

Velkommen til

Rådhusgata 31
8657 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rådhusgata 31
8657 Mosjøen

Lys og moderne toppleilighet - Stor stue-/spisestue - Innglasset balkong - Rikelig med bodplass - DITT NYE HJEM?

Velkommen til rådhusgata 31! En gjennomgående og pent oppgradert leilighet i 4. etasje med åpen stue- og kjøkkenløsning, innglasset balkong og fin utsikt.

Dette er en lys og arealeffektiv leilighet med en sosial og åpen planløsning. Boligen ligger sentralt i Mosjøen i en rolig gate med lite gjennomgangstrafikk, og har gangavstand til skoler, barnehager og butikker. Kjøkkenet er praktisk utformet med en halvøy som skiller sonene, og har plass til spisebord ved vinduet. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong hvor utsikten mot fjellene kan nytes store deler av året. Borettslaget har gjennomført betydelige oppgraderinger de siste årene, som nytt tak, rehabiliterte piper og rørfornying, som sikrer en forutsigbar bosituasjon.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 200 000
Omkostninger	kr	1 090
Totalpris inkl. omk.	kr	2 201 090
Andel fellesgjeld pr 20-07-2026	kr	711 290
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 912 380
Felleskostnader pr. mnd.	kr	9 252
BRA/BRA-i		97 m² / 79 m²
Antall soverom		2
Eiendomstype		Leilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1957
Tomt		2 528 m² eiet tomt
Energimerke		G

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Rådhusgata 31, 8657 Mosjøen

Registerbetegnelse
Andelsnr. 7 i BORETTSLAGET RÅDHUSG 31/33 , org.nr. 953729687, VEFSN kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 911 290,-
Prisantydning	kr	2 200 000,-
Andel fellesgjeld	kr	711 290,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 912 380,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 920 280,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 9 252,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Fellesutgifter: kr 4 946,-
- A-konto rente: kr 3 259,-

- A-konto avdrag: kr 548,-
- Internett/TV fra Signal Altibox: kr 499,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 20.07.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 10 995 056.47,- pr 20-07-2026

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

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 16365955178
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 20.07.2026: kr 10 995 056,-
Andel av saldo: kr 711 291,-
Innfrielsesdato: 30.06.2062
Type Rente: Flytende
Rente: 5,45 %

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

Borettslagets regnskap for 2025 visar et underskudd på kr 278 259,-. Underskudde skyldes bl.a. et betydelig høyere beløp på vedleholdspost enn hva som ble budsjettert.
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 28 212,-

IN-Ordning
Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling).

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

Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

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

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

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
Helgeland Boligbyggelag
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 79 m²
BRA - e: 9 m²
BRA - b: 9 m²
BRA totalt: 97 m²
GUA: 99 m²
ALH: 2 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Andel

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

Boligtype
Leilighet

Parkering
Det medfølger ikke fast parkeringsplass til leiligheten. Det leies parkeringsplass i dag, men denne er behovsprøvd og bortfaller ved salg av leiligheten.

Borettslaget har opparbeidet en parkeringsplass på baksiden av blokka delt med Rådhusgata 27-29. Borettslaget 31-33 har 6 faste parkeringsplasser der som beboerne kan leie. Beboere som ønsker fast parkering, kan søke om leie av fast parkeringsplass. Interessenter oppfordres til å kontakte styret for nærmere informasjon om parkeringsforhold og venteliste. Leie kr 50,- pr måned for leie av fast p-plass om man får det.

Parkering av uregistrerte biler på borettslagets eiendom er ikke tillatt. Øvrig parkering utenfor boligblokk og parkering langs gate etter gjeldende bestemmelser.

I protokoll fra ordinær generalforsamling 26.03.2025 fremkommer følgende av pkt. 4:
"Parkeringsplasser i vårt borettslag er en utfordring. Siden dette boligkomplekset ble bygd har samfunnet forandret seg og det er langt flere biler nå en da. Dette viser seg gjennom at det er vanskelig å finne godkjent parkering for de som har bil. Parkeringsplassene i forkant av boligkomplekset kan også være vanskelig å bruke vinterstid pga. snøfall og måking av hovedveien.

Lading av el-bil/hybrid:
Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av el-biler og hybrider i borettslaget. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke

Borettslagets eiendom
Gnr. 103, Bnr. 910, VEFSN kommune.
Tomtestørrelse 2 528 m². Iht. matrikkelrapport datert 22.07.2026 av Vefsn kommune.

Tomten er opparbeidet med parkeringsareal, plen og beplantning.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:
Ny drenering i 2014, ifølge tidligere salgsoppgave.

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

Borettslagets tomt er fellesareal for andelseierne.

Byggeår
1957 ifølge ferdigattest.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom:

4. etasje
BRA-i 79 m²: Gang, to soverom, bad, bod, kjøkken og stue.

Kjeller
BRA-e 7 m²: To boder.

Loft
BRA-e 2 m²: Bod.

Boligen har en innglasset balkong på 9 m². I tillegg er 2 m² av boden på loftet ikke målbart på grunn av lav takhøyde.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 11.05.1954. Dagens planløsning er endret i forhold til disse.
- Dagens spisestue var opprinnelig et soverom, og vegger fra spisestuen og inn til stue og kjøkken er fjernet (ikke søknadspliktig).

Standard
Andelsleilighet fra 1957 med god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkenet har åpen løsning mot stue og spisestue. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Utstyrt med dobbelvaskekum og ettgreps blandebatteri, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap (2025) og kombi vask/tørk(2024). Vannstoppsystem er montert. Benkbereder på ca. 200 liter av merket OSO fra 2024 er plassert i kjøkkenskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Innvendige vannledninger av kobber ble skiftet i forbindelse med kjøkkenfornying i 2006.

Bad:
Badet ble oppgradert i 2010. Veggene er flislagte og himlingen har mdf-panelbord. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Innredningen består av servantvask med ettgreps blandebatteri, speil med lys over, dusjvegger/hjørne med dusjgarnityr på vegg, og nytt baderomsskap montert i 2026. Rommet har avtrekksventilasjon med vifte i vegg ut i kanal. I 2024 ble noen takplater og taklister byttet etter lekkasje fra loft, og hele taket ble malt. Badet har et oppgraderingsbehov knyttet til membran og gulvflater.

Overflater:
Gulv: Laminat og flis.
Vegger: Tapet og mdf-panelplater.
Himling: Mdf-panelplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe som ble rehabilitert i 2024 med innvendig stålrør. Det er montert vedovn med ildfast plate i stuen i 2024. Sotluke i kjelleren og feieluke på loftet.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte, profilerte, formpressede innerdører utført i papp og trekonstruksjoner.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjøkkenbenk og i felles vaskeromskjeller. Skiftet i forbindelse med kjøkkenfornying i 2006.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast og støpejern. Rørfornying av avløpsrør ble utført i 2024 av borettslaget. Sluker, vann- og kloakk og wc ble kontrollert og fornyet ved behov i alle leiligheter.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet har avtrekksventilasjon med vifte i vegg ut i kanal.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket OSO fra 2024, plassert i kjøkkenskap.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er plassert i felles gang med automatsikringer og 40A hovedsikring, fordelt over 9 kurser. Siste tilsyn var i 2019, der det ble avdekket feil som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elektrovirksomhet.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og 6 kg brannslokkingsapparat.

Lagring:
Leiligheten har innvendig bod i 4. etasje. I tillegg disponeres to boder i kjelleren på til sammen ca. 7 m², med betongdekke, betongvegg og himling i betong, og vegger mot nabobod i stenderverk med stående panel på én side. På kaldloftet er det en uisolert bod på ca. 2 m² med furugulv og stenderverk med netting mot naboer og i frontvegg med dør.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er også en liten skade i vinduskarm på et soverom.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell på ca. 20 mm i stuen og ca. 17 mm på kjøkkenet. Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger heller ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette, noe som gir økt risiko for skjulte fuktskader. Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport.
- Bad - Overflater, vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i

våtsonen. Løsningen eller byggematerialet er uegnet for bruk i våtsoner.
- Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Bom under fliser indikerer manglende vedheft, noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt.
- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer, noe som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe øker risikoen for skjulte fuktskader.

Helse, miljø og sikkerhet
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverket er større enn dagens forskriftskrav, med rekkverksåpning på ca. 13 cm. Rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav, med høyde på ca. 86 cm. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Brannslokkingsutstyr: Boligen mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Eksisterende utstyr er eldre enn 20 år.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 1: Ved innflytting i 2022 var det sprekk/hulrom i enkelte fliser på badet. Gulvet hadde dårlig helling i dusjsonen, slik at alt vann ikke rant direkte til sluk. Materialer i vindu ved dusjsone ble opplyst å være uegnet. Ingen av disse forholdene er utbedret og eksisterer fortsatt.

Pkt. 2: Faglært arbeid: Badet ble oppgradert i 2010. I 2024 ble noen takplater og taklister byttet etter lekkasje fra loft, og hele taket ble malt. I 2024 ble det foretatt rørfornying i hele bygget, og sluker, vann- og kloakk samt wc ble kontrollert og fornyet ved behov i alle leilighetene. Ufaglært arbeid: Nytt baderomsskap montert i 2026.

Pkt. 4: Under utskifting av yttertaket på boligblokken i 2024 oppsto mindre vannlekkasjer inn i boden på loftet, på glassverandaen og i tak på bad. Faglært arbeid: Lekkasjene ble raskt stanset og opptørking igangsatt. Ingen skader ble oppdaget i etterkant.

Pkt. 5: Enkelte vinduer i hele boligblokken er litt trege å åpne og lukke. Dette har vært slik siden vinduene ble montert i 2019. Feil og mangler er rapportert inn til styret, men det foreligger ingen utbedringsplan per dato.

Pkt. 11: Faglært arbeid: Rørfornying inkludert kontroll og utskifting av nødvendige vann- og kloakkrør ble utført i 2024.

Pkt. 14: Tidligere var det problemer med tidvis dårlig avsug i pipe. Faglært arbeid: Pipefornying av alle piper i boligblokken ble utført i 2024, med innvendig stålrør.

Pkt. 15: Faglært arbeid: Ny vedovn og ildfast plate i henhold til dagens krav ble montert i 2024.

Pkt. 30: Faglært arbeid: Yttertaket på hele boligblokken ble byttet i 2024, og nye takvindu på loftet ble satt inn.

Pkt. 31: Varmtvannsbereder fra 2006 ble erstattet med ny bereder i 2024, og vannstoppalarm ble montert. Ny vaskemaskin med kombinert vask/tørk ble satt inn i 2024. Nye ytterdører til alle leiligheter ble montert for å tilfredsstille dagens brannforskrifter. Nye postkasser ble oppført i

2025. Ufaglært arbeid: Nytt kjøleskap med kjøl og frys ble satt inn i 2025.

Pkt. 33: Beboere i blokka har fortrinnsrett dersom garasjer i garasjelaget Hans Hallsgate skal selges ut på det åpne markedet.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Besiktiget fra takvindu. Skiftet i 2024 av Mosjøen Bygg. Taksperrer og undertak av trobord i himling. Uisolert bod på kaldloft med furugulv, stenderverk med netting mot naboer og i frontvegg med dør.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Ble skiftet i 2019. Vinduer vil ligge under borettslagets ansvarsområde og felleskostnader.

Dører:
Leiligheten har finert B30 hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3 lags glass i halve høyden. Felles ytterdør inn til blokkingangen av aluminium med 3 glassfelt. Ytterdører vil ligge under borettslagets ansvarsområde og felleskostnader.

Balkonger/terrasser:
Innglasset balkong utført i stålkonstruksjoner. Med rekkverk/vegger av tre/metall og glass. Lagt løsliggende terrasseheller av tre på gulv.

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

Beliggenhet
Velkommen til sentrum og byflata

Mosjøen sentrum består av en god blanding mellom nytt og gammelt, leiligheter, næringsbygg og eneboliger. Byen er den eldste på Helgeland, og i fylket er det kun Bodø som er eldre. Fra gammelt av, i 1876, ble Mosjøen en egen kommune - Mosjøen Bykommune. Dette bestod frem til 1960-tallet, og Mosjøen ble da en del av Vefsn Kommune. Så sent som i 1998 fikk Mosjøen offisielt bystatus. Mosjøen betraktes som en industriby. Alcoa Mosjøen er blant de største aluminiumsverkene i Europa og en hjørnesteinsbedrift i byen mtp. arbeidsplasser og lokalt næringsliv. Mosjøen holder mye stolt historie, og som beboer i sentrum og byflata har man kort vei til bl.a. Sjøgata - Nord-Norges lengste rekke av trehus- og brygger fra 1800-tallet. Det historiske bymiljøet er aktivt brukt av folk og forretningsliv.

Bylivet
Som beboer i sentrum nyter man godt av alle servicefunksjoner og korte avstander til det man trenger daglig. Enten man ønsker de mer tradisjonelle nisjebutikkene eller kjøpesenter ligger alt godt til rette for at man finner det man trenger. Det er godt med parkeringsplasser i byen uten parkeringsavgift. Sentrum kan by på flere koselige restauranter og møteplasser, kjøpesenter med dagligvarebutikk og handelspark. Rett og slett en enkel og lettvint hverdag. Det skal også nevnes at det er kort vei til Mosjøen Togstasjon.

Skole og barnehager
Sentrum og byflata sokner i all hovedsak til Mosjøen Skole. Skolen er en barneskole med

klassetrinn fra 1. til 7. og her er det også SFO. Uteområdet til skolen består av bl.a. lekestativer, sandkasse, basketbane og fotballbane. Skolen tilbyr også gymsal og svømmebasseng for sine elever. De nærmeste barnehagene til bykjernen er lokalisert på Nyrud ved sykehuset og Dolstad.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Både kombinert vaskemaskin/tørketrommel og kjøleskap medfølger i handelen.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligblokk:
Det foreligger godkjente byggetegninger datert 11.05.1954 og byggeanmeldelse for nybygg av boligblokk datert 03.02.1955. Kopi av disse følger vedlagt.

Boligen er oppført ca 1957, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Etterisolering og taktekking:
Det foreligger byggetillatelse for etterisolering av vegger med ny ytterkledning, skifting av vinduer/balkongdører og ny taktekning datert 08.02.1984. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket, og reguleringer for tiltak omsøkt før 01.01.1998 er nærmere beskrevet under avsnittet for boligblokken.

Balkonger:
Tiltaket har ferdigattest datert 10.09.1998 for tilbygg, balkonger med innglassing. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Rehabilitering av piper:
Tiltaket har ferdigattest datert 17.01.2024 for rehabilitering av piper. Kopi av denne følger vedlagt.

Nye inngangspartier:
Det foreligger byggetillatelse for tilbygg/nye inngangspartier samt riving av eksisterende datert 05.09.2014. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Flislagt baderomsgulv med elektriske varmekabler. Vedovn i stuen, hvor det ble montert ny peisovn og ildfast plate i 2024. Mursteinspipen ble også rehabilitert i 2024 med innvendig stålrør.

Det er registrert sotrenning ved feieluken på pipen etter en gammel lekkasje.

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

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Internett- og tv-leverandør
Internett og TV er inkludert i felleskostnadene som en tilleggsytelse med kr 499,- per måned via en kollektiv avtale.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i leiligheten.

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år (se vedtekter § 4-2). Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker.

Fra 1. januar 2020 er det lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret jfr. § 5-4 i burettslagslova. Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen omfattes av detaljregulering for Mosjøen skole fra 22.06.16 og er regulert til boligformål. Plan-ID: 20161312.

Det er tiltenkt etablert lekeareal der den gamle Mosjøen skole sto plassert. Endringer kan forekomme.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 610 889,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 443 557,-.

Andel felles formue
kr 82 716,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Notater















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.

Plantegninger

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper

bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Eier
Merethe Tørrissen

Heftelser og servitutter
Fellesobl. for bor.innsk.
Dagboknr.: 4617
Dato: 05.10.1992
Beløp: 143 000
Panthaver: MOSJØEN OG OMEGN BBL AS
Orgnr: 2 095 895

Pantedokument
Dagboknr.: 816835
Dato: 25.09.2014
Beløp: 2 900 000
Panthaver: DNB BANK ASA
Orgnr: 984 851 006

Pantedokument
Dagboknr.: 1002897
Dato: 08.09.2022
Beløp: 12 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
Orgnr: 984 851 006
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Borettslaget er AL Borettslaget Rådhusgaten 31/33 (org.nr. 953 729 687) og består av 20 leiligheter. Forretningsfører er Helgeland Boligbyggelag, og styreleder er Trond Erik Larssen.

På ekstraordinær generalforsamling 1. juni 2026 ble det vedtatt å innføre kapitalsplitt på innkreving av felleskostnadene. Dette medfører at felleskostnadene er delt opp i egen kravlinje med finanskostnader og egen kravlinje med felleskostnader drift. Kravlinjer med avdrag og renter justeres ut fra bankens renter i gjeldende nedbetaling plan. Det foretas årlig avregning så betalt beløp skal være korrekt.

På ordinær generalforsamling 18. mars 2026 ble styrets årsrapport og regnskapet for 2025 godkjent. Trond Erik Larssen ble gjenvalgt som styreleder for 2 år.

