

The image shows a two-story house with light-colored horizontal siding and a white balcony with a decorative railing. The house has a flat roof with two chimneys. To the left of the house is a carport with a silver car parked inside. The house is surrounded by a snowy landscape, with a large pile of snow in the foreground. In the background, there is a steep hill covered in snow and evergreen trees. The sky is clear and blue.

aktiv.

Kjerkelia 25, 8663 MOSJØEN

**Bolig med 2 vertikaldelte
seksjonerte enheter. Garasje og
carport. Utsikt.**



Eiendomsmegler MNEF

Ninni Moldrem

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

Aktiv Eiendomsmegling Mosjøen
Mathias Bruns gate 3, 8657 Mosjøen. TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Omkostn.: Kr 96 390,-
Total ink omk.: Kr 3 896 390,-
Selger: Unni Mathisen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 220/242 kvm
Tomtstr.: 669.8 kvm
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 104, bnr. 568
Gnr. 104, bnr. 568
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1806260008

Bolig med 2 vertikaldelte seksjonerte enheter.
Garasje og carport. Utsikt.

Velkommen til Kjerkelia 25!

* Stor bolig med 2 boenheter.

* Her kan man bo i den ene seksjonen og leie ut den andre.

* SEKSJON 1 : Hovedbyggets BRA/BRAi: 167 m2/145 m2.
Markedsverdi kr 2 700 000,-. Inneholder: Yttergang, ganger, 3 soverom, bad, toalettrom, stue, kjøkken, 1 innvendig bod og 1 utvendig bod.

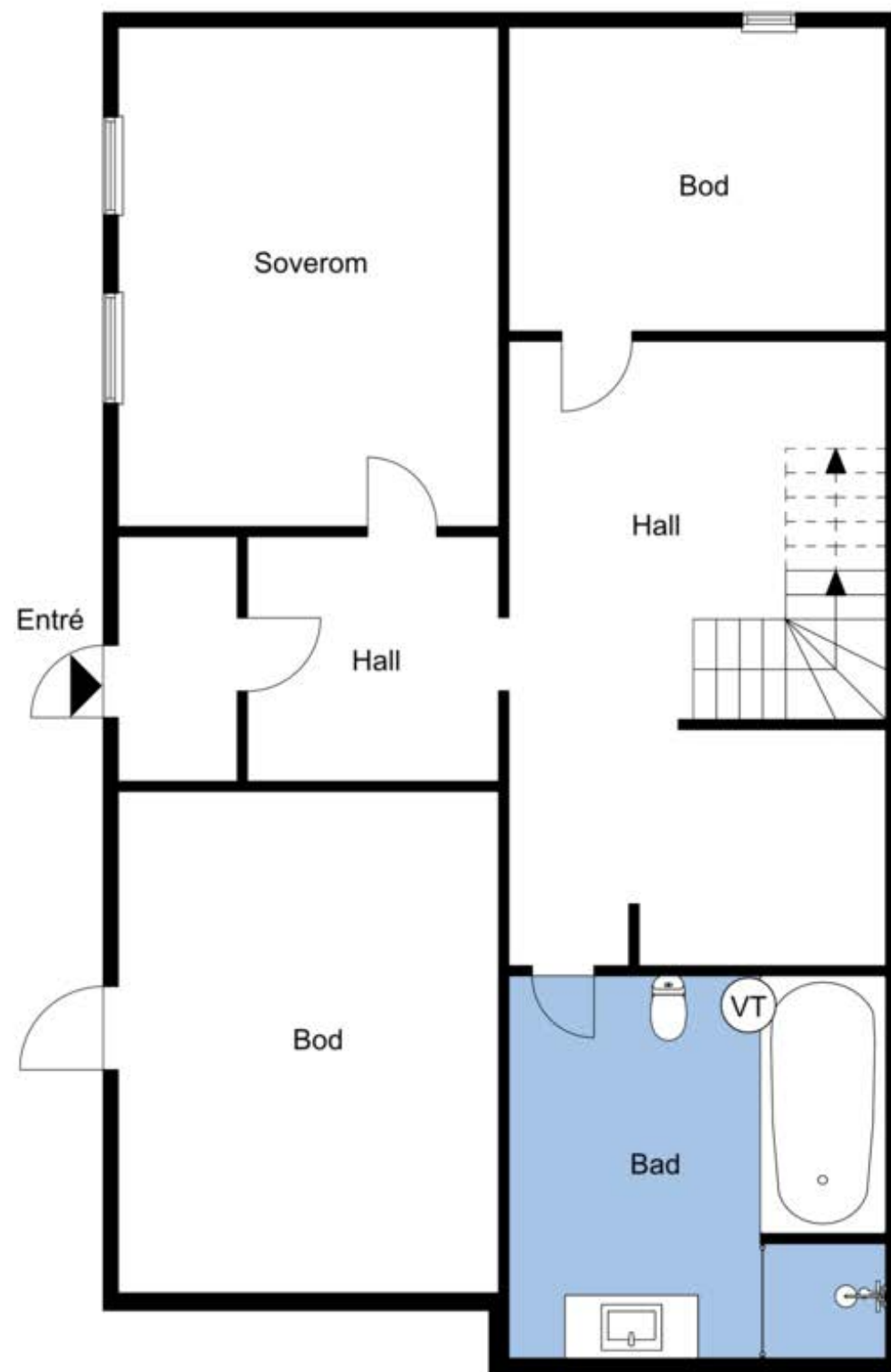
* SEKSJON 2: BRA/BRAi: 75 m2/75 m2. Markedsverdi kr 1 800 000,-.
Inneholder: Gang, 2 soverom, bad/vaskerom, toalettrom, stue, kjøkken og bod.
* Byggeår seksjon 1: 1964
* Byggeår seksjon 2: 1987
* Store deler av hovedplan i seksjon 1 er oppgradert i ca. 2017, bl.a. med nytt kjøkken fra Nygård Trevare.
* Utsikt.
* Renoverings/oppussingsbehov.

