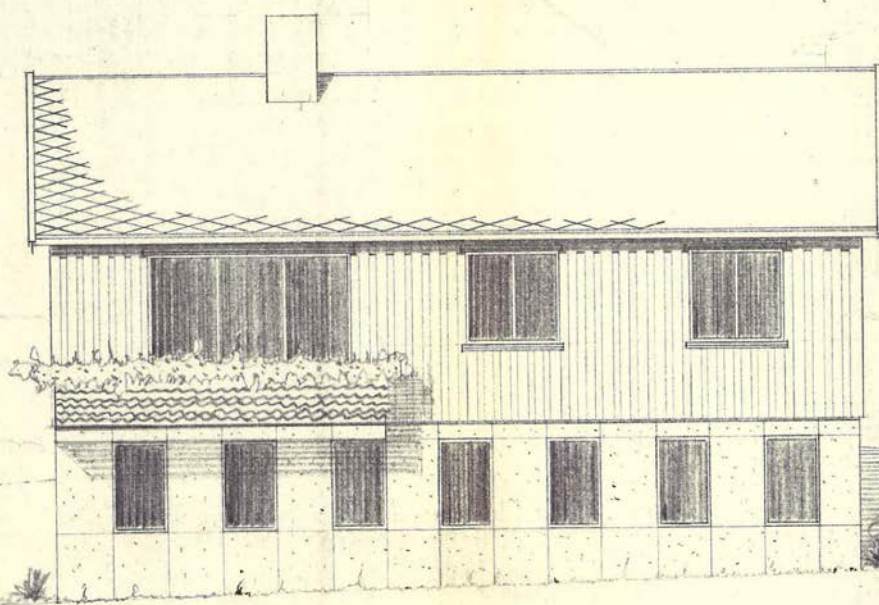
98

A-5 Tankopli. A3. 10000. B-5E. Saare.



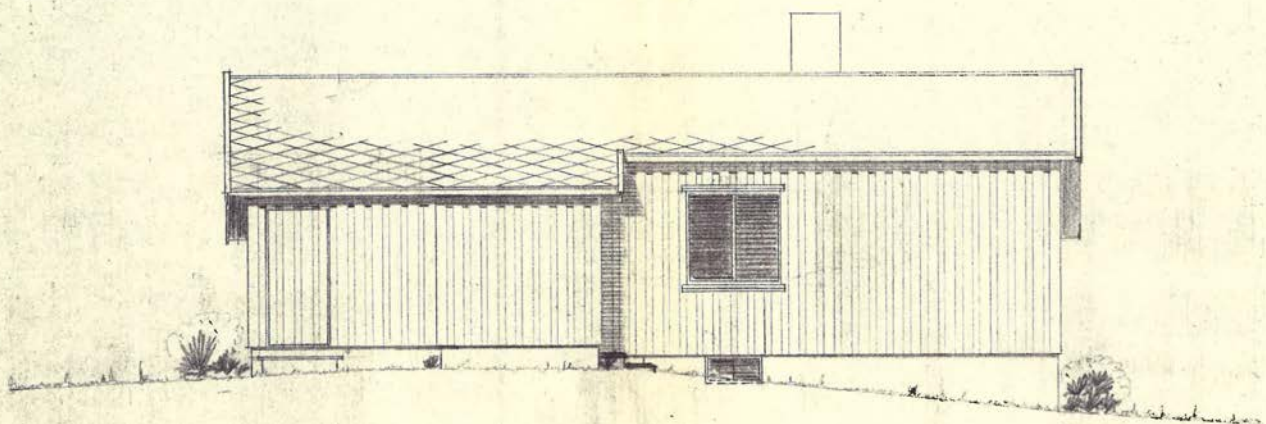
1124

ENEBOLIG FOR HERR ARNE AERTZEN, KJERRINGLIA, NORDEN	Målestokk: 1:50	Tegnet av: J.B.
	Erstatning for: J. Bratt	Tek. REV. No. 4. Kfr.
SNITT	Erstatet av:	