Renhold av fellesarealer utføres av Kvikk. Bygningen har ikke heis.

Det er ikke tillatt å grille på balkongene. Det skal generelt være ro i borettslaget mellom kl. 23:00 og 06:00. Støyende arbeid som hamring og boring skal primært utføres mellom kl. 07:00 og 20:00. Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte biler på borettslagets eiendom.

Det er ikke tillatt å holde hunder eller katter i borettslaget. Hvis gode grunner taler for det, kan det gis dispensasjon fra regelen.

Beboerne plikter å kildesortere avfall i henhold til kommunens forskrifter. Beboerne må også flytte bilene sine ved snøbrøyting om vinteren. Andel 18 har et særskilt ansvar for vedlikehold og kostnader knyttet til den oppsatte varmepumpen.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,1 % av kjøpesum (inkl. mva). Minimum kr 45 000,-.
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Øyfjell kr 14 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført i Byggcon Nord AS den 16-08-2026.

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

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en

forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader

opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 16.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 14.08.2026
- Vedtekter datert 06.05.2024
- Husordensregler datert 19.02.2015
- Protokoll fra årsmøte datert 08.06.2026
- Bygningstegninger
- Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse datert 17.01.2024
- Matrikkelrapport
- Kommuneplankart datert 21.12.2023
- Reguleringsplankart datert 21.12.2023
- Reguleringsbestemmelser datert 21.12.2023
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 900 76 522
E-post: sander.meisfjord@em1nn.no

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

RÅDHUSGATA 31

Nabolaget Mosjøen sentrum - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Mosjøen skole	Linje 252, 261	1 min / 0 km
Mosjøen stasjon	Linje F7	15 min / 1.2 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad		7 min

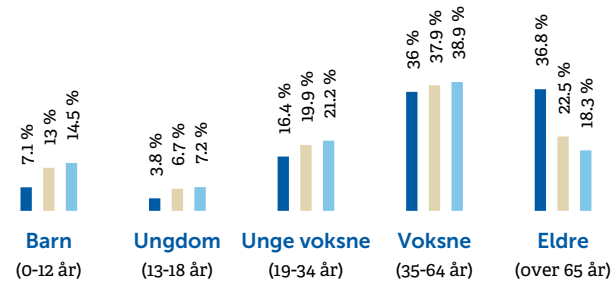
SKOLER

Mosjøen skole (1-7 kl.)	281 elever, 23 klasser	2 min / 0.1 km
Olderskog skole (1-7 kl.)	321 elever, 24 klasser	22 min / 1.9 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)	416 elever, 32 klasser	18 min / 1.6 km
Mosjøen videregående skole	900 elever	8 min / 0.7 km
Mosjøen vgs. Kippermoen	350 elever	15 min / 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

LAD OPP - Helgeland Kraft Hovedko...	7 min
Uno-X Nyrud	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Mosjøen sentrum	2 013	1 404
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nyrud barnehage (0-5 år)	26 barn	10 min / 0.8 km
Kippermoen friluftsbarnehage (0-5 år)	39 barn	11 min / 0.8 km
Regnbuen barnehage Mosjøen (0-5 år)	30 barn	10 min / 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Mosjøen	Søndagsåpent	5 min / 0.4 km
Rema 1000 Nyrud	PostNord	8 min / 0.6 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

GATEPARKERING
Lett 83/100

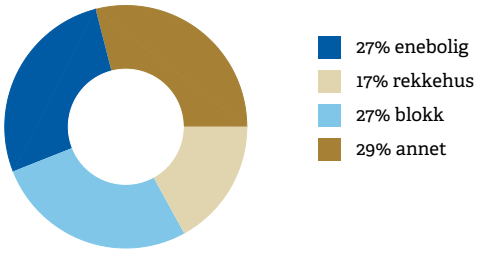
KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 82/100

STØYNIVÅET
Lite støynivå 75/100

SPORT

Mosjøen skole Aktivitetshall, ballspill, basket	1 min 0.1 km
Søråkeren nærmiljøanlegg Ballspill	14 min 1.2 km
Vefsn skole og treningssenter	4 min
Feel24 Mosjøen	5 min

BOLIGMASSE



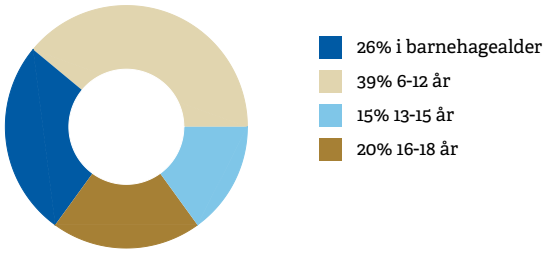
«Sentralt, stille gate, lite gjennomgangstrafikk, nært skoler og butikker»

Sitat fra en lokalkjent

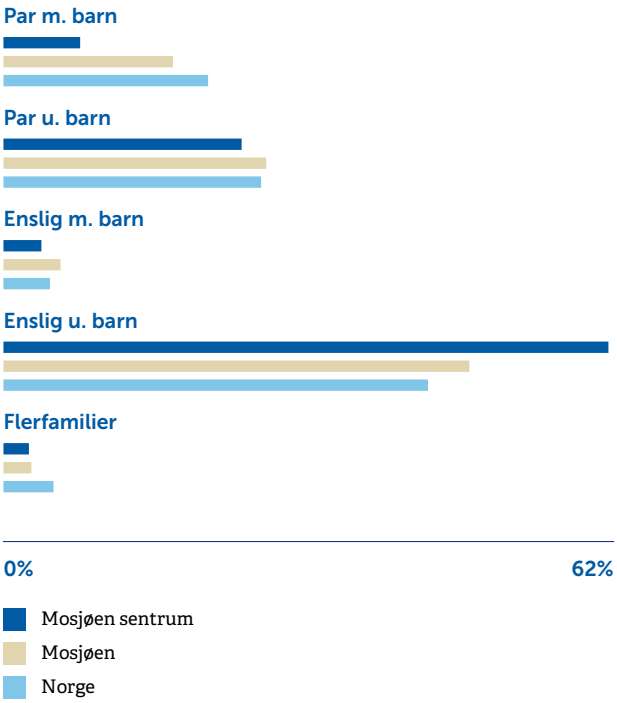
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	11 min
Apotek 1 Mosjøen	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



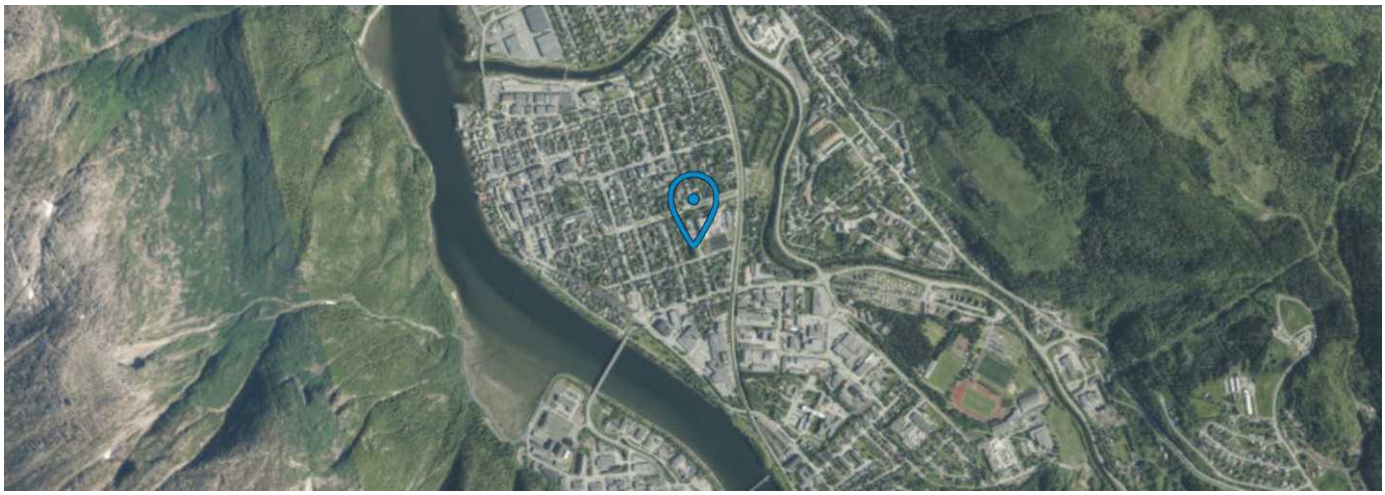
FAMILIESAMMENSETNING

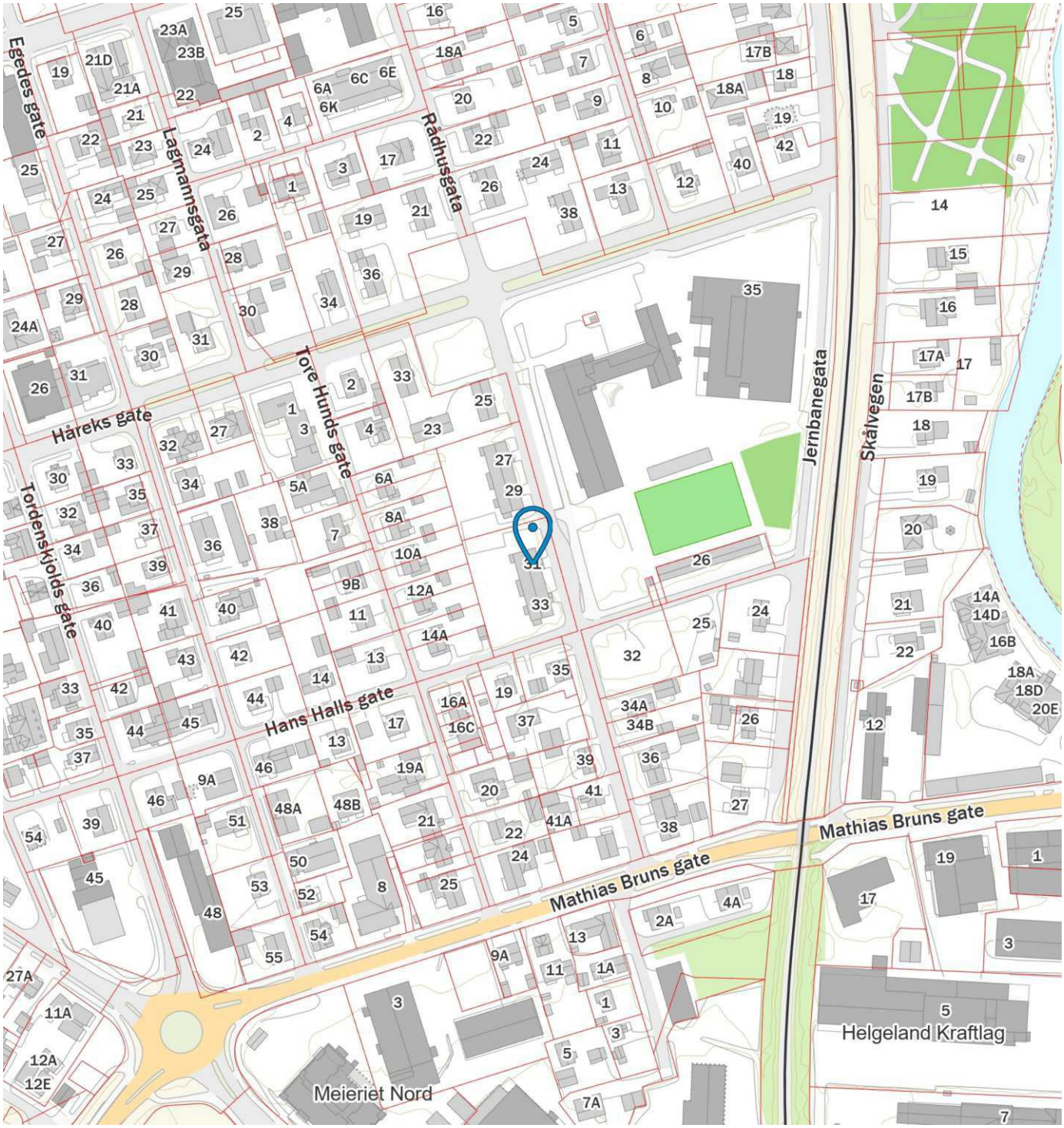


SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Rådhusgata 31 , 8657 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 103, bnr. 910
Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 14.08.2026 **Rapportdato:** 16.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14553-2856 **Eiendomsverdi ref nr:** MY1194

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

BYGGCON

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

Byggcon Helgeland AS

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

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

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

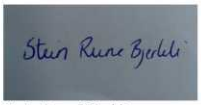
Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

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

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



Rapportansvarlig



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

BYGGCON

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Rådhusgata 31 , 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 910
1824 VEFSN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Rådhusgata 31 , 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 910
1824 VEFSN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Rådhusgata 31 , 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 910
1824 VEFSN

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1957 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 69 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

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

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

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

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

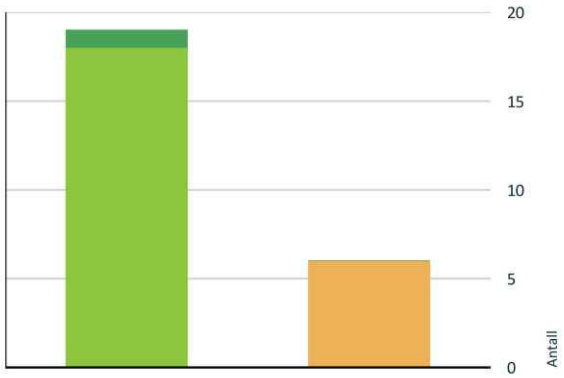
I forhold til godkjente tegninger av 11.05.1954 stemmer det med dagens bruk, men soverom 1 er nå spisestue og vegg mot stue og inn til kjøkken er fjernet.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Rådhusgata 31 , 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 910
1824 VEFSN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverksåpning ca 13 cm. Gå til side
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyde ca 86 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Eldre enn 20 år.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Rådhusgata 31 , 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 910
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

Kommentar
Matrikkelen - Vefsn kommune

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Montert nytt baderomsskap, ufaglært arbeid ifølge egenerklæring.
2025	Modernisering	Skiftet kjøl/fryseskap. Arbeid utført av privatperson ifølge egenerklæring.
2025	Modernisering	Nye postkasser montert i oppgang.
2024	Modernisering	Rørfornyng av avløpsrør, utskifting/renovering av SP rør 120 i hele blokken, arbeid utført av Halaand Rørinspeksjon, ifølge egenerklæring. Sluker, vann- og kloakk, wc ble kontrollert og fornyet ved behov i alle leiligheter, ifølge egenerklæring.
2024	Modernisering	Taktekking på blokka utskiftet og nye takvindu, pipene rehabilitert med innvendig stålrør, arbeid utført av Mosjøen bygg ifølge egenerklæring.
2024	Modernisering	Montert Peisovn og ildfast plate i stuen, arbeid utført av Mosjøen Bygg/Varmefag, ifølge egenerklæring.
2024	Modernisering	Byttet noen takplater og taklister på bad etter lekkasje fra loft, hele taket ble malt. Arbeid utført av Recovery ifølge egenerklæring.
2024	Modernisering	Skiftet varmtvannsbereder og montert vannstoppalarm, ny vask/tørk kombi vaskemaskin satt inn i kjøkkeninnredning. Arbeid utført av Comfort ifølge egenerklæring.
2019	Modernisering	Vinduer og balkongdører skiftet, ifølge tidligere salgsoppgave.
2014	Modernisering	Nye inngangspartier og ny drenering, ifølge tidligere salgsoppgave.
2010	Modernisering	Renovering av badet. Arbeid utført av Comfort/Mur og Puss, ifølge egenerklæring/tidligere eier.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Besiktiget fra takvindu. Skiftet i 2024 av Mosjøen Bygg.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Rådhusgata 31 , 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 910
1824 VEFSN

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Ble skiftet i 2019. Vinduer vil ligge under borettslagets ansvarsområde og felleskostnader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er også en liten skade i vinduskarm på et soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har finert B30 hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3 lags glass i halve høyden. Dørpumpe er ikke montert på ytterdør til leilighet.
Felles ytterdør inn til blokkingangen av aluminium med 3 glassfelt. Telefonanlegg virker ikke.
Ytterdører vil ligge under borettslagets ansvarsområde og felleskostnader.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Rådhusgata 31 , 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 910
1824 VEFSN

Tilstandsrapport









TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset Balkong utført i stålkonstruksjoner.
Med rekkverk/ vegger av tre/ metall og glass. Lagt løsliggende terrasseheller av tre på gulv.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av laminat og flis. Litt knirk ved platetopp på kjøkkengulv.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Rådhusgata 31 , 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 910
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med tapet og mdf panelplater, og himlingen er utført med mdf panelplater.
Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Målt høydeforskjell på ca 20 mm i stuen, og ca 17 mm på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.





TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Boligen har mursteinspipe som ble rehabilitert i 2024 med innvendig stålrør og vedovn i stuen. Sotluke i kjelleren, feieluke oppe på loftet.
Pipen ikke er synlig på alle 4 sider, men pipen er rehabilitert slik at synlige sider vil være ok. Mye sotrenning ved feieluken etter gammel lekkasje.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Rådhusgata 31 , 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 910
1824 VEFSN

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har felles betongtrapp med belegg i trinnene og rekkverk i stål, pålimt trelist på toppen. Trapper vil ligge under borettslagets ansvarsområde og felleskostnader.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverksåpning ca 13 cm.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyde ca 86 cm.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Rådhusgata 31 , 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 910
1824 VEFSN

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, profilerte, formpressede innerdører.
Utført i papp og trekonstruksjoner.



TG 1 Andre innvendige forhold

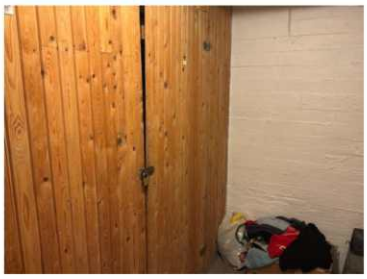
Beskrivelse

Boder i kjeller med betong dekke, 1 betongvegg og betong i himling. Vegger mot naboboden i stenderverk med stående panel på 1 side. Til sammen ca 7 m2.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Rådhusgata 31 , 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 910
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



TG 1 **Kaldloft**

Beskrivelse

Uisolert bod på kaldloft med furugulv, stenderverk med netting mot naboer og i frontvegg med dør. Taksperrer og undertak av trobord i himling.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Renovert i 2010.

4. ETASJE > BAD

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Rådhusgata 31 , 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 910
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og mdf panelbord i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 5 mm fall mot sluk fra topp flis ved terskel til topp flis ca 30 cm foran sluk. Oppkant mot terskel er ca 12 mm.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

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

• Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

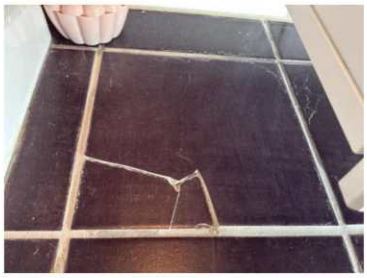
• Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Rådhusgata 31 , 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 910
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 17 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.




4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Rådhusgata 31 , 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 910
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med servantvask, ett greps blandabatteri, speil med lys over og dusjvegger/hjørne med dusjgarnityr på vegg.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Vifte i vegg ut i kanal (ukjent om dette er søkt og godkjent av borettslag). Ventilasjon på våtrom er kontrollert ved enkel funksjonstest med papir.





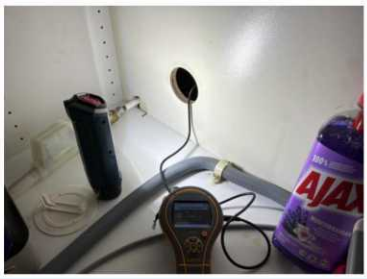
4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt ved kjøkkenbenk mot bad (tidligere laget hull) uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0. Ved fuktmåling der verdier ligger under 6 i vekt%, som er under det instrumentet kan måle, da viser Protimeteret 0 i vekt%. Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre, dobbelvaskekum, ett greps blandabatteri. Det er kjøl/fryseskap (2025), oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn, vaskemaskin (2024), vannstoppsystem og benkbereder (2024).

Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Rådhusgata 31 , 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 910
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjøkkenbenk og nede i felles vaskeromskjeller. Skiftet i forbindelse med kjøkkenfornying i 2006 ifølge tidligere eier.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og av støpejern. Det ble utført rørfornying av avløpsrør i 2024 av borettslaget.

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Rådhusgata 31 , 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 910
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank av merket OSO fra 2024. Plassert i kjøkkenskap.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Rådhusgata 31 , 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 910
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

Sikringsskap er plassert i felles gang, automatsikringer med 40A hovedsikring, fordelt over 9 kurser. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet."
Siste tilsyn var 05.06.2019 der det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert el virksomhet



⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og 6 kg brannslokkingsapparat.

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Eldre enn 20 år.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverksåpning ca 13 cm.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyde ca 86 cm.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Eldre enn 20 år.

Konsekvens/tiltak

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Rådhusgata 31 , 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 910
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Rådhusgata 31 , 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 910
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

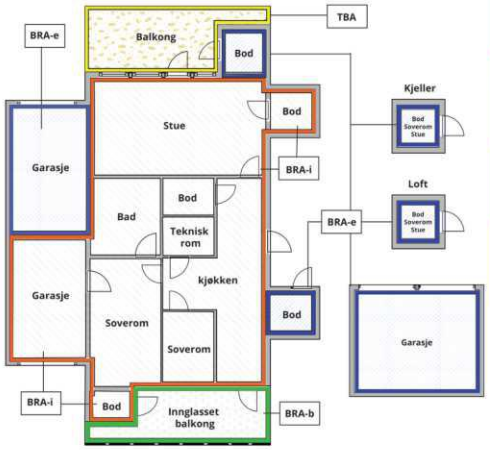
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4. Etasje	79		9	88			88
Kjeller		7		7			7
Loft		2		2		2	4
SUM	**79**	**9**	**9**			**2**	**99**
SUM BRA	**97**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, bod, kjøkken, stue		Innglasset balkong
Kjeller		Bod, bod 2	
Loft		Bod	

Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I forhold til godkjente tegninger av 11.05.1954 stemmer det med dagens bruk, men soverom 1 er nå spisestue og vegg mot stue og inn til kjøkken er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se liste under tilbygg/moderniseringer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Rådhusgata 31 , 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 910
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Stein Rune Bjerkli	Takstingeniør
	Merethe Tørrissen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	910		0	2528.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rådhusgata 31

Hjemmelshaver
Al Borettslaget Rådhusgaten 31/33

Kommentar
Areal gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL BORETTSLAGET RÅDHUSGATEN 31/33	953729687		Helgeland BBL	Tørrissen Merethe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
7	25	9 550	82 716	*20.07.2026*	732 627	*20.07.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		500
Omløpsmidler:		1 374 152	Samlet innskuddskapital:		142 500
Kortsiktig gjeld (-)	-	126 868	Langsiktig gjeld (+):	+	11 189 839
Disponible midler:		1 247 284	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		11 332 339

Kommentar

Rådhusgata 31 , 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 910
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på byflata ca 500 m fra Mosjøen sentrum, kort avstand til barnehage og barneskole. ca 1,5 km til ungdomsskole, vdg.skole og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten, som er 2528,7 kvm iht. opplysninger hentet fra Matrikkelen - Vefsn kommune, er opparbeidet med parkeringsareal ifm. adkomst, felles med Rådhusgata 27/29, 6 plasser på dette området og mulighet for faste parkeringsplasser mellom blokkene (styret tildeler plass etter søknad), plen og beplantning.

Meget gode sol- og lysforhold.
Meget gode utsiktsforhold.

Tinglyste/andre forhold

Type	Forr.dato	Rolle.	Matrikkel	Arealendring
M.ført.dato				
Matrikuler umat. grunn som grunneiendom. Nymatrikulering	17.06.1952	Mottaker	1824-103/910	2530

Forretning over eksisterende matrikkelenhet 16.06.2011 1824nyg 16.06.2011

Type	Forr.dato	Rolle.	Matrikkel	Arealendring
M.ført.dato				
Feilretting	M 1955	Berørt	1824-103/875	0,0
Feilføring		Berørt	1824-103/878	0,0
.		Berørt	1824-103/910	0,0
.		Berørt	1824-103/1675	0,0
.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.08.2026	Innhentet	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkelbrev	22.07.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	17.01.2024	Rehabilitering av piper	Gjennomgått		Nei
Tillatelse til tiltak	11.09.2023	Renovering av piper	Gjennomgått		Nei
Tilsyn Linea	05.06.2019	Innhentet	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan, detaljregulering for Mosjøen skole	22.06.2016	Id 20161312	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	05.09.2014	Tilbygg/ nye inngangspartier	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	10.09.1998	Balkonger m / innglassing	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	02.12.1997	Nye balkonger m/innglassing	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	08.02.1984	Etterisolering vegger, ny ytterkledning, skifting av vindu/balkongdør, ny taktekking	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rådhusgata 31 , 8657 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 910
1824 VEFSN

Byggcon Helgeland AS
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 10.08.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 119487**

Byggcon Helgeland AS
V/Stein Rune Bjerkli
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Rådhusgata 31, 8657 MOSJØEN.

Navn nettkunde:	TØRRISSEN MERETHE
Målernummer:	6970631403075740
Anlegget ble sist kontrollert:	05.06.2019
Kontrollresultat:	Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8657 Mosjøen

www.linea.no
post@linea.no
+47 751 00 400

Org.nr.: 917 424 799



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Merethe Tørrissen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rådhusgata 31
8657 MOSJØEN

1824-103/910/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 15260117 1

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Ved innflytting i 2022 var det sprekk/hulrom i enkelte fliser på badet. Det var også opplyst at gulvet hadde dårlig helling i dusjsonen, noe som forårsaker at alt vann ikke rant direkte til sluk. Materialer i vindu ved dusjsone ble opplyst å være uegnet.

Ingen av disse forholdene ble utbedret i min eietid og eksisterer fortsatt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Firmanavn: Comfort/Mur & Puss

   Beskrivelse av arbeidet: Totalrennovering av badet. Opplyst av tidligere eier.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Recovery

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet noe av takplatene og taklister på badet etter lekkasje fra loft. Hele taket ble malt.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Haaland

   Beskrivelse av arbeidet: I 2024 ble det foretatt rørfornying i hele bygget. Sluker, vann- og kloakk, wc mv ble kontrollert og fornyet ved behov i alle leilighetene.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt baderomsskap i 2026.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Under utskifting av yttertaket på boligblokken i 2024 oppsto mindre vannlekkasjer inn i boden på loftet - samt på glassverandaen - samt i tak på bad. Alle skader ble utredet umiddelbart.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Mosjøen Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Vannlekkasjene ble raskt stanset og opptørking igangsatt. Ingen skader oppdaget i etterkant.

---

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

- **Ja**

Det er enkelte vinduer i hele boligblokken som er litt trege å åpne/lukke. Dette har vært slik siden vinduene ble montert i 2019. Feil og mangler er rapportert inn til styret for flere år siden, men pr dato foreligger ingen utbedringsplan.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Haaland

   Beskrivelse av arbeidet: Rørfornying inkl. kontroll/utskifting av nødvendige vann- og kloakkrør.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tidligere var det problemer med tidvis dårlig avsug i pipe. Ingen problemer etter at Piperehabilitering ble foretatt i 2024.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Mosjøen Bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Pipefornying av alle piper i boligblokken. Ble satt inn stål rør.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Mosjøen Bygg AS/Varmefag

   Beskrivelse av arbeidet: Ny vedovn og ildfast plate i hht dagens krav montert.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Mosjøen Bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Yttertaket på hele boligblokken ble byttet, og nye takvindu på loftet ble satt inn.

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

- **Ja**

Varmtvannsbereder fra 2006 ble erstattet med ny bereder i 2024. Det ble også montert vannstoppalarm. Ny vaskemaskin med kombinert vask/tørk ble også satt inn samme år.

For å tilfredsstilte dagens krav i hht brannforskriftene ble det satt inn nye ytterdører til alle leiligheter.

Nye postkasser ble oppført i 2025. Nytt kjøleskap med kjøl og frys satt inn i 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Comfort

   Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av varmtvannsbereder.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vask/tørke maskin samt kjøleskap er utført av privatperson.

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

---

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

- **Ja**

Beboere i blokka har fortrinnsrett dersom garasjer i garasjelaget Hans Hallsgate skal selges ut på det åpne markedet.

Parkering: det er kommunal vei utenfor blokka, og dermed ingen faste parkeringsplass tilhørende den enkelte leiligheten langs veiene. Det eksisterer kun faste parkeringsplasser på parkeringsplassen mellom blokkene. Det er styret som foretar tildelingen etter søknad.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Rådhusgata 31
Postnr	8657
Sted	Mosjøen
Andels-/leilighetsnr.	7 /
Gnr.	103
Bnr.	910
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1358476
Dato	14.02.2022



Innmeldt av	Ninni Forsmo Moldrem

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1957
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rådhusgata 31	Gnr: 103
Postnr/Sted: 8657 Mosjøen	Bnr: 910
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 14.02.2022 10:14:54	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1358476	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Ninni Forsmo Moldrem	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: 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 varmeanlegg

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 10.08.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 119487**

Byggcon Helgeland AS
V/Stein Rune Bjerkli
Mellomvika 1
8622 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Rådhusgata 31, 8657 MOSJØEN.

Navn nettkunde:	TØRRISSEN MERETHE
Målernummer:	6970631403075740
Anlegget ble sist kontrollert:	05.06.2019
Kontrollresultat:	Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Vedtekter

for **Borettslaget Rådhusgata 31/33** org nr 953 729 687

tilknyttet
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.09.1957 og sist endret den 06.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Rådhusgata 31/33 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Andel 18 er ansvarlig for vedlikehold og vedlikeholdskostnader tilknyttet den oppsatte varmepumpen, samt berørte felleskostnader.

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning

om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

12. Parkering på borettslagets eiendom

Det er ikke tillatt å sette fra seg/parkere uregistrerte biler på borettslagets eiendom.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET RÅDHUSGATA 31-33.

SIST ENDRET VED 19.02.2015.

1. **Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. **Fellesareal**

Kvikk utfører rengjøring av borettslagets fellesareal. Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom. Rømningsveier skal være ryddige og uten hindringer. Det er ikke tillatt å plassere gjenstander som sykler, barnevogner, møbler eller avfall i rømningsveier.

3. **Kildesortering**

Beboere plikter å sortere avfallet i henhold til forskriftene vedtatt av Vefsn kommune. **Avfall** skal sorteres i **grønne**(matavfall), **orange**(kartong), **blå**(plast) og **hvite** poser (restavfall). **Reklame** og **aviser** kastes i egen dunk på utsida av blokka.

4. **Parkering**

Det er ikke tillatt å parkere fremfor inngangspartiene. Dette pga fremkommelighet for sykebil, brannbil, varetransport oa. Det henvises til å benytte parkeringsplass på andre siden av veien ved garasjeanleggene. Vinterstid vil brøyting skje fra kl 0700. Hver enkelt må sørge for å flytte bilen til henvist parkeringsplass, slik at det blir brøytet fremfor blokka.

5. **Husdyr**

Det er ikke tillatt å holde hunder eller katter i borettslaget. Hvis gode grunner taler for det kan det gis dispensasjon fra regelen.

6. **Balkonger**

Det er ikke tillatt å grille på balkongene.

7. **Aktiviteter og støynivå**

Det skal generelt være ro i borettslaget i tiden mellom 2300 og 0600.

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, primært i tiden 0700-2000.

Festlige lag avholdes inne i leiligheten, ikke på verandaen utover natta. Naboer varsles på forhånd. Også her gjelder bestemmelsen om ro i borettslaget etter kl 2300. VIS HENSYN!

Lyden fra hjemmekinoanlegg og lydanlegg koblet til kraftige basshøytalere(subwoofere) høres svært godt i naboleilighetene. Basslyden skal justeres til et nivå slik at det ikke forstyrrer naboene. Hvis det er usikkerhet rundt hvor høy basslyd man kan ha, sjekk med naboene.

Borettslaget Rådhusgata 31-33

Styret

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i AL Borettslaget Rådhusgaten 31/33 mandag 01.06.2026 kl. 13:30 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges: Lars Helge Fresvik

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Til å føre protokollen velges: Borettslagets forretningsfører.

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

Vedtak:
Til å signere protokollen sammen med møteleder velges: Styreleder

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Antall møtte med stemmerett 3 stk.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 3
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 3

Vedtak:
Innkalling og saksliste godkjennes.

2. Kapitalsplitt

Borettslaget innfører kapitalsplitt på innkreving av felleskostnadene. Dette medfører at felleskostnadene er delt opp i egen kravlinje med finanskostnader og egen kravlinje med felleskostnader drift. Kravlinjer med avdrag og renter justeres ut fra bankens renter i gjeldende nedbetaling plan. Det foretas årlig avregning så betalt beløp skal være korrekt.

Dette medfører at borettslaget har mulighet for å tilrettelegge for at den enkelte andelseier kan foreta individuell nedbetaling av andel fellesgjeld hvis man ønsker ved en senere anledning.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 2
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 1

Vedtak:

Borettslaget innfører kapitalsplitt på innkreving av felleskostnadene, felleskostnadene deles opp i egen kravlinje med finanskostnader og egen kravlinje med felleskostnader drift. Totalt innkrevne felleskostnader vil være tilnærmet lik før og etter innføringen.