Ser du etter en bolig med mulighet for utleie og med potensiale: ta en titt på denne. Husk å meld deg på visning.



Innhold

Velkommen2
Plantegning11
Om eiendommen18
Tilstandsrapport91
Forbrukerinformasjon 215
Budskjema 216



Kjerkelia 25

Avvikelse kan forekomme

Produced by **DIAKRIT**



Kjerkelia 25

Avvikelse kan forekomme

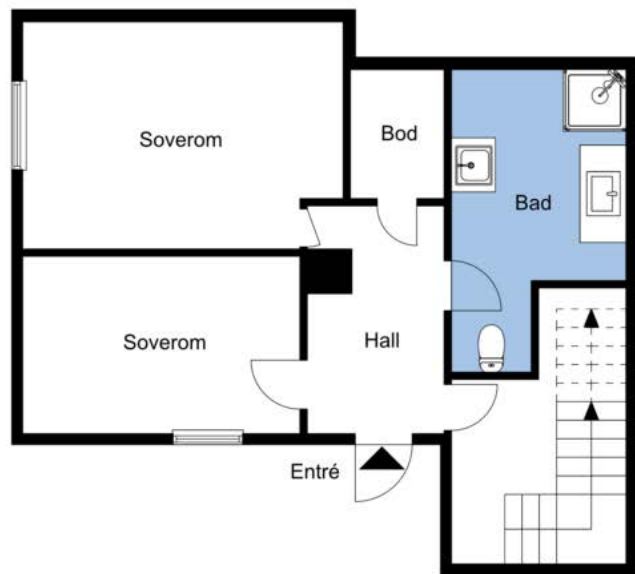
Produced by **DIAKRIT**



Seksjon 1



2. etasje



Kjerkelia 25

Avvikelse kan forekomme

Produced by DIAKRIT

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

1. etasje

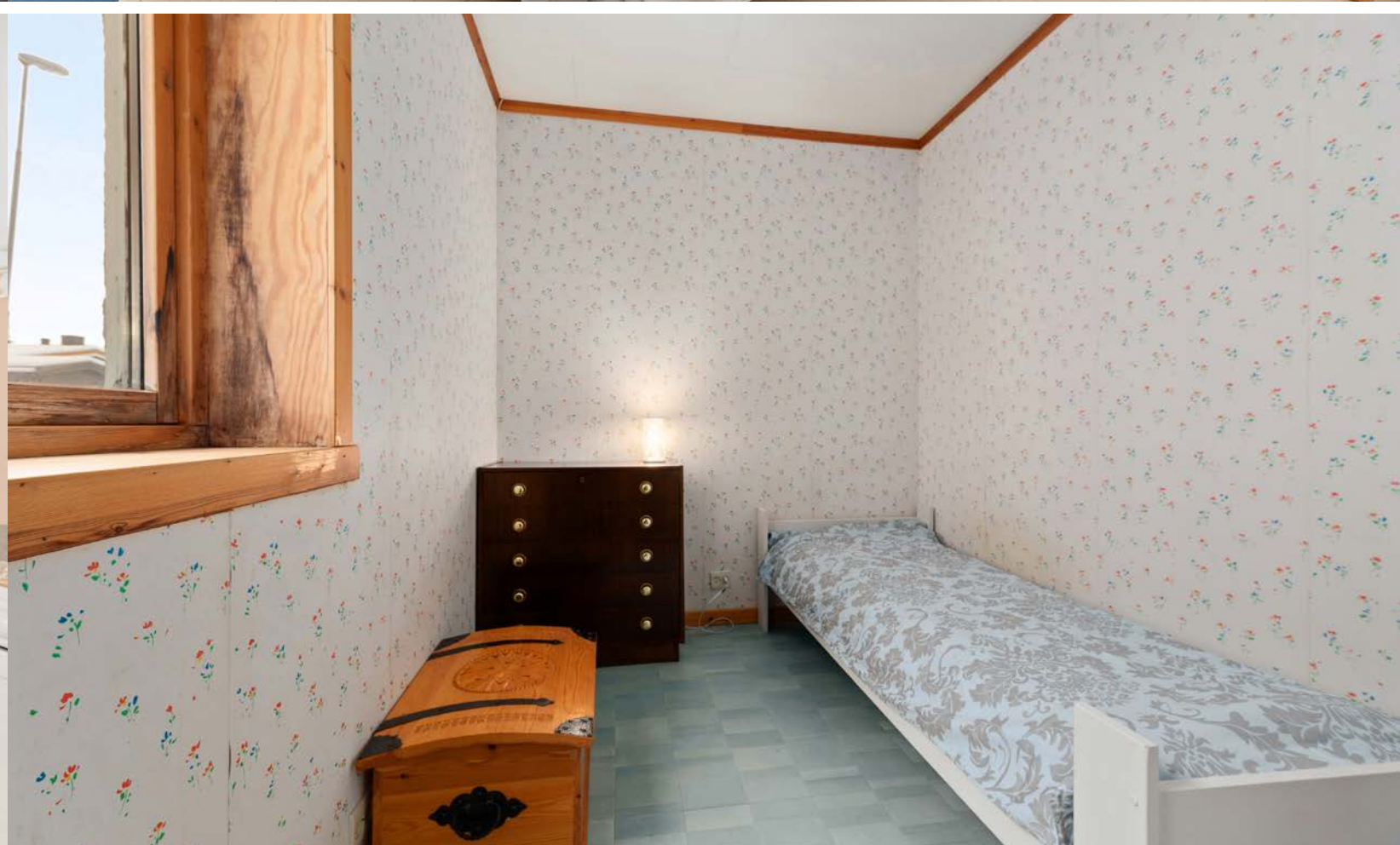


Kjerkelia 25

Avvikelse kan forekomme

Produced by DIAKRIT

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







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 220 kvm
BRA - e: 22 kvm
BRA totalt: 242 kvm
TBA: 29 kvm

Bolig - Seksjon 1

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 62 kvm Entré, gang, soverom, bod 2, bad
BRA-e: 22 kvm Bod

1. etasje
BRA-i: 83 kvm Gang, soverom, soverom 2, vaskerom, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje
Kjeller
8 kvm Terrasse

1. etasje
12 kvm Veranda

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 0 kvm Garasje

Bolig - Seksjon 2

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 36 kvm Gang, soverom, soverom 2, bod, bad/ vaskerom
1. etasje
BRA-i: 39 kvm Toalettrom, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje
1. etasje
9 kvm Veranda

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

669.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for begge seksjonene.
Ideell andel tomt for Snr: 1 : 670 m2 x(678/1000) = ca. 454 m2.
Ideell andel tomt for Snr, 2: 670 m2 x(322/1000) = ca. 216 m2

Felles eiendomstomt på 669,8 m2. Ideell andel tomt for denne seksjonen Snr: 1 : 670 m2 x(678/1000) = ca. 454 m2. Tomten er opparbeidet med innkjørsel av støpte heller, støttemur av betong og betongstein, og noe plen, for øvrig noe naturtomt. Tomten har bratt helning mot vest og er opparbeidet med plen med busker og trær, støttemur av betongstein og naturstein mot gate, for øvrig noe naturtomt på øvre side.