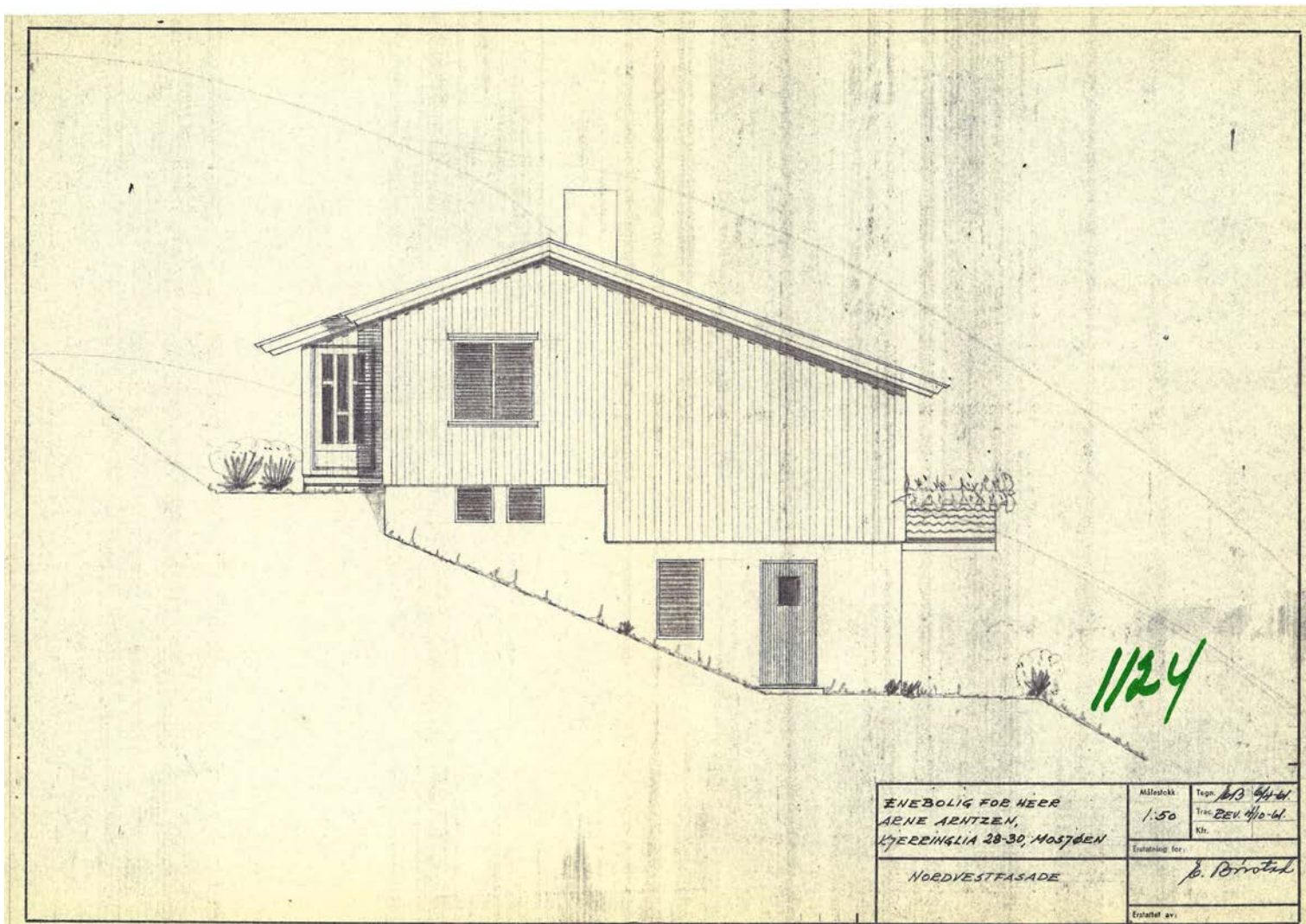
1124

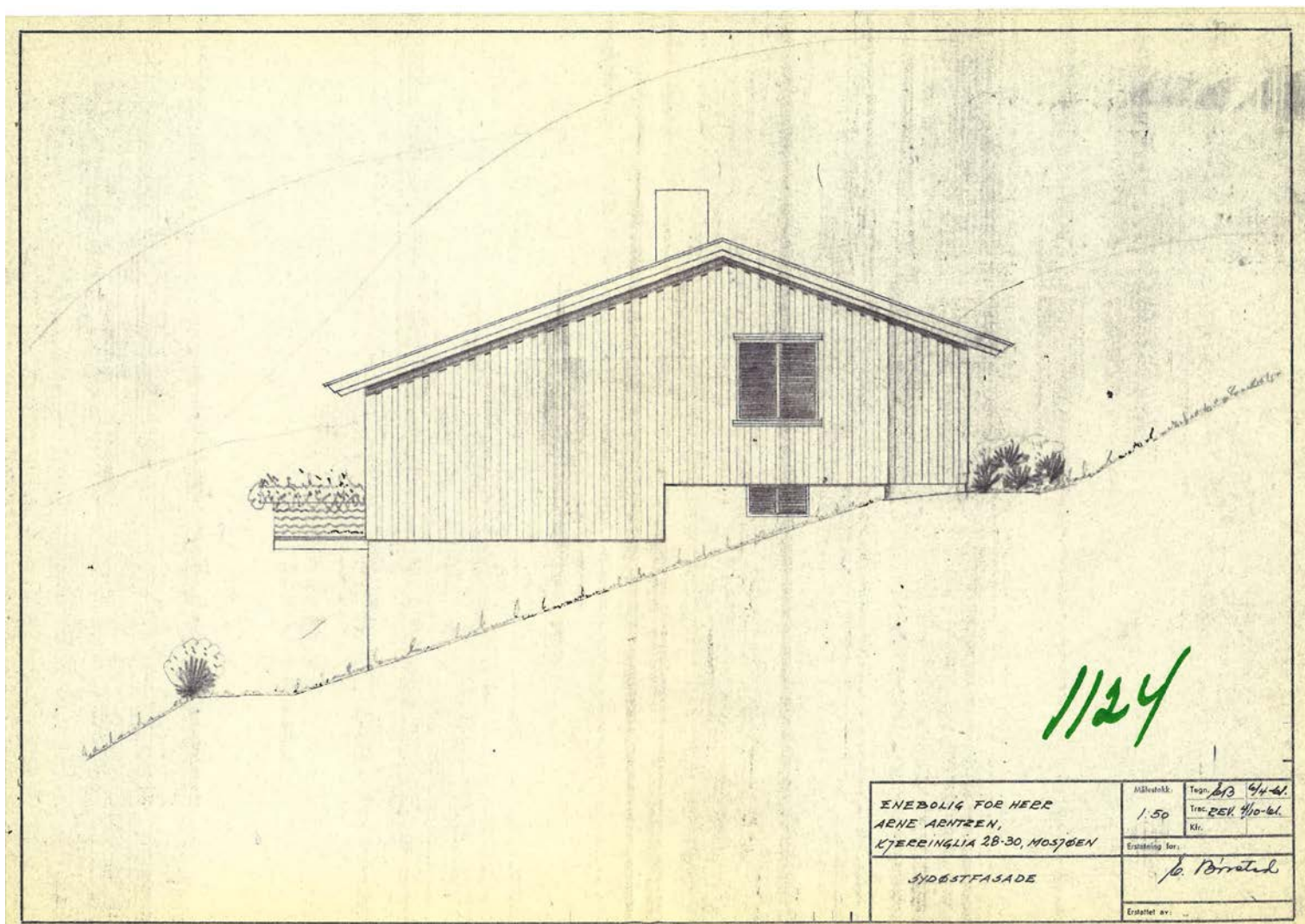
ENEBOLIG FOR HERR ARNE AENTZEN, EGERINGLIA 28-30, NOOGEH.	Målestokk:	Tegn. <i>213</i> 44-61.
	1:50	Tec. <i>REV.</i> 1/10-61.
SYDVESTFASADE	Erstatning for:	<i>E. Bratås</i>
	Erstatning av:	