Protokoll ekstraordinært møte for AL Borettslaget Rådhusgaten 31/33

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Lars Helge Fresvik (sign.)	08.06.2026
Sekretær	Lars Helge Fresvik (sign.)	08.06.2026
Protokollvitne	Trond Erik Larssen (sign.)	08.06.2026

Til eierne i
AL Borettslaget Rådhusgaten 31/33



Innkalling til Generalforsamling

Onsdag 18.03.2026 Kl. 18:00

Møtested:

Fru Haugans

HELGELAND
Boligbyggelag

Innkalling til generalforsamling i AL Borettslaget Rådhusgaten 31/33

Det innkalles til ordinær generalforsamling onsdag 18.03.2026 18:00 i Fru Haugans

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av en person til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Registrering av stemmeberettigede
- 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2025 med revisors beretning

4 Innkomne saker

- 4.1 Oppdatering på tidligere saker fra generalforsamlingen 2025

5 Valg i henhold til vedtekter

- 5.1 Styreleder for 2 år
- 5.2 Styremedlem for 2 år
- 5.3 Varamedlem for 1 år
- 5.4 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

05.03.2026

AL Borettslaget Rådhusgaten 31/33

Trond Erik Larssen

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges Lars Helge Fresvik

1.2 Valg av sekretær

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

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Oppdatering på tidligere saker fra generalforsamlingen 2025

Høre oppdateringer på parkering og varmepumpe.

Forslag til vedtak: Orienteringssak

Styrets innstilling: Orienteringssak

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Trond Erik Larssen

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg er: Bettina Lian Bjørkmo

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Varamedlem, Adrian Hagen Steinmo
Varamedlem, Vebjørn Lund Fauske
Varamedlem, Eva Helene Pedersen Sørå

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

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

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 26.03.2025 til onsdag 18.03.2026.

Forslag til vedtak: Følgende godtgjørelse vedtas til styret:

Styreleder 50.000,- samt 1.000,- pr. møte

Styremedlemmer 5.000,- samt 1.000,- pr. møte

varamedlemmer 1.000,- pr. møte

Årsrapport AL Borettslaget Rådhusgaten 31/33 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Trond Erik Larssen
Styremedlem, Bettina Lian Bjørkmo
Styremedlem, Fredrik Nordås
Varamedlem, Adrian Hagen Steinmo
Varamedlem, Vebjørn Lund Fauske
Varamedlem, Eva Helene Pedersen Sørå

Som det vises av oversikten består styret av 2 menn og 1 kvinne.

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Lagets drift og økonomi

AL Borettslaget Rådhusgaten 31/33 består av 20 leiligheter og ligger i Vefsn kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0000568634.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 05.03.2026

For Styret i AL Borettslaget Rådhusgaten 31/33

Trond Erik Larssen

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2025 AL Borettslaget Rådhusgaten 31/33

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 722 348	1 649 270	1 006 585	1 720 935
Leieinntekt garasjer/parkering		3 600	3 545	3 350	3 600
Strømavgifter		1 500	1 600	1 600	1 500
IN andel renter og avdrag		0	0	731 184	0
Andre inntekter		0	189	0	0
Sum inntekter		**1 727 448**	**1 654 604**	**1 742 719**	**1 726 035**
KOSTNADER					
Andre lønnskostnader	1	2 204	0	0	2 240
Personalkostnader	1	3 937	3 009	3 264	3 927
Styrehonorar	2	75 000	59 000	64 000	75 000
Revisjonshonorar	3	6 963	5 568	5 846	7 311
Forretningsførerhonorar		70 392	68 278	68 276	71 610
HMS-lisens		15 360	0	0	7 680
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		7 834	10 661	22 000	23 569
Drift/vedlikehold	4	557 704	1 585 341	120 000	187 600
Kabel-tv/internett		119 760	119 760	119 760	119 760
Forsikringer	5	73 315	66 525	73 312	80 646
Kommunale avgifter		425 606	384 036	438 050	466 117
Fellesstrøm		7 120	12 237	15 000	10 000
Renhold, fellesareal		43 149	41 249	40 900	42 369
Verktøy, driftsmateriell, inventar		20 999	549	1 000	1 000
Kontorrekvisita, trykksaker		740	627	0	0
Kontingenter		10 361	8 290	8 000	7 797
Andre driftskostnader	6	6 624	17 663	14 050	13 758
Sum kostnader		**1 447 068**	**2 382 793**	**993 458**	**1 120 384**
DRIFTSRESULTAT		**280 380**	**-728 189**	**749 261**	**605 651**
FINANSINNTEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		62 975	83 911	5 000	1 288
Rentekostnader		621 614	648 331	644 431	578 727
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-558 639**	**-564 420**	**-639 431**	**-577 439**
RESULTAT		**-278 259**	**-1 292 608**	**109 830**	**28 212**
Overført fra egenkapital		-278 259	-1 292 608	0	0

Balanse 2025 AL Borettslaget Rådhusgaten 31/33 orgnr: 953 729 687

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		131 500	131 500
Bygninger		657 500	657 500
Sum varige driftsmidler	**7**	**789 000**	**789 000**
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**789 000**	**789 000**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		0	6 327
Periodisering kostnader		88 053	73 315
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	1 286 099	1 657 811
Sum omløpsmidler		**1 374 152**	**1 737 453**
SUM EIENDELER		**2 163 152**	**2 526 453**

Balanse 2025 AL Borettslaget Rådhusgaten 31/33 orgnr: 953 729 687

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		500	500
Opptjent egenkapital		-9 154 055	-8 875 796
Sum egenkapital	**9**	**-9 153 555**	**-8 875 296**
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	11 047 339	11 139 612
Borettsinnskudd	11	142 500	142 500
Sum langsiktig gjeld		**11 189 839**	**11 282 112**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 509	0
Leverandørgjeld		115 966	116 106
Skyldig trekk og avgifter		10	0
Påløpt lønn,honorarer og feriepenger		204	0
Påløpte renter		3 178	3 531
Sum kortsiktig gjeld		**126 868**	**119 637**
Sum gjeld		**11 316 707**	**11 401 748**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 163 152**	**2 526 453**
Pantstillelser	**12**	**11 189 839**	**11 282 112**

AL Borettslaget Rådhusgaten 31/33

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Trond Erik Larssen	Bettina Lian Bjørkmo	Fredrik Nordås
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter AL Borettslaget Rådhusgaten 31/33 orgnr: 953 729 687

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
5120 Ekstrahjelp	2 000	0
5150 Opptjente feriepenger	204	0
5400 Arbeidsgiveravgift	3 927	3 009
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	10	0
Sum	**6 141**	**3 009**

Noter AL Borettslaget Rådhusgaten 31/33 orgnr: 953 729 687

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 75 000,- herav til styrets leder kr 55 000,-

Note 3 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	6 963	5 568
Sum	**6 963**	**5 568**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	511 450	58 048
6603 Drift/vedlikehold elektro	3 225	0
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	43 028	48 710
6642 Rørfornying	0	1 478 583
Sum	**557 704**	**1 585 341**

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	73 315	66 525
Sum	**73 315**	**66 525**

Borettslagenes Sikringsordning

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

Noter AL Borettslaget Rådhusgaten 31/33 orgnr: 953 729 687

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6490 Containerleie/tømming	4 085	11 695
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	1 842	5 968
7781 Verktøy, redskaper og maskiner	697	0
Sum	**6 624**	**17 663**

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk. kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./Avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Bygninger	657 500	657 500			657 500	1957
Tomt	131 500	131 500			131 500	1957
Sum varige driftsmidler	**789 000**	**789 000**			**789 000**	

Bygninger, avskrivning

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

Note 8 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 1503 41 37657	1 286 099	1 657 811
Sum	**1 286 099**	**1 657 811**

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

Renteinntekter bankinnskudd

Rentesatsen på driftskontoen er pr. 31.12. på 3,89 %. Boligselskapet har fått en renteinntekt på kr 62 705,51 i 2025.

Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	500	500
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-8 875 796	-7 583 187
Årets resultat	-278 259	-1 292 608
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-9 153 555**	**-8 875 296**

Noter AL Borettslaget Rådhusgaten 31/33 orgnr: 953 729 687

Negativ egenkapital - verdi bygninger

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

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 20.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16365955178**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.25 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2062
Opprinnelig lånebeløp:	11 366 000
Lånesaldo 01.01:	11 139 612
Avdrag i perioden:	92 272
Lånesaldo 31.12:	**11 047 339**
Saldo 5 år frem i tid:	10 466 899

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365955178	4	714 673	2 858 692
	4	589 450	2 357 800
	4	574 921	2 299 684
	4	504 007	2 016 028
	4	378 784	1 515 136

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

Noter AL Borettslaget Rådhusgaten 31/33 orgnr: 953 729 687

Note 11 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	142 500	142 500
Sum	**142 500**	**142 500**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 789 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 11 189 839,- pr. 31.12.

Noter AL Borettslaget Rådhusgaten 31/33 orgnr: 953 729 687

Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	**1 617 816**	**3 000 335**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-278 259	-1 292 608
Avdrag langsiktige lån	-92 272	-89 910
B. Årets endring disponible midler	**-370 531**	**-1 382 518**
C. Disponible midler	**1 247 285**	**1 617 816**
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	1 374 152	1 737 453
Kortsiktig gjeld	-126 868	-119 637
Disponible midler	**1 247 285**	**1 617 816**

Resultat og balanse med noter for AL Borettslaget Rådhusgaten 31/33.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Borettslaget Rådhusgaten 31/33

Styreleder	Trond Erik Larssen (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Fredrik Nordås (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Bettina Lian Bjørkmo (sign.)	26.02.2026

Helgeland reVisjon

Til generalforsamlingen i AL Borettslaget Rådhusgaten 31/33

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Borettslaget Rådhusgaten 31/33 som viser et underskudd på NOK 278 259. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Mo i Rana, 27.02.2026
Helgeland Revisjon AS

Tonje Olsen
Statsautorisert revisor

Vedlegg


BOLIGSERVICE HELGELAND
TOTALLEVERANDØR FOR DITT BORETTSLAG!
Vaktmester & Byggdrift
Vedlikehold og reparasjoner
Plenklipp og snørydding
Avfallshåndtering
Tilsyn og ettersyn
Snekkerarbeid
Drift og overväking av tekniske anlegg
Internkontroll og kontroll av brannalarmanlegg, rømningsveier og sikkerhetsutstyr
Dokumentasjonshåndtering
Brannsikkerhet & Salg
Godkjent kontroll av brannslukkere og brannslanger
Salg av brannslukkere, røykvarslere og brannutststyr
Varmepumper
Installasjon av varmepumper
Service og vedlikehold av varmepumper
VI GJØR HVERDAGEN ENKLERE FOR BORETTSLAG PÅ HELE HELGELAND
Erfaring og profesjonelle fagfolk
Pålitelig service og raskt oppfølging
Kvalitet, trygghet og lokalkunnskap
post@boligservicehelgeland.no | Telefon: 751 55 557

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN
Gårdsnummer:	103
Bruksnummer:	910

Utskriftsdato/klokkeslett:	22.07.2026 kl. 11:04
Produsert av:	Gunnhild Nygard
Attestert av:	Vefsn kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	17.06.1952
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 103 / 910	2 528,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		953729687	AL BORETTSLAGET RÅDHUSGATEN 31/33		c/o Helgeland BBL Postboks 1013 8602 MO I RANA	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		953729687	AL BORETTSLAGET RÅDHUSGATEN 31/33		c/o Helgeland BBL Postboks 1013 8602 MO I RANA	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7302745	417916		2 528,7 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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom	17.06.1952				
Nymatrikulering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	1824 - 103/910	2 530	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	16.06.2011			1824nyg	16.06.2011
Feilretting	M 1955	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Feilføring		Berørt	1824 - 103/875	0	
		Berørt	1824 - 103/878	0	
		Berørt	1824 - 103/910	0	
		Berørt	1824 - 103/1675	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Rådhusgata	11200	31			Grunnkrets	0303	Mosjøen sør-øst	Nei
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7302756	417923	Postnr.område:	8657	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Rådhusgata	11200	33			Grunnkrets	0303	Mosjøen sør-øst	Nei
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7302736	417927	Postnr.område:	8657	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 187 941 032
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7302746 Øst: 417923
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	20
Bruksareal bolig:	1 577	Ant. etasjer:	5
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Bruksareal totalt:	1 577		
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk
Bruttoareal annet:	0		
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei

Datoer

Rammetillatelse:	
Igangsettingstillatelse:	
Tatt i bruk:	15.05.1957
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H04	5	318	0	318	0	0	0
H03	5	318	0	318	0	0	0
H02	5	318	0	318	0	0	0
H01	5	318	0	318	0	0	0
K01	0	305	0	305	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11200 Rådhusgata 31	H0101	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	103/910
11200 Rådhusgata 31	H0102	Bolig	88	4	Kjøkken	1	1	103/910
11200 Rådhusgata 31	H0201	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	103/910
11200 Rådhusgata 31	H0202	Bolig	88	4	Kjøkken	1	1	103/910
11200 Rådhusgata 31	H0301	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	103/910
11200 Rådhusgata 31	H0302	Bolig	88	4	Kjøkken	1	1	103/910
11200 Rådhusgata 31	H0401	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	103/910
11200 Rådhusgata 31	H0402	Bolig	88	4	Kjøkken	1	1	103/910
11200 Rådhusgata 33	H0101	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	103/910
11200 Rådhusgata 33	H0102	Bolig	28	1	Kjøkken	1	1	103/910
11200 Rådhusgata 33	H0103	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	103/910
11200 Rådhusgata 33	H0201	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	103/910
11200 Rådhusgata 33	H0202	Bolig	28	1	Kjøkken	1	1	103/910
11200 Rådhusgata 33	H0203	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	103/910
11200 Rådhusgata 33	H0301	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	103/910
11200 Rådhusgata 33	H0302	Bolig	28	1	Kjøkken	1	1	103/910
11200 Rådhusgata 33	H0303	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	103/910
11200 Rådhusgata 33	H0401	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	103/910

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11200 Rådhusgata 33	H0402	Bolig	28	1	Kjøkken	1	1	103/910
11200 Rådhusgata 33	H0403	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	103/910

Bygningsnr: 187 941 032
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7302746 Øst: 417923
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	05.09.2014
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

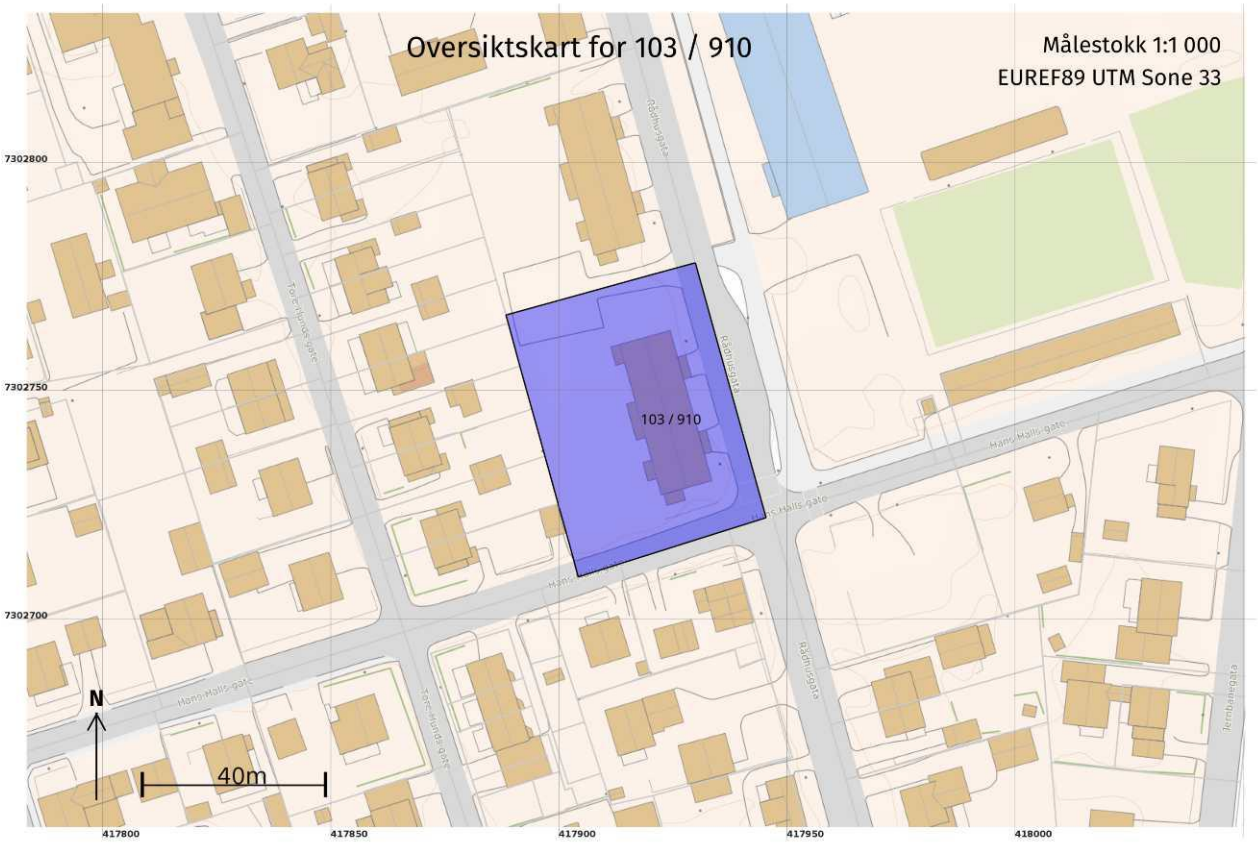
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	103/910