Beliggenhet

Boligen som ligger i et rolig, barnevennlig og solrikt område i Åsen.
Fra tomten og boligen er det utsikt utover Mosjøen og Vefsndalføre.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Barnehage/Skole/Fritid

Mosjøen Barneskole
Flere barnehage i nærområdet. Bl.a. Dolstad Barnehage

Skolekrets

Mosjøen

Offentlig kommunikasjon

Busstopp like ved boligen.

Bygningssakkyndig

Remi Andre Ramfjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tilstandsrapport for:
Seksjon 1: kr 2 700 000
Seksjon 2: kr 1 800 000

For ytterligere informasjon om eiendommens tilstand vises det til tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 4 500 000

Standard

SEKSJON 1 : Hovedbyggets BRA/BRAi: 167 m2/145 m2. Markedsverdi kr 2 700 000,-
SEKSJON 2: BRA/BRAi: 75 m2/75 m2. Markedsverdi kr 1 800 000,-

GARASJE:
Normal standard på bygget ut ifra alder/ konstruksjon - jamfør beskrivelse under

konstruksjoner. Normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.
Beskrivelse:
Garasje i betong med tilhørende carport.
Garasjen er fundamentert som plate på mark av betong, vegger og tak i betong.
Skillevegg av bindingsverk kledd med bordkledning og dør mellom garasjen og carport.
Innmontert leddport i front.
Åpen elektrisk installasjon i garasjen med lys og stikkontakt.
Merknader: Garasjen har ikke utvendig tekking på tak. Rekkverk mangler delvis på dekket. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

SEKSJON 1
Bygeår: 1964
Normal standard på bygget ut ifra alder/ konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Boligen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

Tekniske installasjoner:
Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Det opplyses også følgende i forhold til feil og mangler:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
Veggkonstruksjon:

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

Normal levetid for bordkledning er 20 - 60 år,
avhengig av værpåkjønning, kvalitet på materialet,
vedlikehold m.m

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske
inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse,
kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av
kledning mot grunnmur.

Kledningsbord står stedvis nærme terrenget,
kledningsbord bør ha minst 300 mm avstand til
terreng for å unngå skader og misfarging fra
vannsprut opp fra terrengoverflaten.

Lufting i fasader med luftet kledning må sikres ved
at beslag, inkludert innfestingsbeslag, har et
åpningsareal som tillater nødvendig lufting av
kledningen. Nødvendig åpningsareal avhenger av
forhold som

kledningstype, vegghøyde og slagregns påkjønning.
Som hovedregel bør samlet åpningsareal tilsvare en
kontinuerlig spalte på minst 5 mm.

Enkelte kledningsbord har skader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av
kledningen.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan
fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom
veggen innenfra ikke tørke opp.

Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og
muggvekst.

Kledningsbord med skader bør byttes for å hindre
videre forringelse og redusere risiko for fuktskader.
Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av
kledningen, samt øke avstanden mellom kledning og
terreng til minimum 300 mm, for å unngå skader og
misfarging fra vannsprut samt sikre god uttørking

og
redusere risiko for råte.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Produksjonsår på produkt: 2019

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er stedvis store glipper mellom karm og
dekkbord.

Enkelte dekkbord har sprekker. Utvendige
omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned
på beslag.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Glippene mellom karm og dekkbord bør utbedres for
å hindre inntrenging av fukt.

Sprekker i dekkbord bør repareres, og
omrammingsbord som er satt helt ned på beslag
bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig avstand
for å redusere risikoen for fuktopptrekk og
påfølgende råteskader.

Dører:

Bygningen har teak hovedytterdør og malte
balkongdører i tre med utgang fra stue og fra
kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er glipper mellom dekkbord og karm på
ytterdøren.

Det mangler beslag under balkongdøren mot vest.

Ellers er det normal slitasje i henhold til alder.

Enkelte dører har behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak:

Glipper mellom dekkbord og karm på ytterdøren bør
utbedres for å hindre trekk, varmetap og fuktskader.

Beslag bør etableres under balkongdøren mot vest

for å forhindre vanninntrenging og påfølgende
skader på konstruksjonen.

Overflatebehandling av enkelte dører bør utføres for
å beskytte treverket mot videre slitasje og
forringelse.