1124

ENEDOLIG FOR HERR ARNE ARNTZEN, KJERRINGLIA 28-30, MOSJØEN	Målestokk 1:50	Tegn. 2/3 4/4 6/1
	Erstatning for J. Rønne	Trac. 2/3 4/4 6/1
NORDØSTFASADE	Erstatet av:	





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 104
Bruksnummer: 362

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.05.2025 kl. 12:12
Produsert av: Gunnhild Nygard
Attestert av: Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	11.11.2002
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 104 / 362	1 101,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	150132	ARNTZEN ARNE JOHAN			1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7304079	418108		1 101,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn			11.11.2002									
Grunneiendom fra feste												
							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	1824 - 104/24/81		0		
							Mottaker	1824 - 104/362		0		

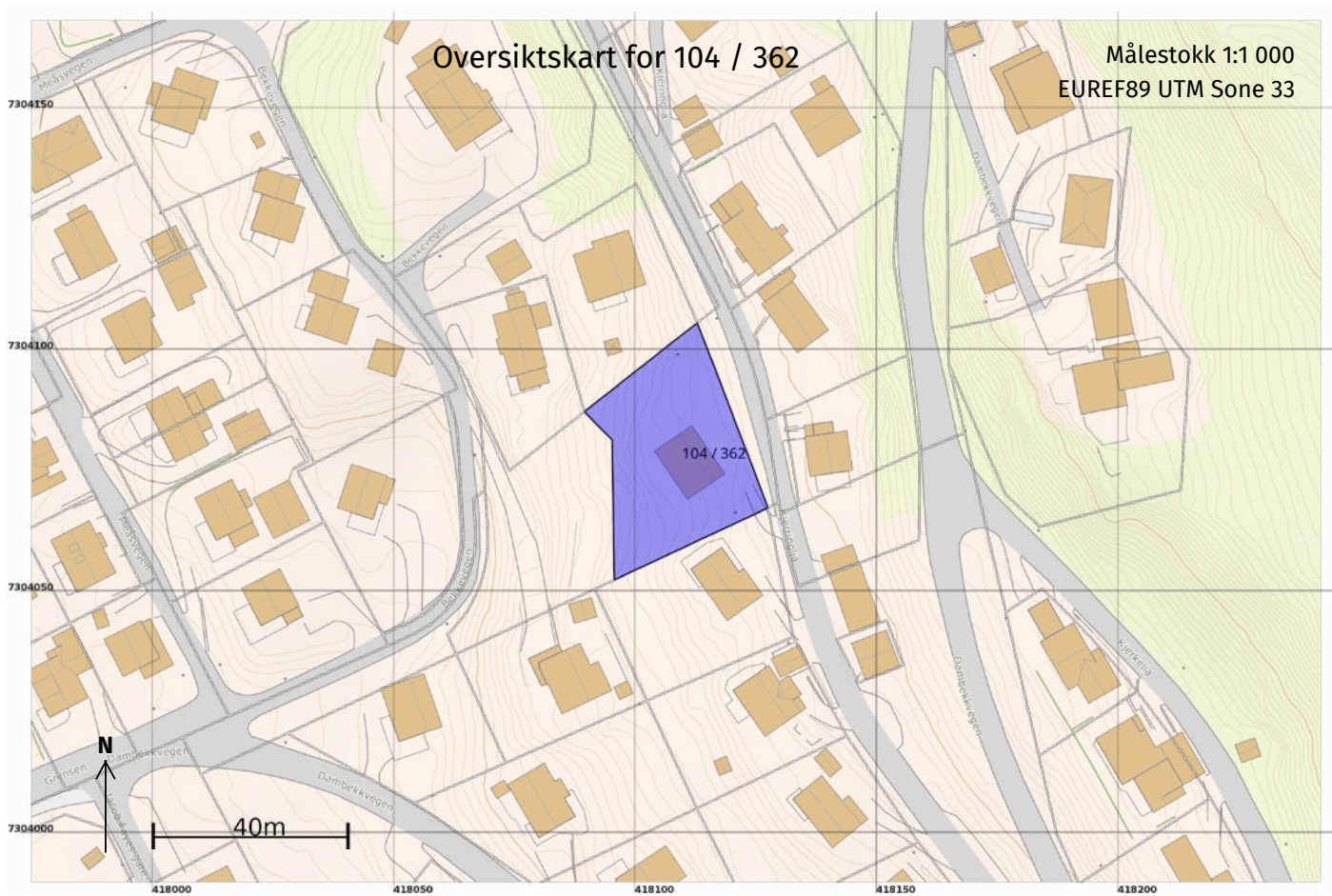
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	11.11.2002				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 104/24	-1 102	
		Mottaker	1824 - 104/362	1 102	