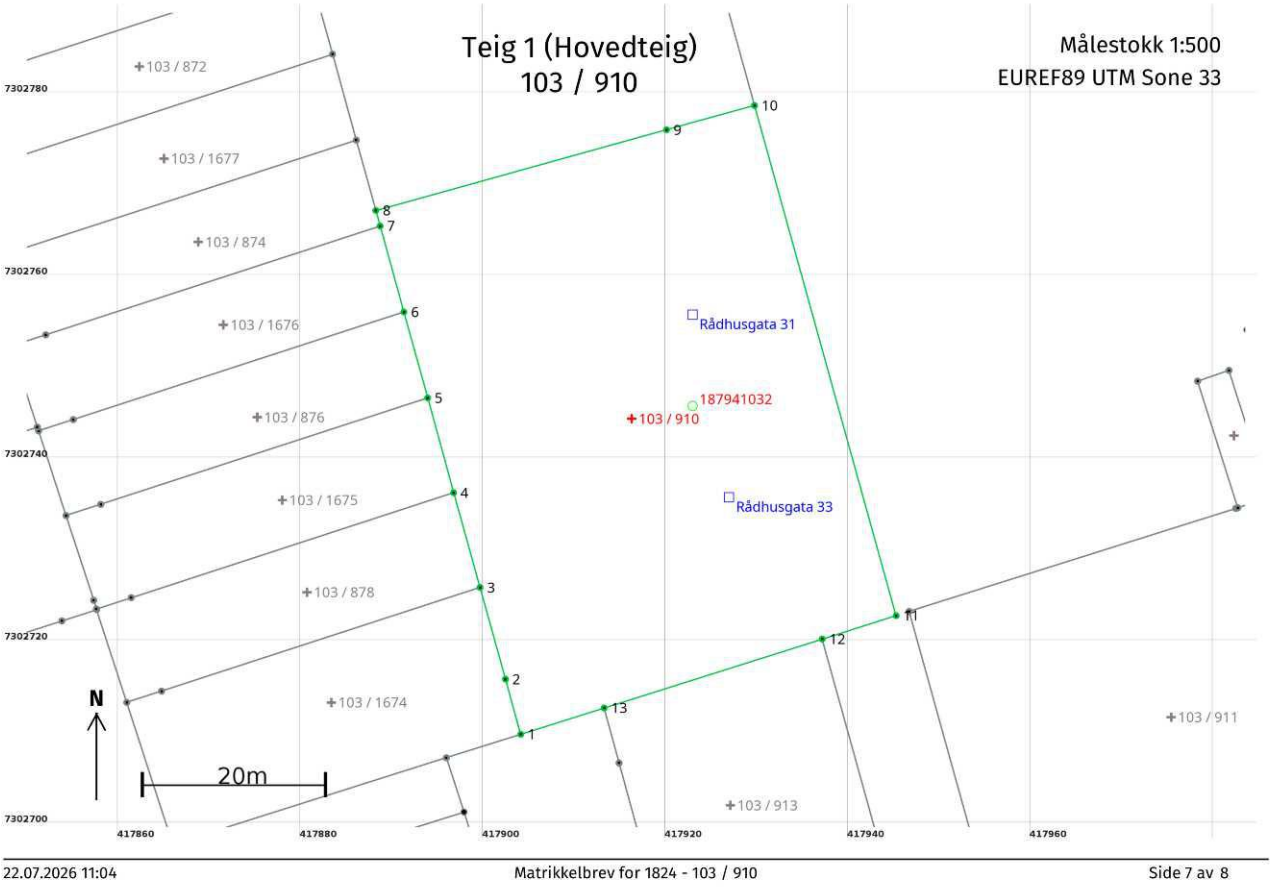
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	953729687	AL BORETTSLAGET RÅDHUSGATEN 31/33		c/o Helgeland BBL Postboks 1013 8602 MO I RANA

Vedlegg


Oversiktskart for 103 / 910
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
103 / 910
N
40m
7302800
7302750
7302700
417800
417850
417900
417950
418000

Vedlegg



22.07.2026 11:04 Matrikkelbrev for 1824 - 103 / 910 Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 2 528,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7302745 **Øst:** 417916

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7302710,08	417904,19	6,26	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7302716,11	417902,52	10,42	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7302726,15	417899,73	10,77	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7302736,52	417896,84	10,75	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7302746,89	417894,00	9,76	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
6	7302756,29	417891,39	9,75	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
7	7302765,69	417888,79	1,77	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
8	7302767,40	417888,32	33,03	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
9	7302776,23	417920,15	10,00	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
10	7302778,89	417929,79	57,94	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
11	7302723,06	417945,30	8,49	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
12	7302720,50	417937,20	25,04	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
13	7302712,96	417913,32	9,57	Ukjent	10 Terrengmålt	13	

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Ingeniør Terje Jakobsen AS
Petter Dass gate 3
8656 MOSJØEN

Dato: 11.09.2023
Saksb:Kenneth Andre Karlsen
Saknr: 2023/6169-4
Deres ref: Trine Jakobsen

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-3/20-4 og 21-4

Tiltak	:	Byggtekniske installasjoner - reparasjon/Store frittliggende boligbygg på 3 og 4 etasjer
Byggested	:	Rådhusgata 31-33, 8657 MOSJØEN **Gnr.Bnr**: 103/910/0/0
Tiltakshaver	:	AL BORETTSLAGET RÅDHUSGATEN 31/33
Ansvarlig søker	:	Ingeniør Terje Jakobsen AS
Søknad mottatt	:	22.08.2023
Komplett søknad registrert	:	

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

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 a) – i), gis det med dette tillatelse til tiltak for ovenfor nevnte tiltak.

Det er både ansvarlig søker og tiltakshavers ansvar at byggverket blir utført etter reglene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Saksutredning

Forhåndskonferanse

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse

Beskrivelse av tiltak

Det er planlagt renovering av eksisterende piper

Plangrunnlag

Tiltaket er i tråd med plan.

Uttalelser fra andre myndigheter

Tiltaket anses ikke å berøre interesser til andre myndigheter og det er med dette ikke innhentet slik uttalelse.

Naboforhold og andres kommentarer

Tiltaket fritas nabovarsling i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslovens §21-3. Det anses ikke at naboer eller gjenboere blir vesentlig berørt som følge av tiltaket.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan er datert den 22.08.2023 og har versjonsnr. 1.

Ut fra vedlagt gjennomføringsplan er tiltaket plassert i tiltaksklasse 1.

Krav til infrastruktur, jf. kap. 27

Vann- og avløp

Offentlig ledningsnett blir ikke berørt.

Veg og atkomst

Tiltaket endrer ikke veg- / og atkomstforholdende.

Krav til byggetomta og ubebygd areal, jf. kap. 28

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Tiltaket endrer ikke forholdende til uteoppholdsareal og parkering

Krav til tiltaket, jf. kap. 29

Visuell utforming

Tiltaket har etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn tilstrekkelige visuelle kvaliteter, jf plan- og bygningsloven § 29-2.

Universell utforming og tilgjengelighet

Tiltaket er i samsvar med forskrift, jf plan- og bygningsloven § 29-3.

Beliggenhet og høydeplassering

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at bygningen plasseres som vist i innsendt søknad.

Krav i medhold av andre lovverk

Forholdet til utvalgte naturtyper

Tiltaket endrer ikke forholdet til Naturmangfoldlovens §§8-12.

Oppsummering og konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

Det er deres ansvar at byggverket blir utført etter reglene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Det må søkes om ferdigattest før bygningen kan tas i bruk.

Skjema for søknad om ferdigattest finner du på dibk.no

Med hilsen

Petter Medal Nilsskog
fagleder plan og byggesak

Kenneth Andre Karlsen
rådgiver byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kopi til:
AL BORETTSLAGET RÅDHUSGATEN 31/33

Vedlegg: Melding om klageadgang

Klageadgang.

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage på vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndigheten anbefaler at tiltaket ikke igangsettes før klagefristen er over.

Generelle opplysninger:

- Er byggearbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggearbeidet stoppes opp i mer enn 2 år. Jfr. pbl. § 21-9.
- Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Ansvarlig søker må oppdatere gjennomføringsplanen og sende den til oss hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.
- Bygningen må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 21-10.

- Bygningen må ikke tas i bruk til annen bruk enn byggetillatelsen forutsetter.
- Eventuelle endringer som skjer under byggeperioden må omsøkes med en endringssøknad
- Endres tiltakshaver/byggherre skal dette straks meldes kommunen.
- Regning for behandling av byggesøknaden og byggetilsyn blir ettersendt.

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Ingeniør Terje Jakobsen AS
Petter Dass gate 3
8656 MOSJØEN

Dato: 17.01.2024
Saksb:Kenneth Andre Karlsen
Saknr: 2023/6169-7
Deres ref: Trine Jakobsen

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10

Tiltak	:	Byggtekniske installasjoner - Reparasjon
Byggested	:	Rådhusgata 31, 8657 MOSJØEN **Gnr.Bnr:** 103/910
Tiltakshaver	:	AL BORETTSLAGET RÅDHUSGATEN 31/33
Ansvarlig søker	:	Ingeniør Terje Jakobsen AS
Søknad mottatt	:	08.01.2024
Tillatelse til tiltak gitt	:	11.09.2023
Midlertidig brukstillatelse gitt	:	

Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 gis det med dette ferdigattest for:

- Rehabilitering av piper

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

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

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

Med hilsen

Petter Medal Nilsskog
Fagleder plan og byggesak

Kenneth Andre Karlsen
Byggesaksbehandler

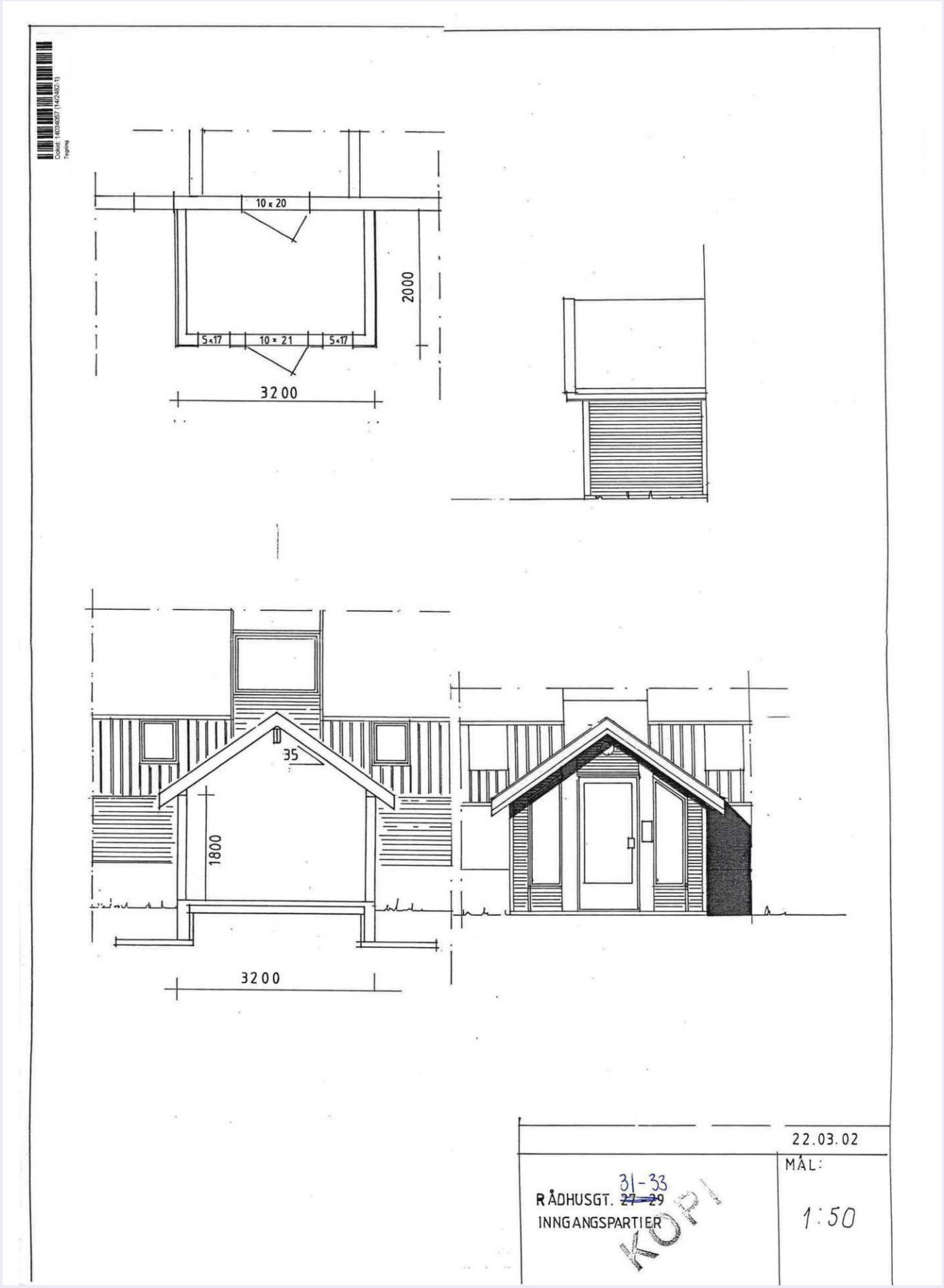
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kopi til:
AL BORETTSLAGET RÅDHUSGATEN 31/33

Nettsted: www.vefsn.kommune.no/
Post: www.vefsn.kommune.no/edialog

Telefon: 75 10 10 00
Org.nr: 844 824 122

Vedlegg


10 x 20
2000
5x17
10 x 21
5x17
3200
35
1800
3200
22.03.02
MÅL:
RÅDHUSGT. 31-33
~~27-29~~
INNGANGSPARTIER
1:50
KOPI

VEFSN KOMMUNE
Plan og utvikling
Saksbehandler: Gunnar Valla, Tlf. 75 10 18 11
Epost: post@vefsn.kommune.no

Vår dato:	**Vår referanse:**	**Arkivkode:**
05.09.2014	14/2482-2	GNR 103/910

Deres referanse:

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Ann-Monica Bech
Rådhusgata 33

8657 MOSJØEN

INNVILGET SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Adminitrativt vedtak nr: 184/14.

Gjelder : Tilbygg/nye inngangspartier samt riving av eksisterende
Byggested : Rådhusgata 31-33, Gnr.: 103/910
Tiltakshaver/Byggherre : Ann-Monica Bech
Søknad mottatt : 07.08.2014

Saken er behandlet administrativt 05.09.2014 i henhold til delegert myndighet, og det er fattet følgende:

vedtak:
Det gis med dette byggetillatelse etter plan –og bygningslovnes §20-2a i samsvar med innsendt søknad. Det må søkes om ferdigattest før bygningen kan tas i bruk, se vedlagt skjema.

Ingen naboer er regnet berørt av tiltaket.

Det er ditt ansvar at byggverket blir utført etter reglene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

[X] Du er selv ansvarlig for at bygningen plasseres som vist i innsendt søknad.

Regning for behandling av søknaden ettersendes.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage på vedtaket til fylkesmannen. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndigheten er ikke ansvarlig for tap som du måtte lide ved en slik omgjøring.

Generelle opplysninger:
- Er byggearbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggearbeidet stoppes opp i mer enn 2 år. Jfr. pbl. § 21-9.
- Bygningen må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 21-10.
- Bygningen må ikke tas i bruk til annen bruk enn byggetillatelsen forutsetter.
- Endres tiltakshaver/byggherre skal dette straks meldes kommunen.
- Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl. § 23-2.

Regning for behandling av byggesøknaden og byggetilsyn blir ettersendt.

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

Gjeldende plangrunnlag.
Gjeldende plangrunnlag for området er Mosjøen sentrum, kv 50, 55 og 61. Tiltaket er en erstatning for dagens vindfang og endrer ikke på situasjonen mht byggegrensen.

Med hilsen
Plan og utvikling

Gunnar Valla
Fagleder byggesak

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur

Vedlegg: Skjema for søknad om ferdigattest

Kopi:

Søknad om ferdigattest for tiltak uten ansvarsrett

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Kommunens saksnr.
14/2482

Søknaden gjelder

Eiendom/ Byggested

Tiltakets art			Byggets art		
Tilbygg			Nye inngangspartier		
Gnr. / Bnr.	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**	**Bygningsnr.**	**Bolignr.**	**Kommune**
103/910					1824
Adresse			**Postnr.**	**Poststed**	
Rådhusgata 33			8657		

Ferdigattest

Tilfredstiller tiltaket kravene til ferdigattest ☐ **Ja** ☐ **Nei** Hvis nei, fyll ut informasjon nedenfor

Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager: **Dato**

Type arbeider

Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: **Dato**

Oppdatert dokumentasjon

Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?