INNVENDIG

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat, furu og fliser.

Veggene har trepanel,
malte plater, betong og strie. Innvendige tak har
malte plater og
trepanel.

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.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Laminatgulvet er stedvis ikke fagmessig montert,
med skjøter som ligger for nær hverandre. Enkelte
lister mangler mot dørterskler. Flis i gang har skade.

Det er stedvis manglende eller ikke-dekkende
gulvlist, samt glipper mellom gulvlist og gulv, og
mellom taklister, tak og enkelte hjørner.

Det er bom i flis i underetasjen, samt manglende
gulvfliser under trapp i underetasjen.

Det er enkelte skjevheter i taket på kjøkkenet, samt
glippe i skjøten på takplaten. Enkelte takplater på
kjøkken har fuktskader.

Konsekvens/tiltak:

Overflater bør utbedres der det er skader, mangler
eller feilmontering, for å sikre tilfredsstillende
funksjon og estetikk.

Manglende eller feilmonterte gulvlist og taklister

bør kompletteres og tilpasses for å unngå
oppsamling av støv og smuss, samt for å sikre et
pent resultat.

Skader på fliser og bom i flis bør utbedres for å
hindre videre forringelse.

Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har
vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte
skadelig, men fliser kunne sprekke pga. manglende
understøttelse (flislim).

Utbedring av skjevheter og glipper i takplater på
kjøkken må vurderes.

Plater med fuktskader bør påberegnes byttes.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan
være redusert levetid på overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag og betongdekke. Betongdekke over
utvendig bod.

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

Det er kun tatt med synlige skjevheter.

Vurdering av avvik:

Det er påvist synlige skjevheter i gulvet i
hovedetasjen. Det er ikke utført målinger av
høydeforskjeller, og omfanget av skjevhetene er
derfor ikke dokumentert i millimeter, noe som
medfører usikkerhet om avvikets
omfang. Det er stedvis glipper mellom gulv og
gulvlist.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1
må skjevheter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden
være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående
tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang
skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Glipper
mellom gulv og list bør utbedres.

Radon:
Det er foretatt radonmålinger ifg. eier.
Vurdering av avvik:
• Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.
• Andre tiltak: Innhent dokumentasjon

Rom under terreng:
Gulvet er av furugulv, flis og betong. Veggene har panel, plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i gangen mot øst mot terrenget. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen. Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’
Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist saltutslag mot vegg/gulv i boden og på badet bak badekar.
Forhøyede fuktverdier er registrert ved fuktsøk mot overflater.
Fuktmåling er foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i veggen mot terrenget. Det ble registrert 23,3 % fukt i treverket.
Målinger med pigger eller veggelektroder viser vanninnholdet i trevirke og angis som vektprosent. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis

fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, dannes det over tid muggsopp. På utlektede kjellervegger er det montert asfalt/plast på veggene. Dette var en vanlig byggemåte på byggetidspunktet, men i dag skal det ikke monteres plast på utlektede kjellervegger. Plast mot kald kjelleryttervegg øker faren for kondensering. Relatert til byggeår er det ikke montert plast under støpt betongplate, og det må påregnes kapillæroppsuging i den støpte sålen. Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner. Fukt i murkonstruksjoner skiller ut salt som blir synlig på åpne overflater.
Drenering og lignende er ukjent, og ut fra alder er det påregnelig med kapillæroppsug av fukt fra grunn til mur- og trekonstruksjoner i kjellerrom.
Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
Utlektede kjellervegger er å regne som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering med fare for sopp og råteskader. Tiltak for å sikre denne konstruksjonen bedre er å isolere kjellervegger på utsiden med påfølgende fuktsikring. Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes. Det må også utføres tiltak mot kapilæroppsuging i den støpte sålen.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen furu fyllingsdører og formpressede dører fra forskjellige tidsepoker.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte dører har behov for justering.
Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres. Dører som tar i karm

eller ikke lukker ordentlig bør justeres for å hindre økt slitasje og unngå skader på dør og karm.
Manglende justering kan føre til redusert funksjonalitet og økt behov for reparasjon over tid.

KJØKKEN
Overflater og innredning:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Det er påvist glippe mellom oppvaskkum og benkeplate.
Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
Det bør monteres komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten, samt lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Glippen mellom oppvaskkum og benkeplate bør utbedres for å hindre vanninntrengning, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på benkeplaten og underliggende konstruksjoner.
Manglende tiltak kan medføre økt fare for brann og følgeskader ved lekkasje.