Adresser							
Adresstypen	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Kjerringlia	8000	EUREF89 UTM Sone 33 7304073	418111	Grunnkrets: 0210 Sentrum 1 Stemmekrets: 1 Mosjøen Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8663 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningstype:	187 959 551	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	172	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7304078 Øst: 418112	Bruksareal totalt:	172	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	88	0	88	0	0	0	0	0
U01	0	84	0	84	0	0	0	0	0
Bruksenheter									

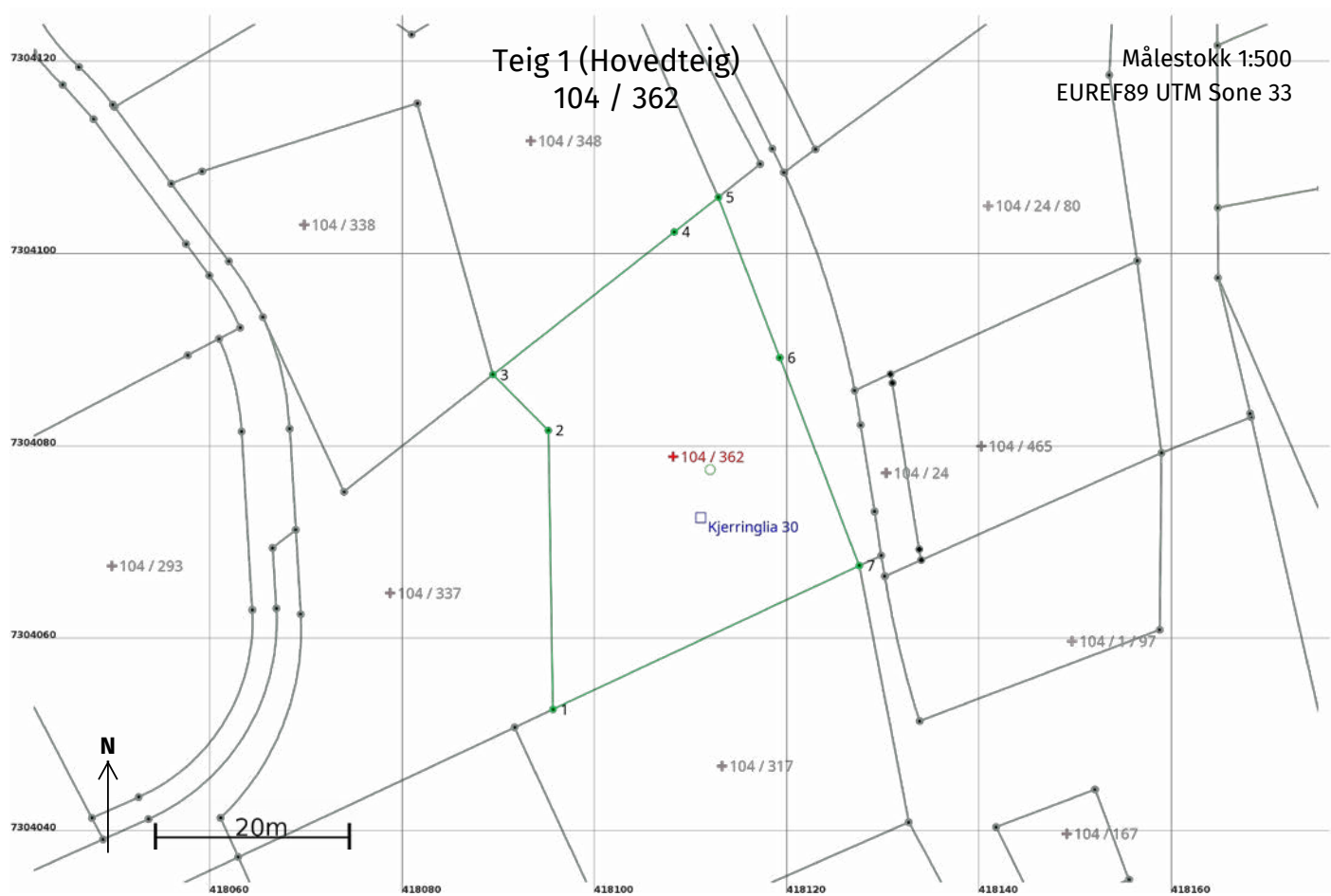
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
8000 Kjerringlia 30	H0101	Bolig	172	4	Kjøkken	1	1	104/362