☐ **Ja** ☐ **Nei** Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

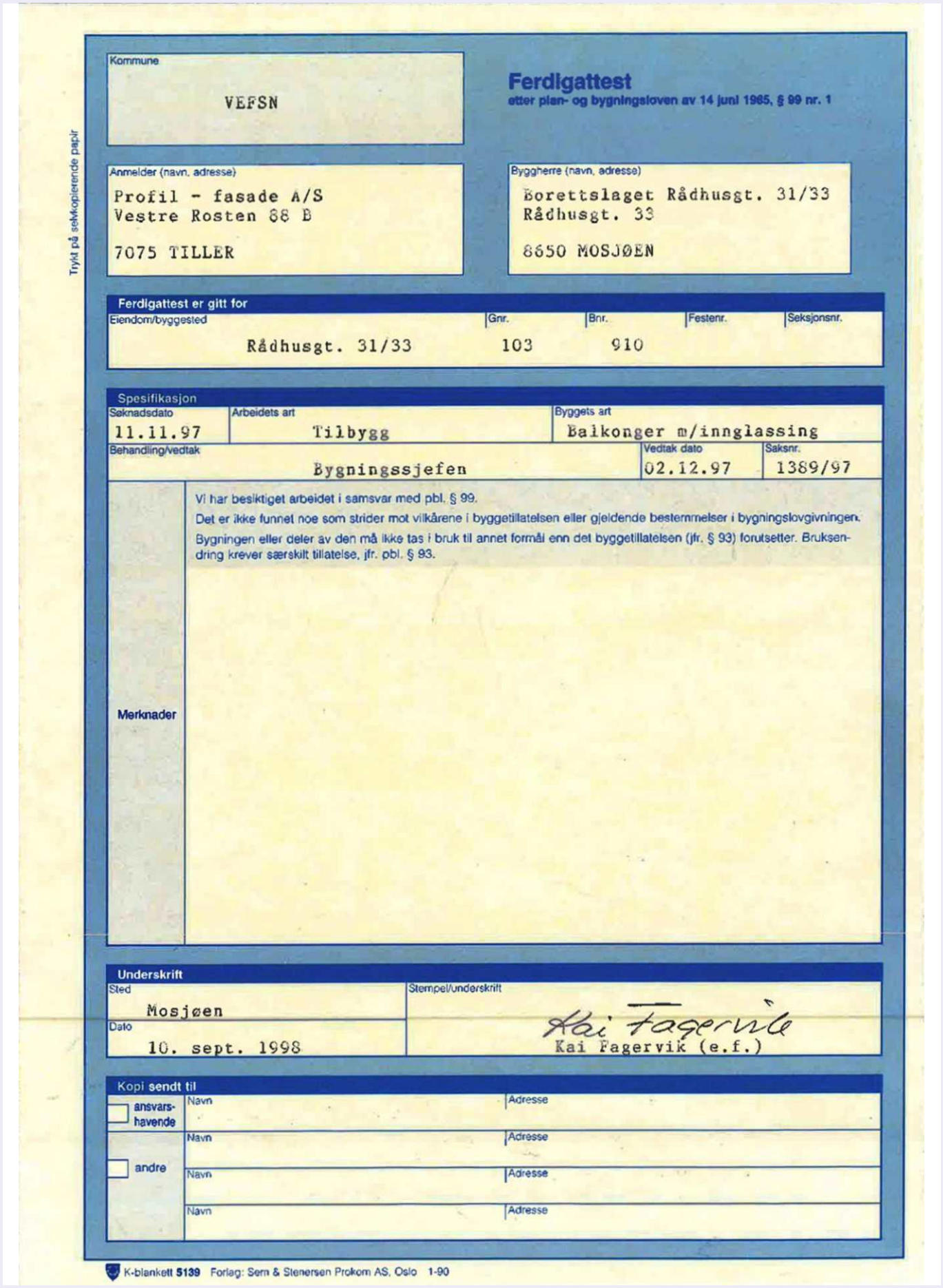
Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Situasjonsplan	D	-	
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	-	
Redegjørelser/Kart	F	-	
Andre vedlegg	Q	-	

Underskrift

Tiltakshaver

Navn	Telefon
Ann-Monica Bech	99046131
Epost	
annbech@hotmail.com	
Dato	**Underskrift**



Trykt på selvkopierende papir

Kommune
VEFSN

Ferdigattest
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1965, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)
Profil - fasade A/S
Vestre Rosten 88 B

7075 TILLER

Byggherre (navn, adresse)
Borettslaget Rådhusgt. 31/33
Rådhusgt. 33

8650 MOSJØEN

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rådhusgt. 31/33	103	910		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art		
11.11.97	Tilbygg	Balkonger m/innglassing		
Behandling/vedtak			Vedtak dato	Saksnr.
Bygningssjefen			02.12.97	1389/97

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

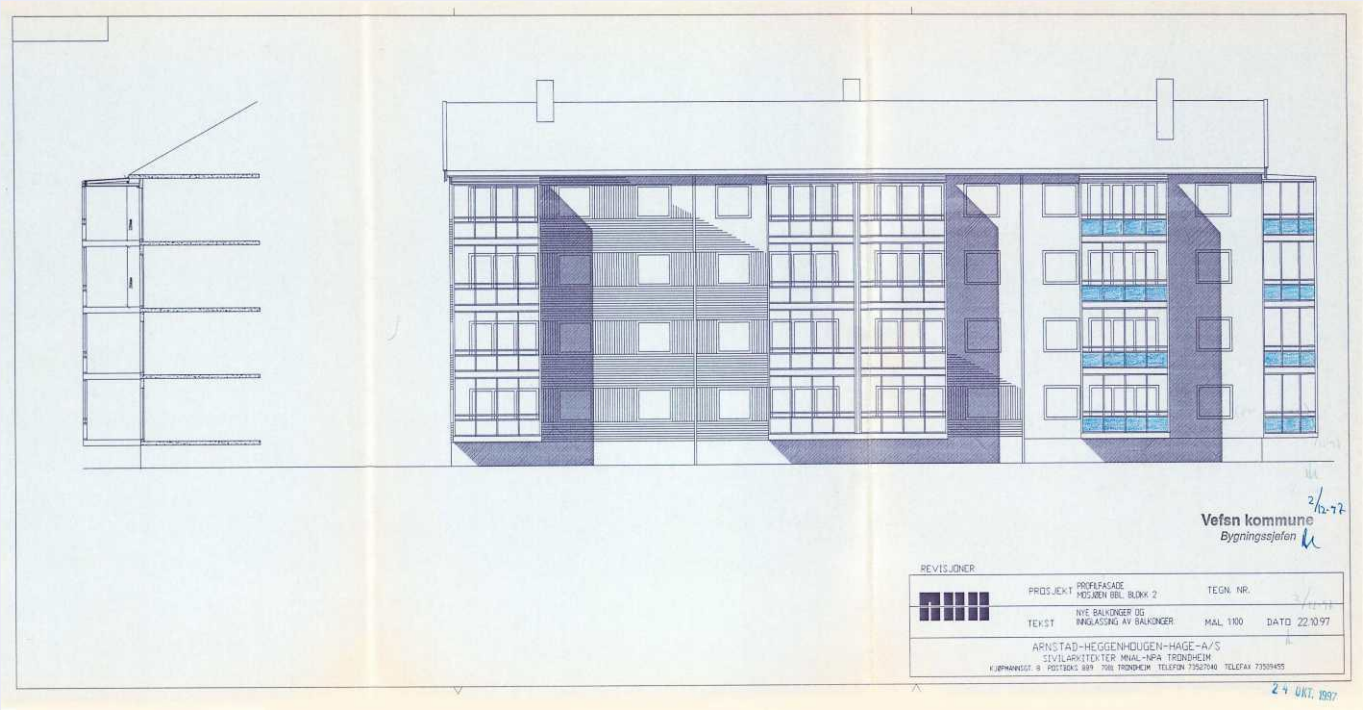
Sted	Stempel/underskrift
Mosjøen	Kai Fagervik
Dato	Kai Fagervik (e.f.)
10. sept. 1998	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

Vedlegg


Vefsn kommune
Bygningssjefen
2/12-77
REVISJONER
PROSJEKT PROFILFASADE MOSJØEN BBL BLOKK 2
TEGN. NR.
TEKST NYE BALKONGER OG INNGLASSING AV BALKONGER
MÅL 1:100
DATO 22.10.97
ARNSTAD-HEGGENHOUGEN-HAGE-A/S
SIVILARKITEKTER MNAL-NPA TRONDHEIM
KJØPMANNSGT. 9 POSTBOKS 889 7001 TRONDHEIM TELEFON 73507040 TELEFAX 73509455
24 OKT. 1997

Vedlegg

VEFSN KOMMUNE

BYGGETILLATELSE GITT VED DELEGERT MYNDIGHET

Bygningsrådssak 16/84	Jnr.5493 / 83
Saksbehandler: Gunnar Valla	Vår ref. GV/KW

Søknad av 22.12.....19.83.... om byggetillatelse for etterisolering vegger m/.....
.....ny ytterkledning, skifting av vinduer/balkongdører og ny taktekning.....

Byggeplass Rådhusgata 31/33..... Gnr. ..... bnr. .....

Byggherre MBBL v/H.Hansvold.....Adr.Postboks 329, Mosjøen.....
Ansvarshavende se baksidens pkt. B.....
.....

Dispensasjon fra .....
gitt ..... 19..... av .....

Bygningsvesenets avgjørelse

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

Pkt. B,C og D.

Vedlegg

Følgende dokumenter vedlegges:

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

NR. 1 JAN 82

Mosjøen, den 08.02.....1984.....

Atle Lien
fung. bygningssjef

Gunnar Valla

VEFSN KOMMUNE

BETINGELSER FOR GODKJENNING AV BYGGESAK.

☐ A. Bygget skal utsettes i marka av oppmålingsmyndigheten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

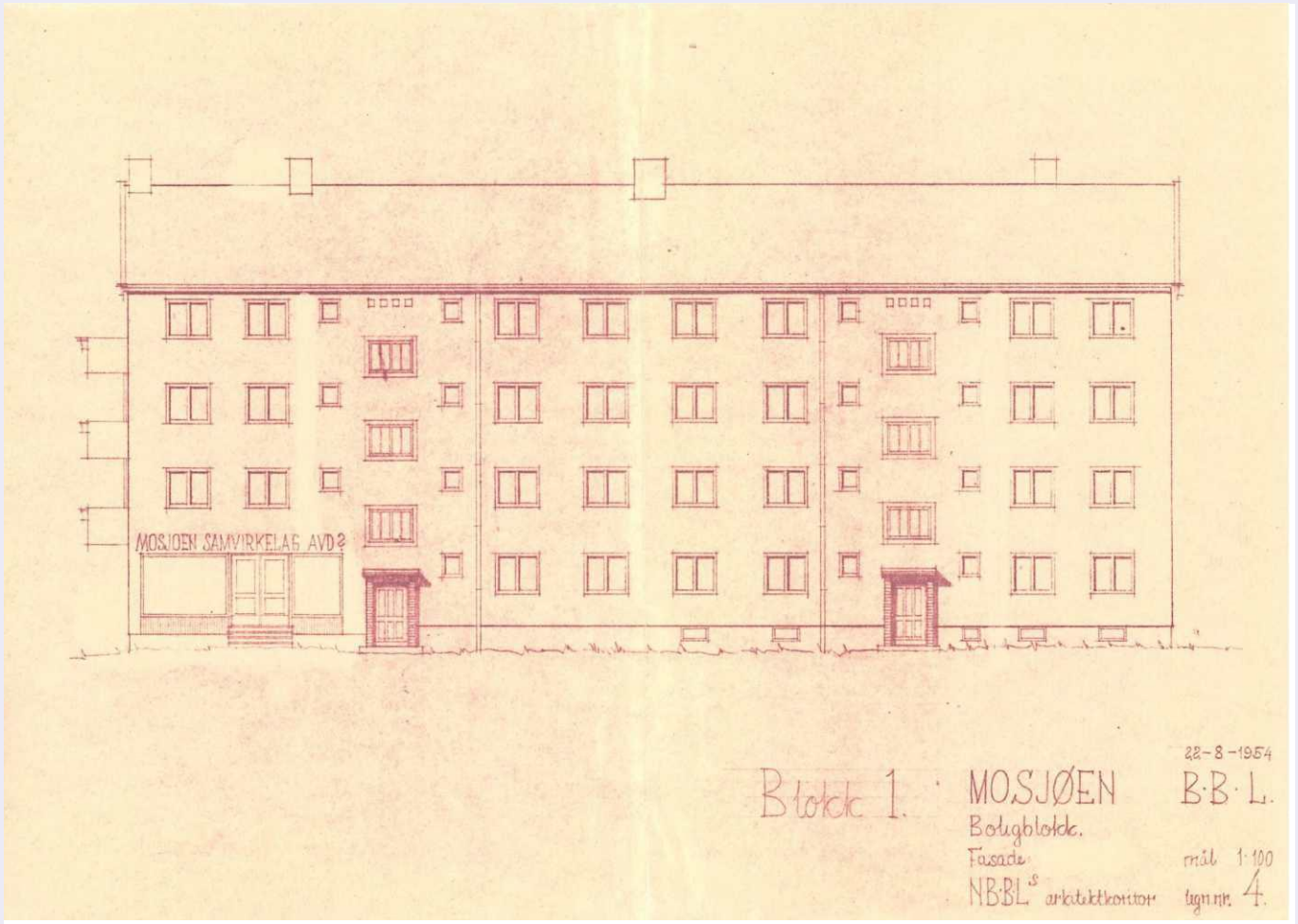
5. Avkjørsel med tilhørende rør skal holdes vedlike av grunneier.

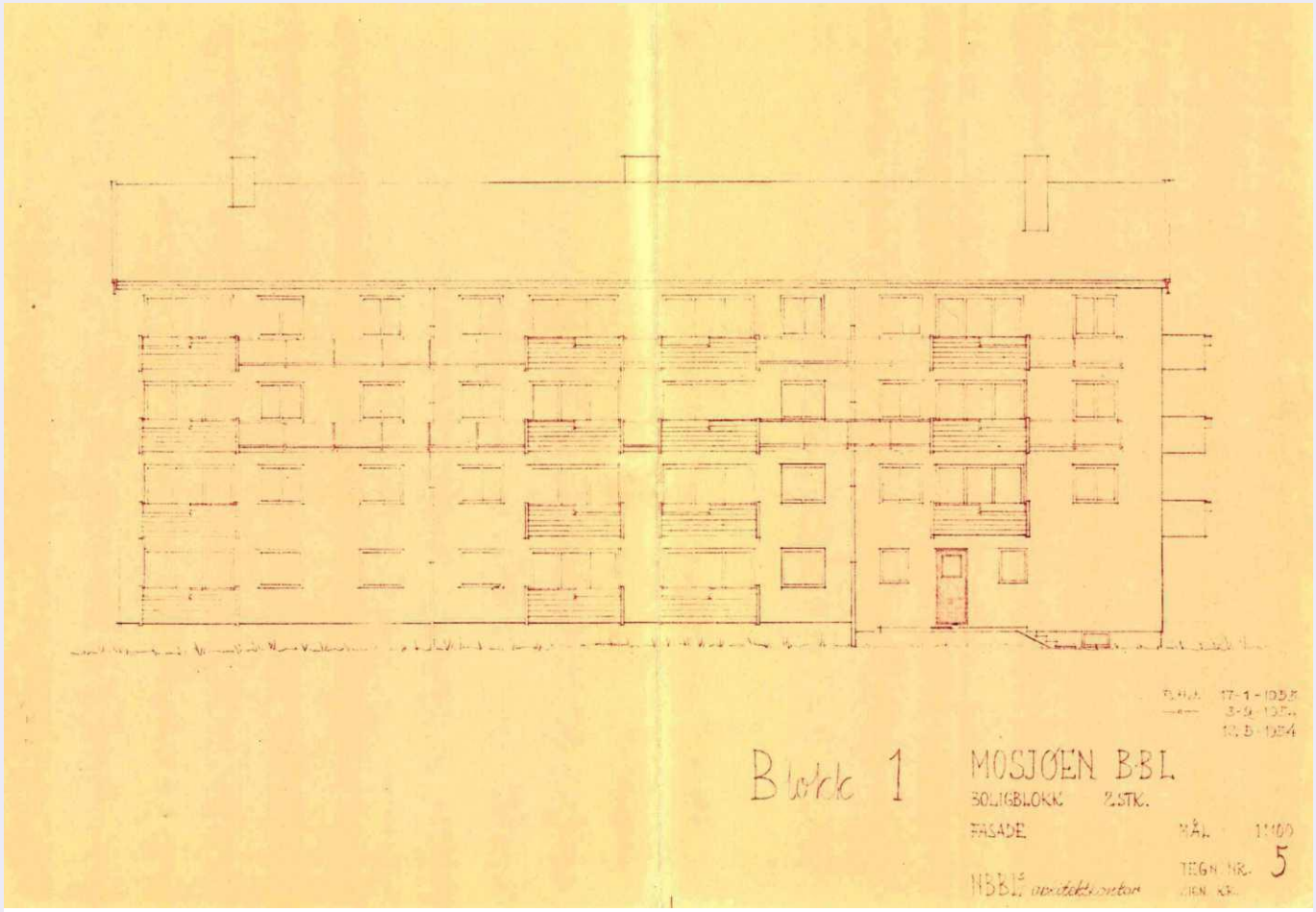
☐ K. Eventuelle skader og ulemper som byggherren måtte ha forvoldt på kommunalt ledningsnett eller kommunal gate/veg med grøfter under byggeperioden, skal han utbedre så snart som mulig.

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

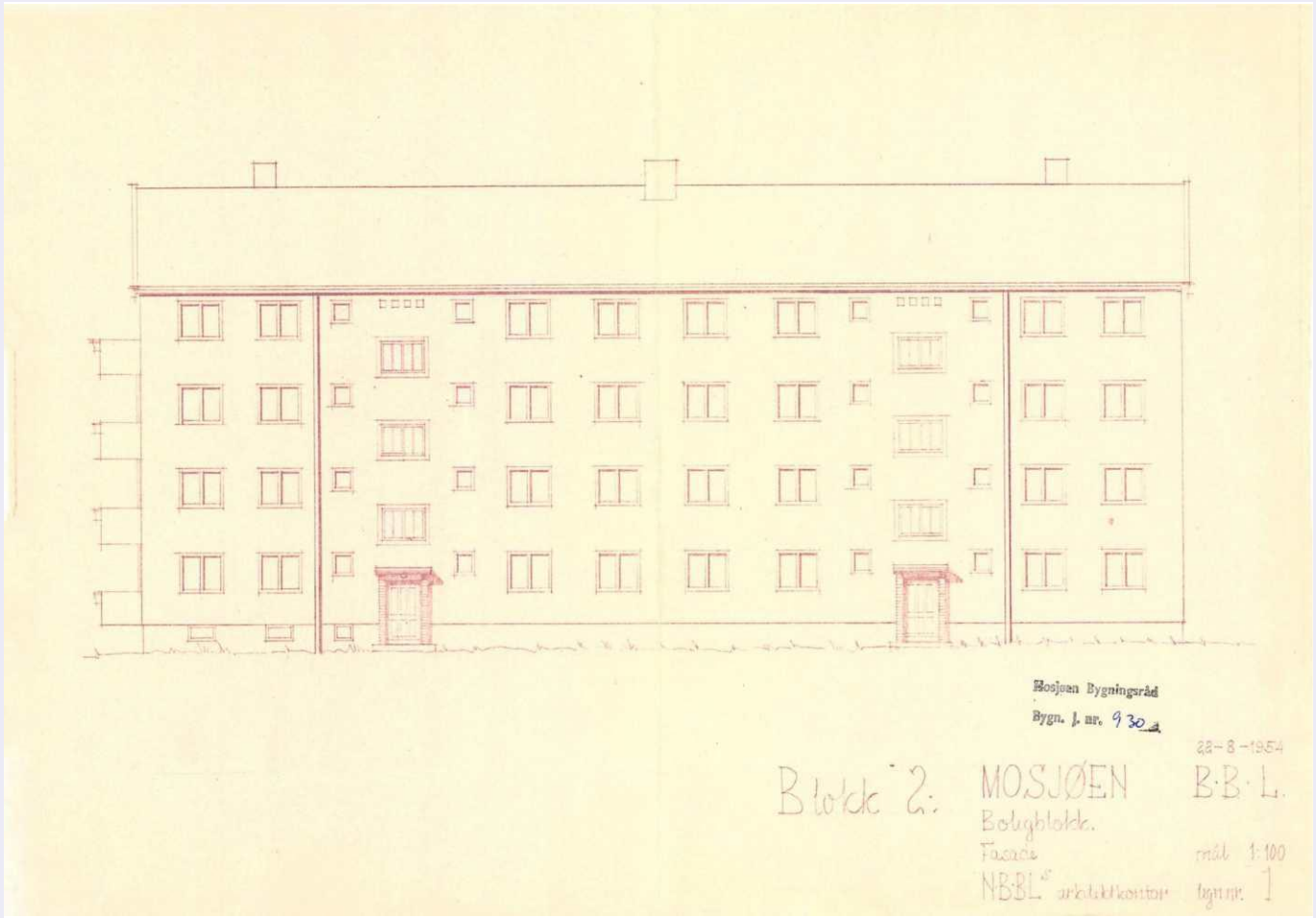
Nr. 1 JAN 82. (Rev. mars 83.)

Vedlegg

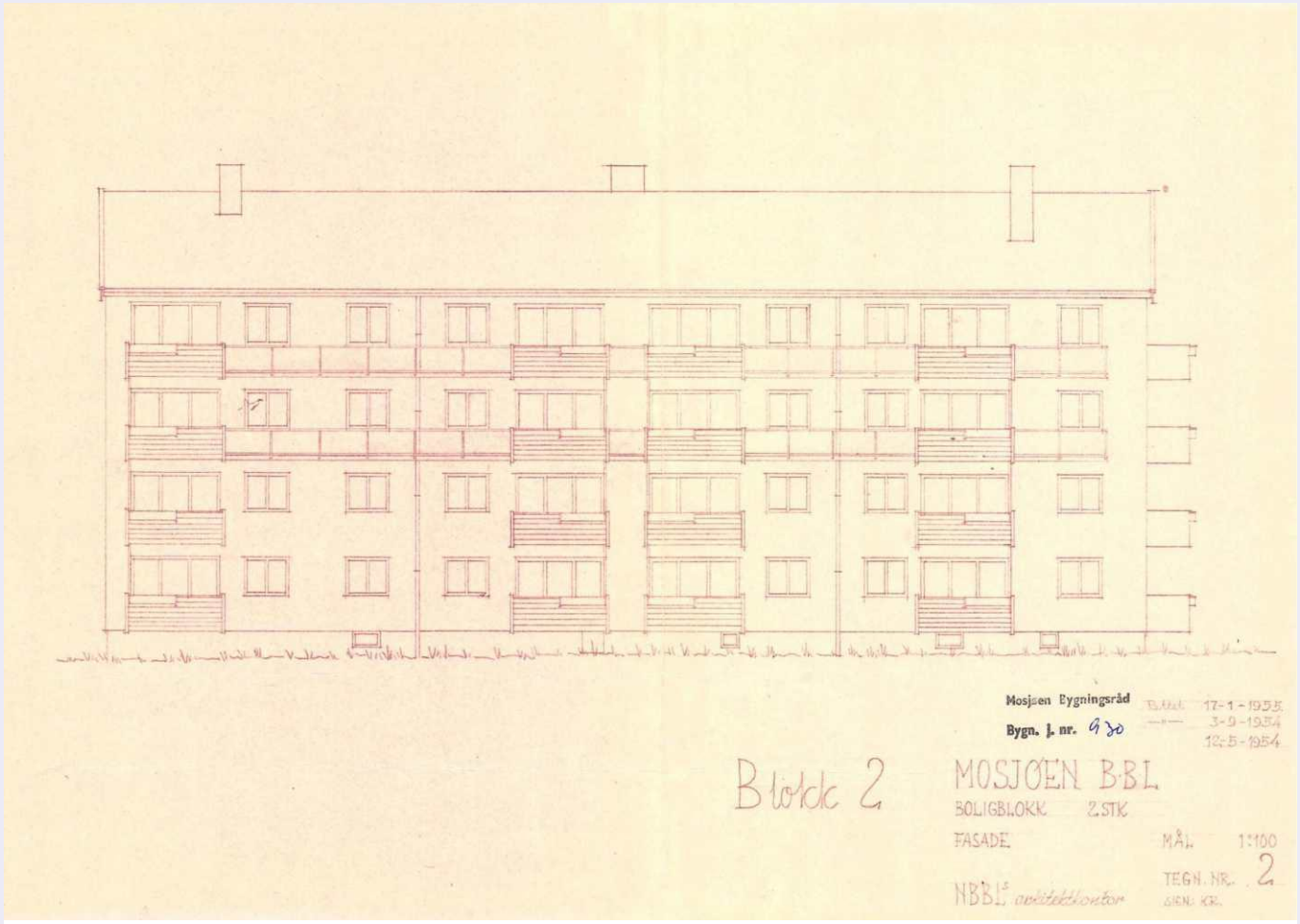

MOSJØEN SAMVIRKELAG AVD 2
Blokk 1. MOSJØEN B·B·L.
Boligblokk.
Fasade.
NB·BL.s arkitektkontor
22-8-1954
mål 1:100
tegn nr. 4.


17-1-1955
3-9-1954
10.5.1954
Blokk 1
MOSJØEN BBL
BOLIGBLOKK 2 STK.
FASADE
MÅL 1:100
TEGN NR. 5
NBBL arkitektkontor

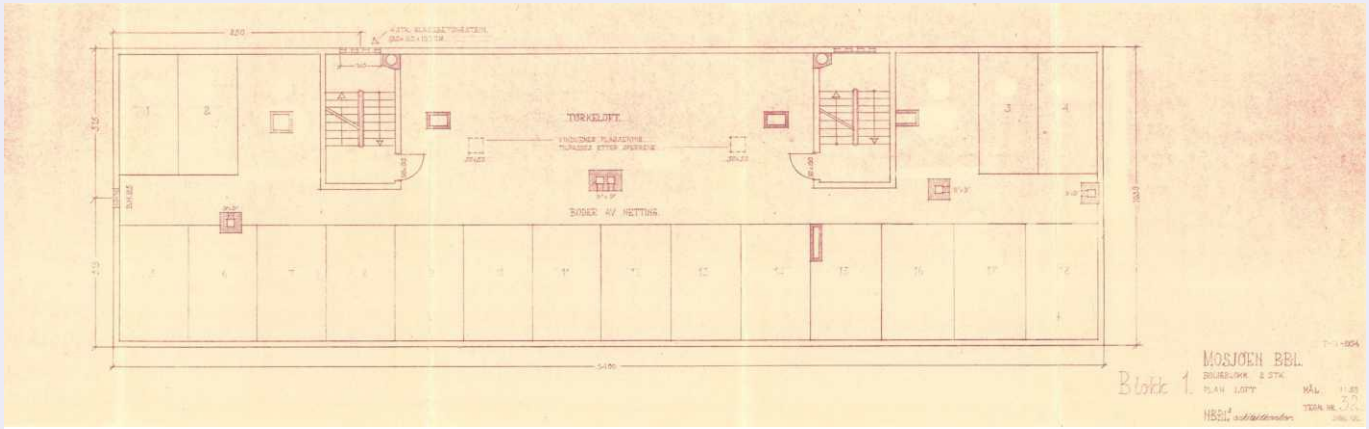
Vedlegg


Mosjøen Bygningsråd
Bygn. j. nr. 930
22-8-1954
Blokk 2. MOSJØEN B.B.L.
Boligblokk.
Fasade mål 1:100
NBBL arkitektkontor bygn.nr. 1

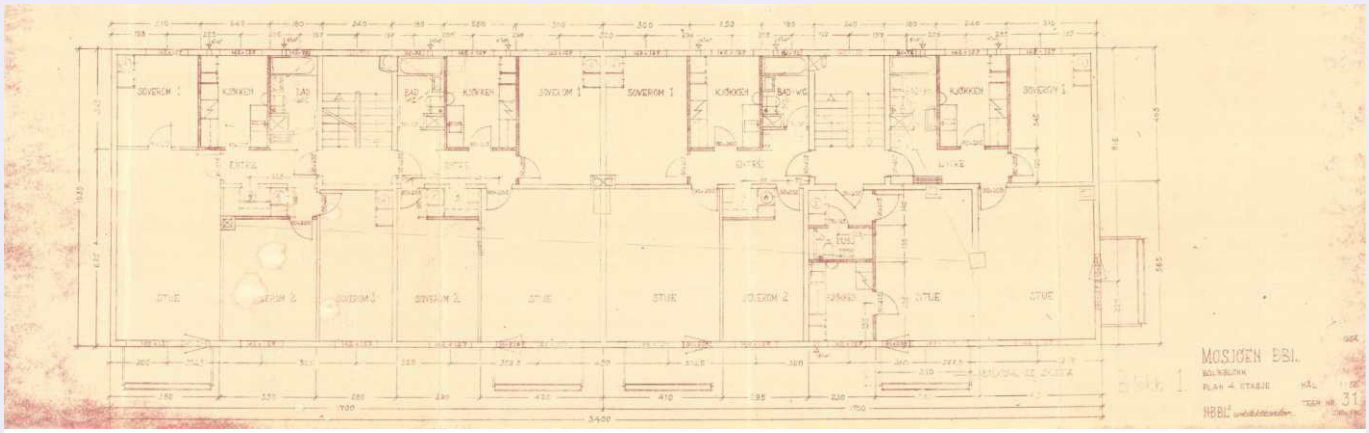
Vedlegg


Mosjøen Bygningsråd
Bygn. j. nr. 930
17-1-1955
3-9-1954
12-5-1954
Blokk 2
MOSJØEN B.BL.
BOLIGBLOKK 2 STK
FASADE
MÅL 1:100
TEGN. NR. 2
NBBL's arkitektkontor

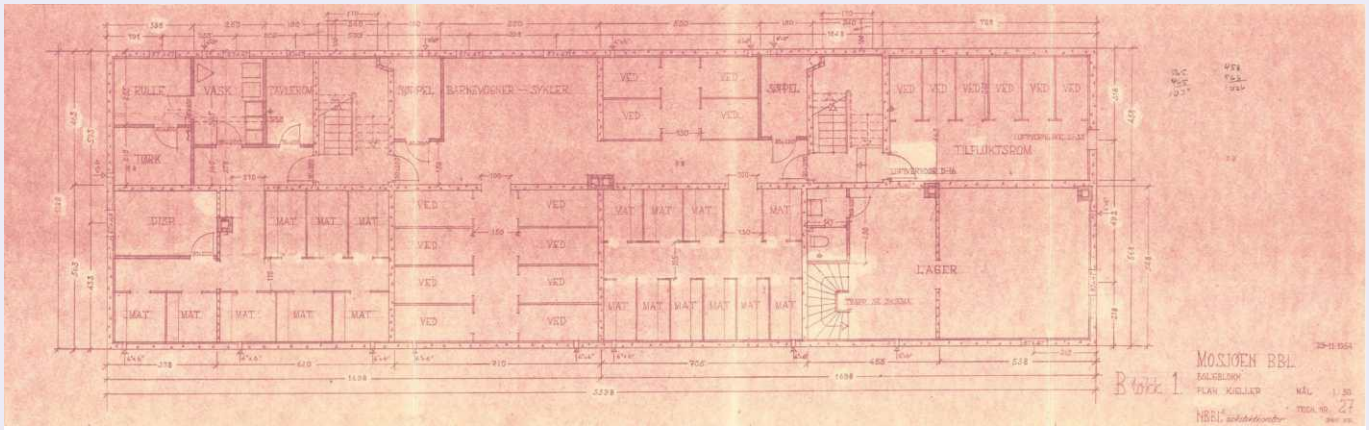
Vedlegg



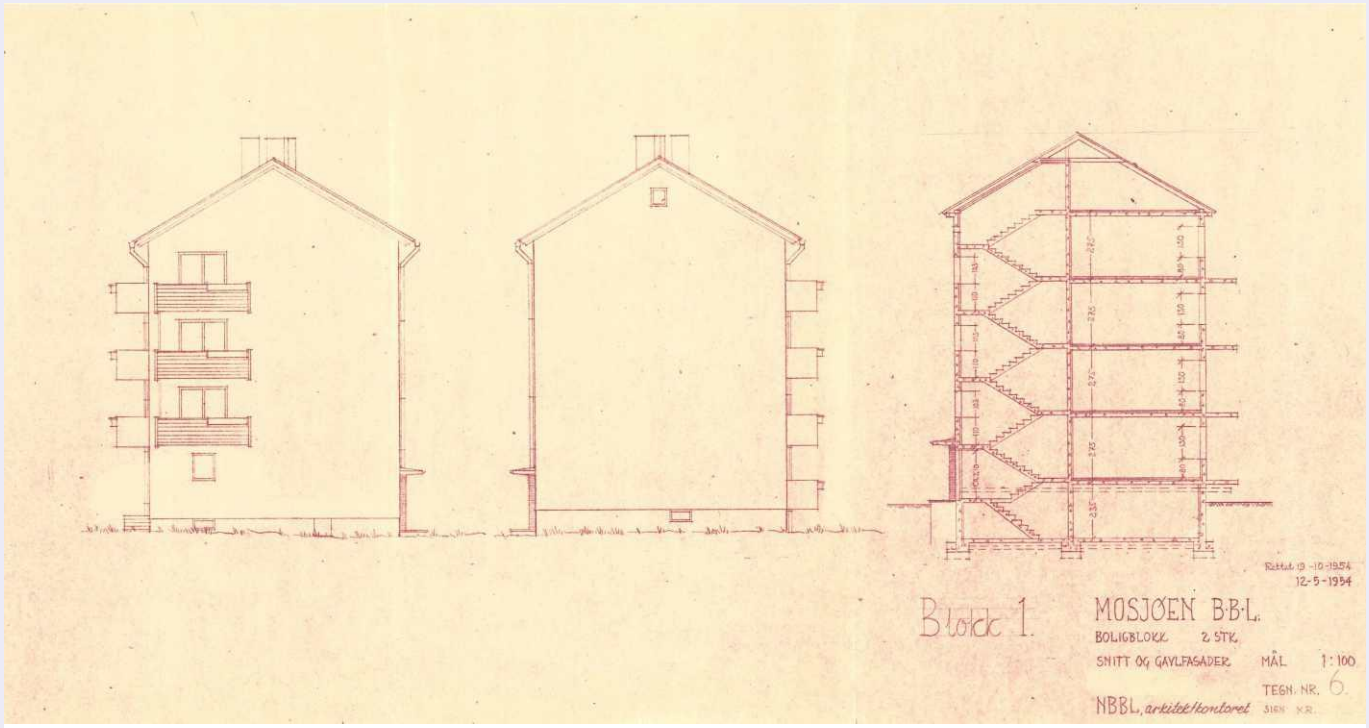
Vedlegg


SOVEROM 1
KJØKKEN
BAD
SOVEROM 1
KJØKKEN
BAD-WC
SOVEROM 1
KJØKKEN
SOVEROM 1
ENTRE
STUE
SOVEROM 2
SOVEROM 2
SOVEROM 2
STUE
STUE
SOVEROM 2
KJØKKEN
STUE
STUE
MOSJØEN BBL
PLAN 4 ETASJE
3400