19.05.2025 12:12

Matrikelbrev for 1824 - 104 / 362

Side 5 av 7



19.05.2025 12:12

Matrikelbrev for 1824 - 104 / 362

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 1 101,3 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7304079 Øst: 418108

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7304053,08	418095,65	28,98	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7304082,06	418095,16	8,16	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7304087,85	418089,41	23,98	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7304102,67	418108,26	5,83	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7304106,27	418112,84	17,84	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
6	7304089,61	418119,22	23,13	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
7	7304068,00	418127,48	35,15	Ukjent	10 Terrengmålt	13	

Kommuneplan

Planidentifikasjon 1824D1017

Plantype Kommunedelplan

Planstatus Endelig vedtatt areal plan

Ikraftredelsesdato 21.06.2017

Plannavn Kommunedelplan for Mosjøen

[Vis i kart](#)

[Planregister](#)

Arealformål

Arealbruk Boligbebyggelse

Arealbrukstatus Nåværende

Planidentifikasjon 1824D1017

AREAL 26491.45

[Vis i kart](#)

[Planregister](#)



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	HANDELSSENTRUM	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 kjørevei.

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 ivarettatt

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 utbyggingssaker 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 Byggerestriksjonssone 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, grønnstruktur, 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 samfunnssikkerhet.

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 m² 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 avgrensing. 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 beskjeden. 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 skrus 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 Beplantning 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 barnehagenes 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 Rekkefølgekrav 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 fortetningsprosjekter 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 m². Maksimalt 20 boenheter kan være felles om lekeplassen som minimum skal ha en sandkasse, benk og noe fast dekke. Områder ved boliginngangene 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 m². 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 m² bruksareal – BRA, men ikke mer enn maks en plass pr 50 m².
- b For det resterende bruksareal, som trapperom, lager i kjeller, dusj og garderober o.l., skal det anlegges minst en plass pr. 200 m² bruksareal – BRA, men ikke mer enn maks en plass pr 100 m² 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 m² bruksareal – BRA, men ikke mer enn maks en plass pr 40 m².

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 m² bruksareal – BRA, men ikke mer enn maks en plass pr 80 m² bruksareal.

9.5.3 For industri- og lagerarealer skal det anlegges minst en oppstillingsplass pr. 100 m² bruksareal, men ikke mer enn maks en plass pr 80 m² 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 m2 og i tillegg 1 sykkelplass pr. 50 m2 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 25m² uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet på eget areal. Primært skal dette arealet ligge på bakken, men inntil 15 m2 kan erstattes med uteoppholdsareal på tak, balkong, terrasse eller lignende, forutsatt at tilgang til lekearealer er ivaretatt på annen måte.

10.3 Minste uteoppholdsareal for hybelbebyggelse

For hybelbebyggelse gjelder grunnregelen om 25m2 uteoppholdsareal pr fellesenhet (enhet som deler felles kjøkken og/eller oppholdsrom), og i tillegg 5 m2 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 utbyggingssaker 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 stedege 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 veggrunn 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 Jernbanegrunn:

Planen omfatter uregulert jernbanegrunn langs Vefsna og ved Mosjøen Stasjon. Nøvendige 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. Sørliche deler av området kan omdisponeres til fergekai.

20 LNFR LANDBRUK, NATUR, FRILUFTSLIV OG REINDRIFT

20.1 Generelt

Allmennyttige tekniske anlegg og tilhørende bebyggelse, herunder elektriske anlegg og tele- og kommunikasjonsanlegg, geotekniske tiltak og lignende tiltak av samfunnssikkerhetsmessig 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 LNFR1 Øyfjellet

Ved inngrep som fremmer naturvern og/eller landbruk skal det tas særskilte hensyn til friluftinteressene. Det tillates etablert særskilt tilrettelegging for 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 friluftinteressene. I nærtuområdene Dolstadåsen og Mosåsen skal friluftinteressene 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 fortetningsprosjekter 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: Fornyingsområde. 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 Trerekker 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.

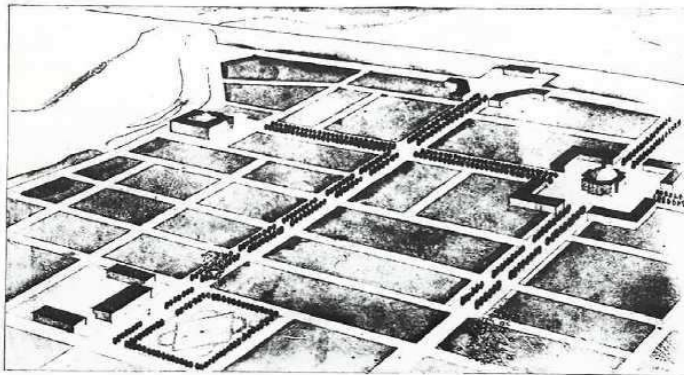
23.9.2 Restriksjonsområde R5 og R6: Formålet med områdene merket R5 og R6 er å bevare villabebyggelse med store hager.

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 Opparbeiding 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 m². Innenfor handelsområdet tillattes 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 m²

23.15.3 Total BRA 100 000m²

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 400m² 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 ²	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	Sjøsidenkvarteret
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 ¹	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 Sjøsidan
20151335	18.05.2015	Detaljregulering for Fearnleysgate 23
20161336	07.09.2016	Detaljregulering for Sjøsidan 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 ¹	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 ²	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

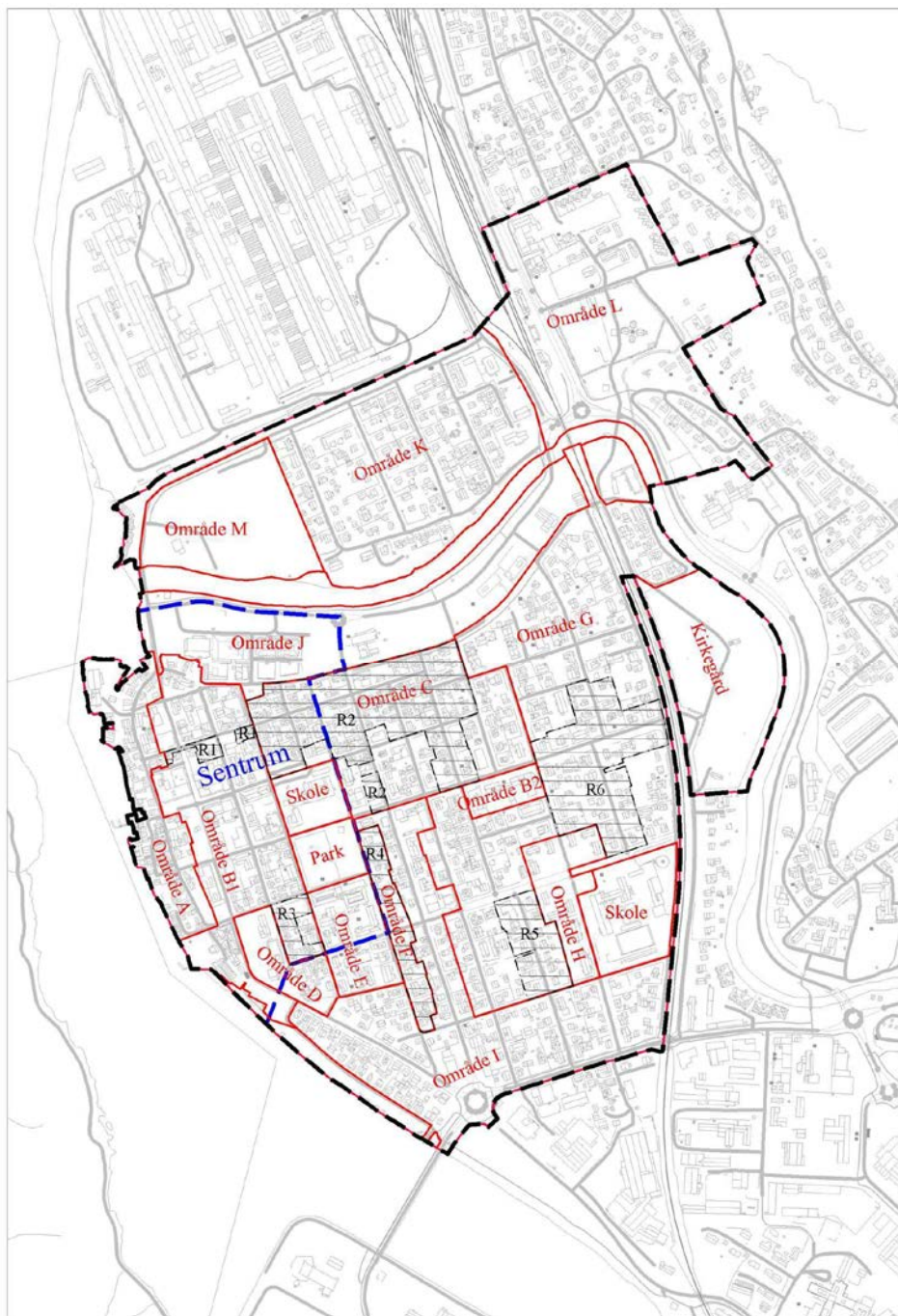
Fotnoter for hele tabellen:

¹ Gjelder kun deler av reguleringsplanen.

² Kun et lite areal som gjenstår analogt.