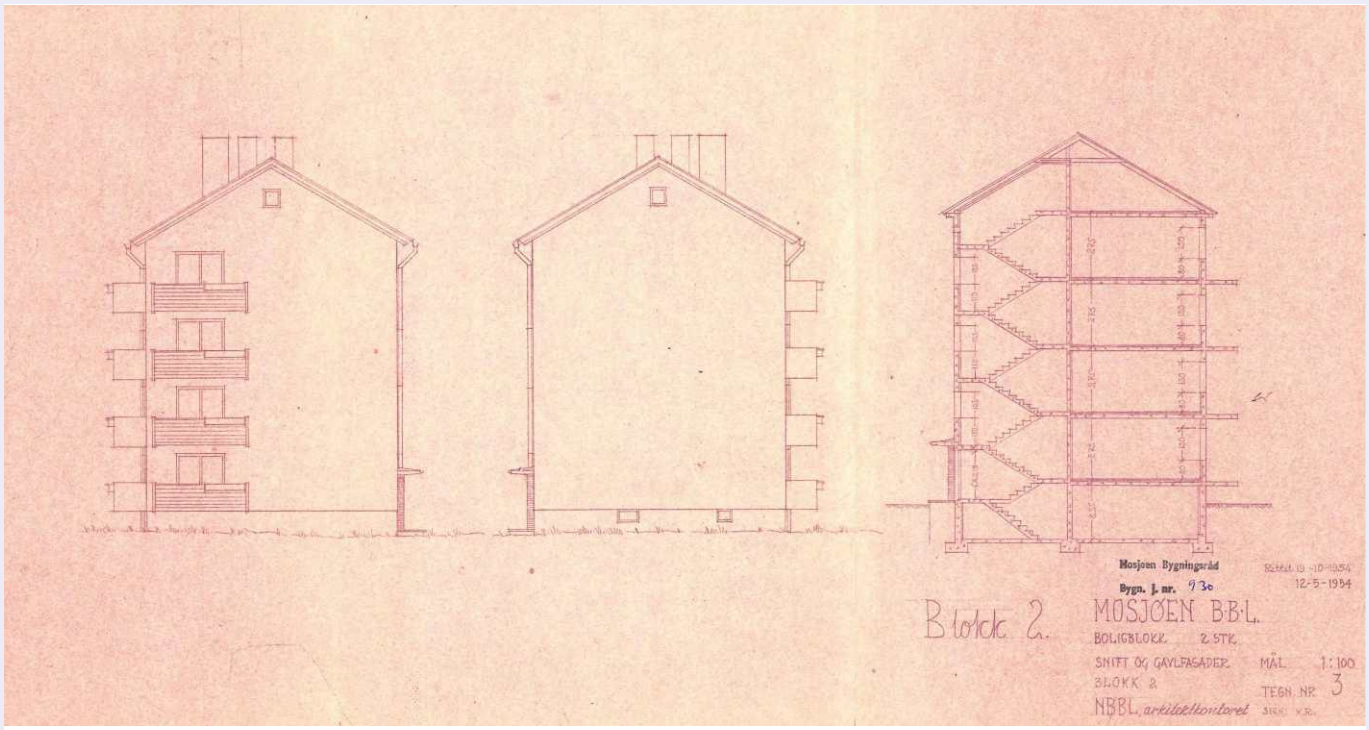
Vedlegg


VASK
TVALEROM
BARNEVOGNER — SYKLER
VED
TILFLUKTSROM
DUSH
MAT
LAGER
MOSJØEN BBL
B 1

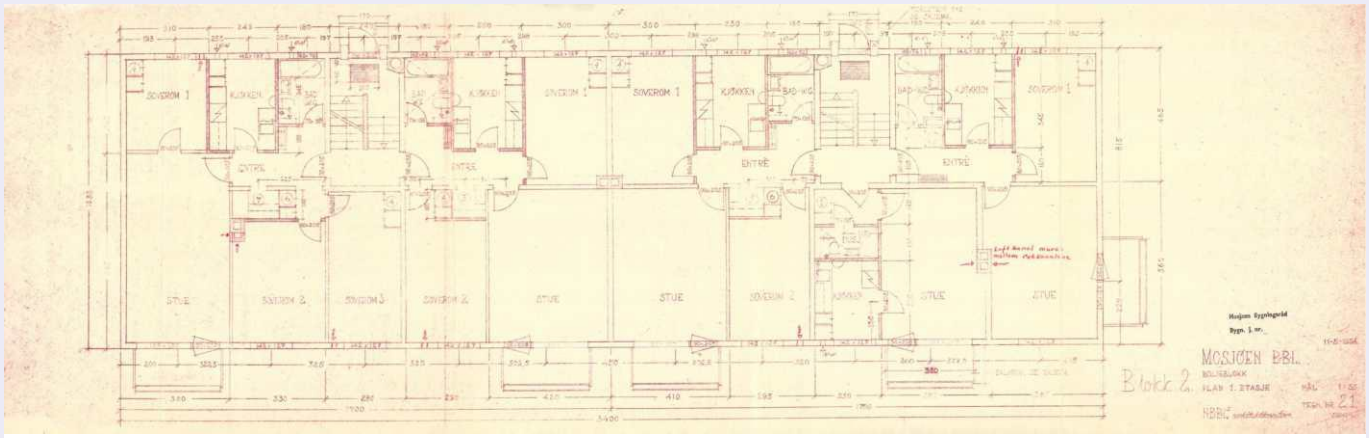
Vedlegg


Rettet 13-10-1954
12-5-1954
Blokk 1.
MOSJØEN B.B.L.
BOLIGBLOKK 2 STK.
SNITT OG GAVLFASADER
MÅL 1:100
TEGN. NR. 6.
NBBL, arkitektkontoret

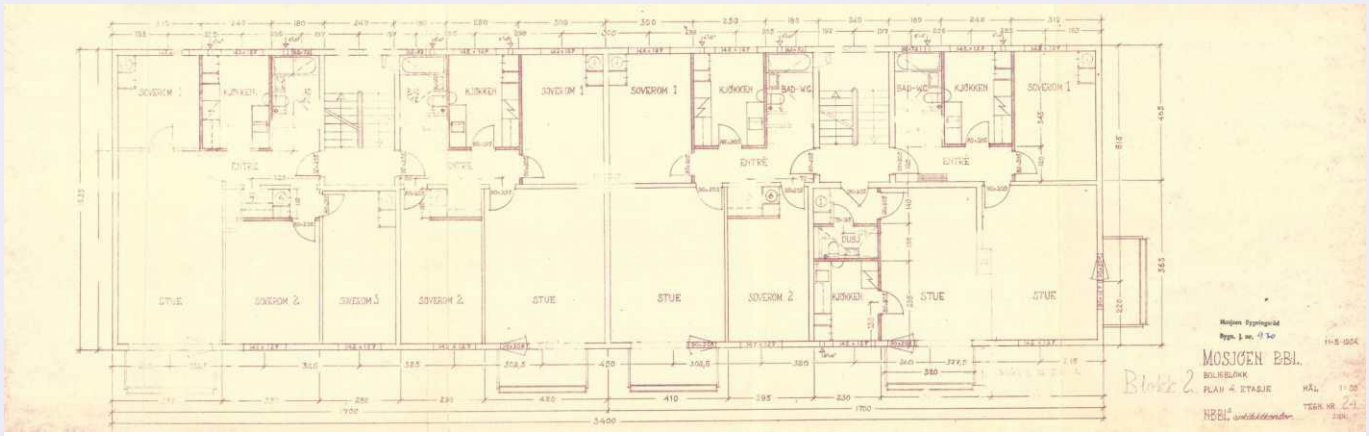
Vedlegg


Mosjøen Bygningsråd
Bygn. j. nr. 930
12-5-1954
Blokk 2.
MOSJØEN B.B.L.
BOLIGBLOKK. 2 STK.
SNITT OG GAVLFASADER.
MÅL 1:100
BLOKK 2
TEGN. NR. 3
NBBL, arkitektkontoret

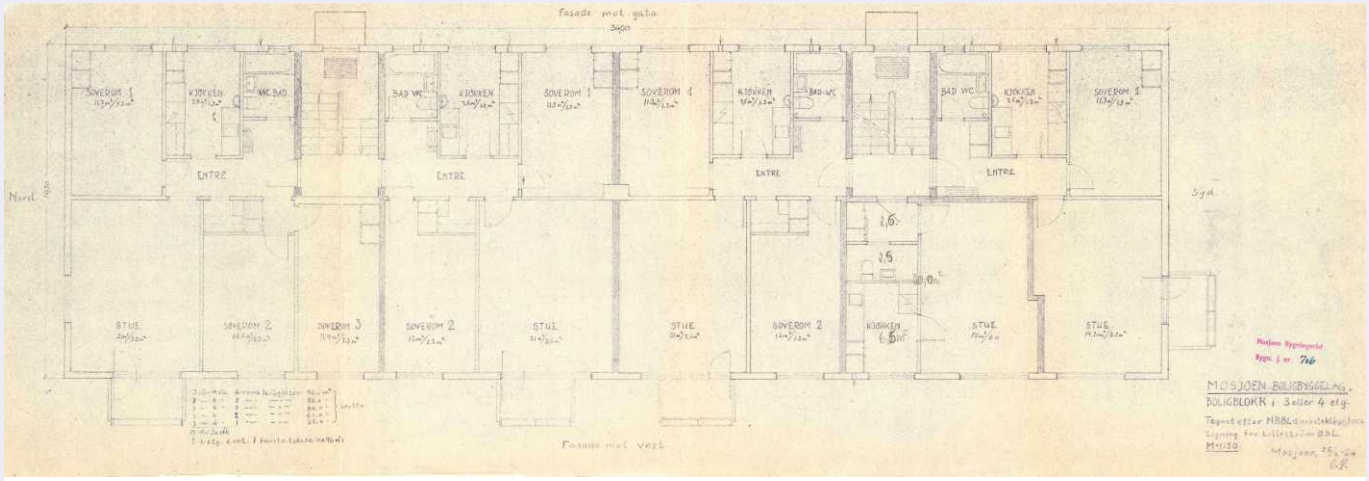
Vedlegg


SOVEROM 1
KJØKKEN
ENTRÉ
STUE
SOVEROM 3
SOVEROM 2
BAD-WC
Blokk 2.
MOSJØEN BBL
BOLIGBLOKK
PLAN 1. ETASJE

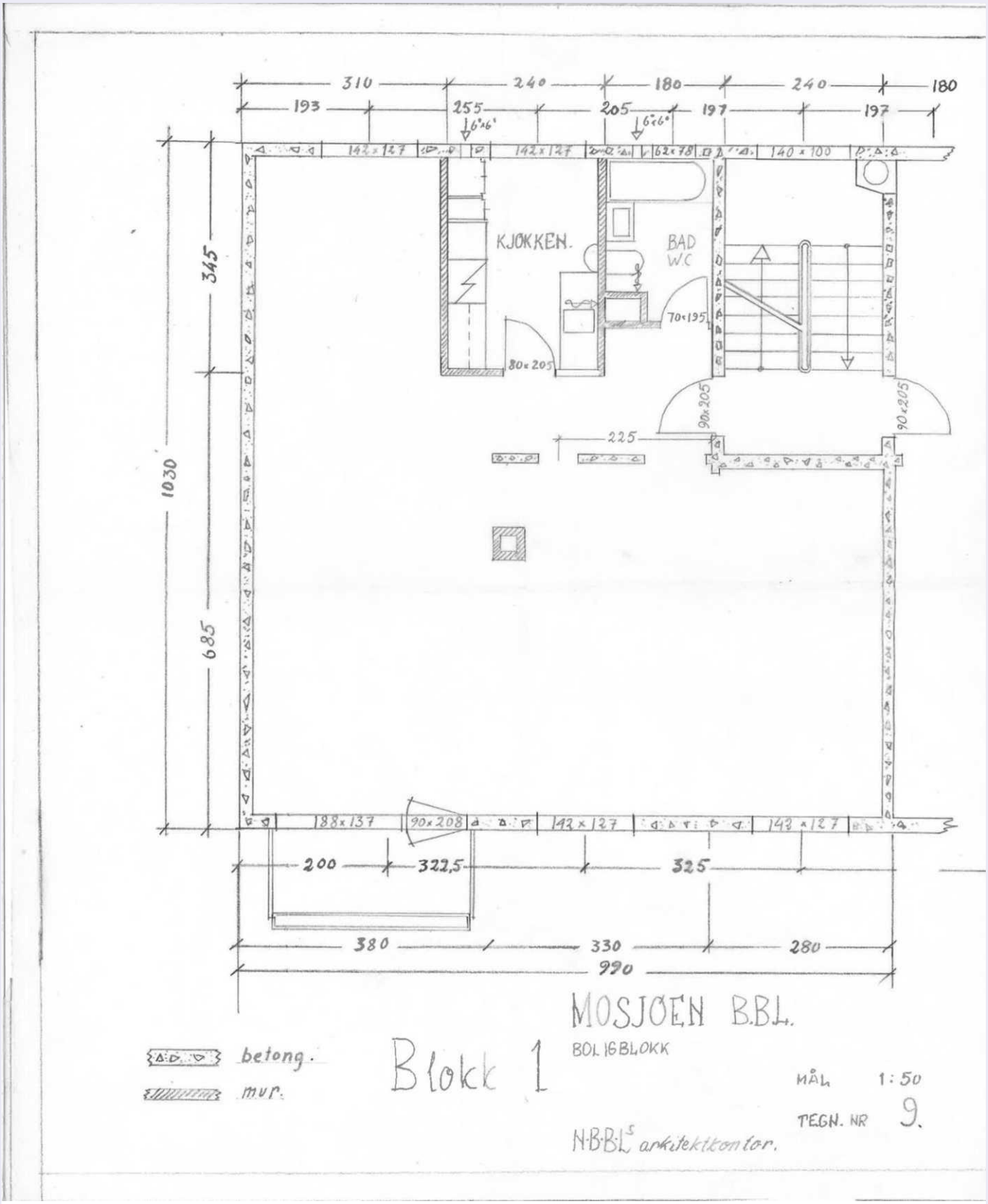
Vedlegg


SOVEROM 1
KJØKKEN
ENTRÉ
SOVEROM 1
KJØKKEN
BAD-WC
ENTRÉ
SOVEROM 1
BAD-WC
KJØKKEN
ENTRÉ
SOVEROM 1
STUE
SOVEROM 2
SOVEROM 3
SOVEROM 2
STUE
STUE
SOVEROM 2
DUSJ
KJØKKEN
STUE
STUE
MOSJØEN BBL
BOLIGBLOKK
PLAN 4. ETASJE
Blokk 2.
3400
1700
410

Vedlegg


Fasade mot gate
3400
SOVEROM 1
KJØKKEN
WC BAD
BAD WC
ENTRE
STUE
SOVEROM 2
SOVEROM 3
Nord
Syd
MOSJØEN BOLIGBYGGELAG
BOLIGBLOKK i 3 eller 4 etg.
Fasade mot vest

Vedlegg


310
240
180
240
180
193
255
205
197
197
142 x 127
142 x 127
62 x 78
140 x 100
KJØKKEN.
BAD
W.C
70x195
80x205
90x205
90x205
225
345
1030
685
188x137
90x208
142 x 127
143 x 127
200
322,5
325
380
330
280
990
betong.
mur.
Blokk 1
MOSJØEN B.B.L.
BOLIGBLOKK
MÅL 1:50
TEGN. NR 9.
N.B.B.L.s arkitektkontor.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15260117 / Sander Kristiansen Meisfjord, tlf. 900 76 522
Rådhusgata 31, 8657 Mosjøen
Andelsnr. 7 i BORETTSLAGET RÅDHUSG 31/33 , org.nr. 953729687, VEFSN kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no