³ Disposisjonsplan som oppfattes som bebyggelsesplan

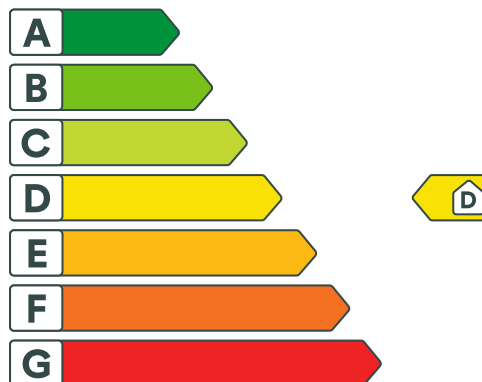
Vedlegg 1: Temakart bestemmelsesområder, restriksjonsområder og sentrumsområde.







Adresse Kjerringlia 30, 8663 MOSJØEN	
Dato for energimerking 08.01.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-244268
Byggeår 1963	Bygningsnummer 187959551
Gårdsnummer 104	Bruksnummer 362
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Småhus	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 186 m²	Oppvarmet bruksareal 186 m²
Ventilasjonstype Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

226 kWh/m² per år

Energikarakter
D

Beregnet levert energi i lokalt klima
274 kWh/m² per år

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

Energikarakteren

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



Kjerringlia 30, 8663 MOSJØEN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Nabolagsprofil

Kjerringlia 30 - Nabolaget Dolstad - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Åsbyen Stopp 40 Linje 261	1 min
	0.1 km
Mosjøen stasjon Linje F7	8 min
	0.7 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	11 min

Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) 300 elever, 23 klasser	19 min
	1.6 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	6 min
	3.3 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	19 min
	1.6 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	7 min
	2.9 km

«Nært sentrum, stor uteplass. Greit for barn å bo her.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

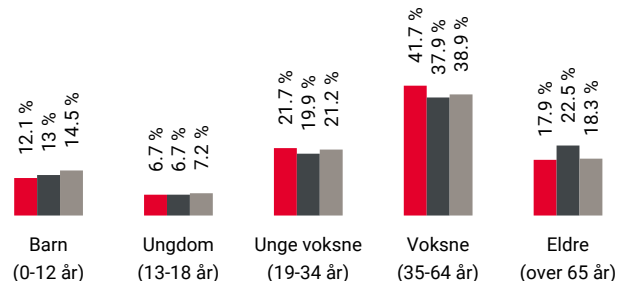
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dolstad	1 066	581
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dolstad barnehage (0-5 år)	7 min
	0.5 km
Regnbuen barnehage Mosjøen (0-5 år)	21 min
	1.7 km
Askeladden barnehage (1-5 år)	22 min
	1.8 km

Dagligvare

Bunnpris & Gourmet Mosjøen PostNord, søndagsåpent	17 min
	1.5 km
Rema 1000 Mosjøen Post i butikk, PostNord	17 min
	1.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



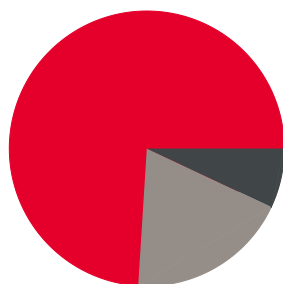
Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

⚽ Mosjøen skole	19 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, basket	1.6 km	
⚽ Søråkeren nærmiljøanlegg	22 min	🚶
Ballspill	1.8 km	
🚴 Helsehuset Treningssenter	20 min	🚶
🚴 Vefsn skole og treningssenter	22 min	🚶

Boligmasse



74% enebolig
7% rekkehus
19% annet

Varer/Tjenester



Sjøsiden Senter

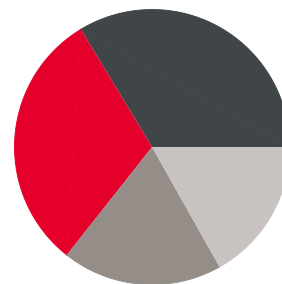
18 min 🚶



Apotek 1 Sjøsiden

18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
34% 6-12 år
19% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



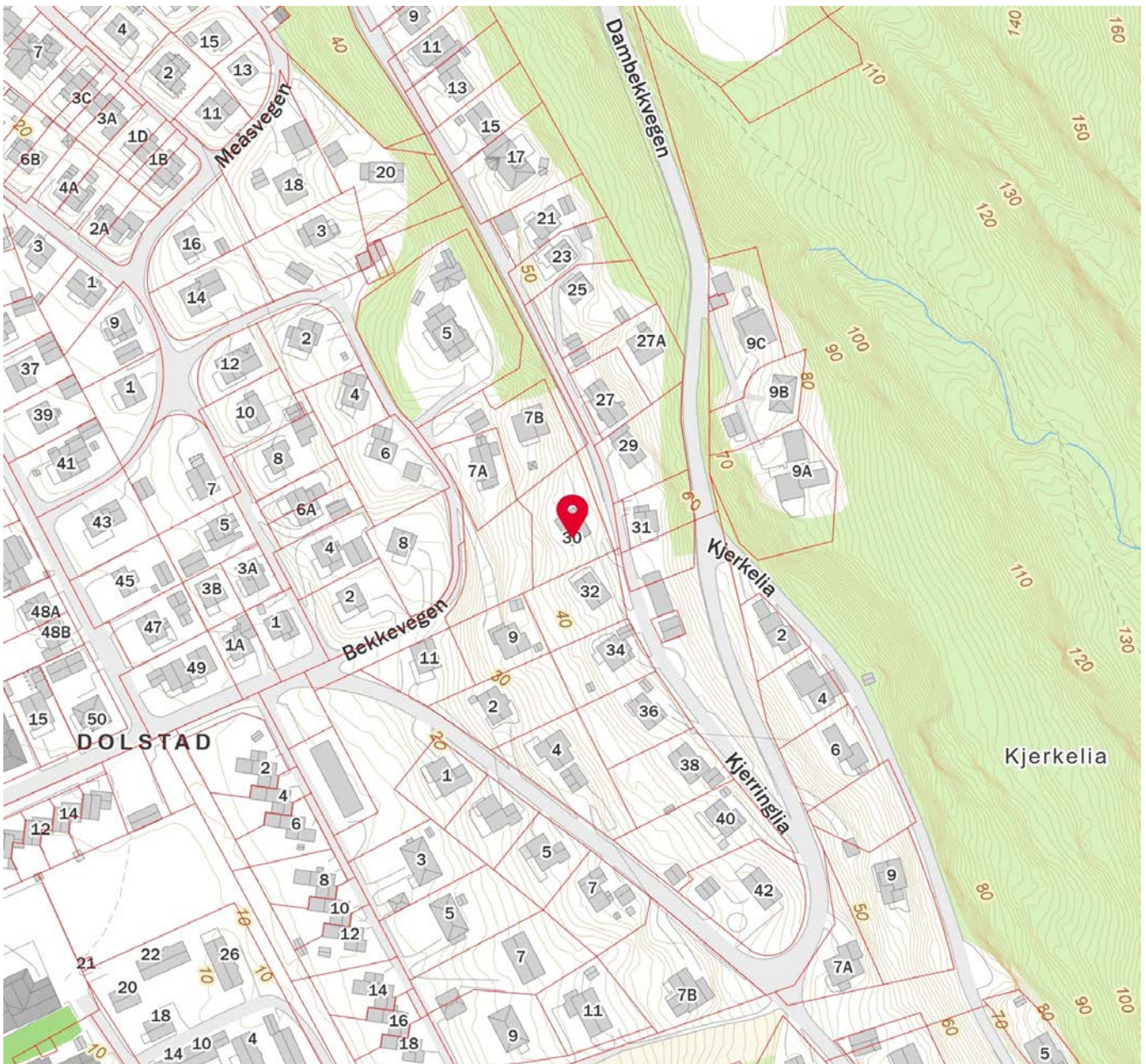
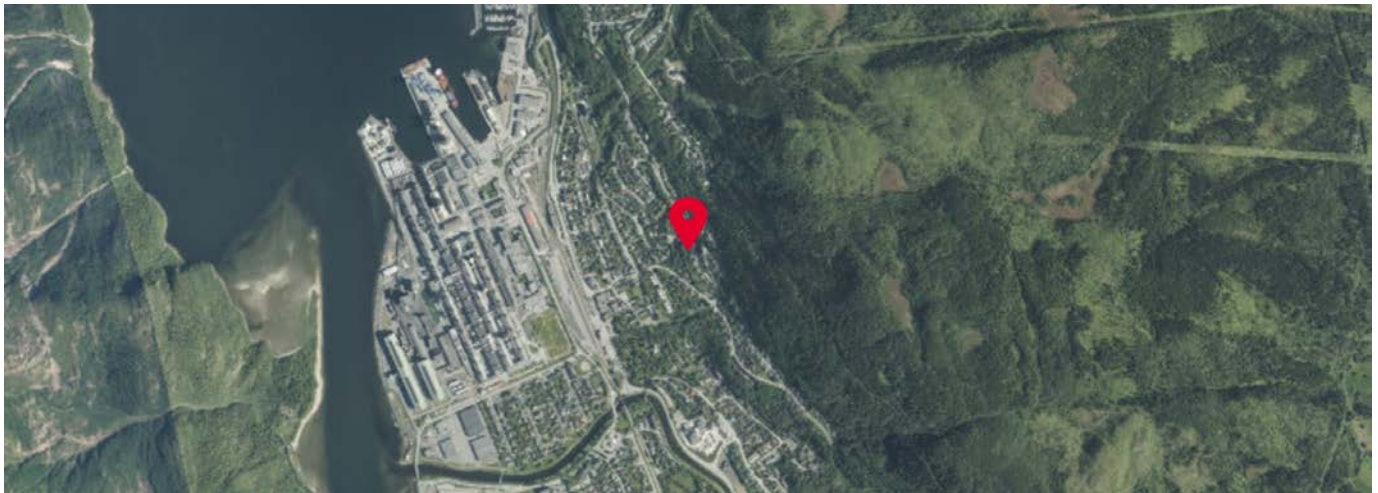
0%

47%

Dolstad
Mosjøen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 eigedom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kjerringlia 30
8663 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita Aanes

Telefon: 977 57 155
E-post: rita.aanes@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 viderefremidlet 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