Avtrekk kjøkken:
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Årstall: 2018
Vurdering av avvik:

Eier opplyser at det ved temperaturforskjeller kan oppstå kondens i avtrekksviften på kjøkkenet.
Avtrekket er ført opp over tak.
Konsekvens/tiltak: Avtrekkskanal fra ventilator bør vurderes lagt ut gjennom vegg, og det bør utføres isolering eller andre tiltak for å hindre kondensdannelse i røret.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader eller redusert funksjon på avtrekket som følge av kondens.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av støpejern og plast fra forskjellige tidsepoker.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå luktproblemer og sikre korrekt funksjon.
Ufagmessig utførelse av avløpsledninger bør utbedres av fagperson for å redusere risiko for lekkasjer og driftsproblemer.
På grunn av alder og passert forventet brukstid bør det vurderes utskiftning av innvendige

avløpsledninger for å forhindre plutselige skader og kostbare reparasjoner.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og vinduer.
• Det er avvik:
Boden i kjelleren mangler ventilasjon, bortsett fra muligheten for lufting ved å åpne vinduet.
Det er påvist ventilasjonskanal i asbest.
Konsekvens/tiltak:
Det bør monteres ventil i vegg eller vindu på boden, og det anbefales å etablere luftespalter under dører for å forbedre ventileringen av rommet.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og råteskader.
Ved arbeid med asbestholdige ventilasjonskanaler bør det benyttes aktør med dokumentert kompetanse, for eksempel en miljøkartlegger eller et asbestsaneringsfirma, for å unngå helserisiko og sikre forsvarlig håndtering.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Årstall 1995
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Avrenningsmuligheter for tanken lot seg ikke fastslå grunnet vanskelig tilkomst til sluket/avløpet under badekaret.
Forventet levetid for varmtvanstanker er 20-30 år
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare avrenningsmuligheter ved eventuell lekkasje fra varmtvannstanken, da

utilstrekkelig avrenning kan medføre risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1953. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1953. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales at utvendige vann- og avløpsledninger undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og kostbare reparasjoner ved plutselig svikt i ledningsnettet.

SEKSJON 1
TG3 (store eller alvorlige avvik):
Taktekking:
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Undertak og årstall er ukjent.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke

sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Normal levetid for stålplater med plastbelegg er 30–50 år, og normal tid før reparasjon er 10–30 år.
Det er registrert hull i takplate mot øst, i forbindelse med at takstigen har løsnat.
Det er påvist enkelte bulker samt stedvis rust i takplatene. Stedvis rust er også observert i nedkant av mønekam.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Lokal utbedring må utføres.
Det bør iverksettes tiltak for å utbedre rust i takplatene og mønekam, samt skifte ut plater med bulker eller skader.
Dersom dette ikke utføres, øker risikoen for lekkasjer og ytterligere skade på undertak og underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp av plast/aluminium. en luftehatt, og stige til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.
Nedløpsrør mot nordvest er tilkoblet overvannsrør.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Taket mangler stedvis snøfangere, gjelder på deler av taket mot vest.
I henhold til BF 1965 Kap. 45 - Tak, takrenner og nedfallsrør: Der det er fare for at snøras og isras kan medføre skader, skal taket ha snøfanger eller lignende.
Pipehatten mangler bue i toppen.
Speilbord/frontbord har stedvis råteskader.
Enkelte stigtrinn til pipen mangler.
Nedløp må være tilkoblet overvannsrør under bakkenivå som leder vann bort fra grunnmuren.
Vann på utsiden av grunnmuren under bakkenivå kan være årsak til innvendige vannskader i kjellere.
Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
Det bør monteres snøfangere på taket, spesielt på vestre del, for å hindre snø- og isras som kan medføre personskade eller skade på eiendom.
Nedløp bør tilkobles overvannsrør under bakkenivå slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fukt- og vannskader i kjeller og grunnmur.
Speilbord/frontbord med råteskader bør utbedres eller skiftes for å forhindre videre forringelse og

potensielle følgeskader på takkonstruksjonen. Det bør monteres bue på pipebeslag for å forhindre at regnvann renner rett ned i skorsteinen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på pipen. Kostnadsestimat gjelder montering av snøfangere hvor det mangler.

Takkonstruksjon loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det bemerkes at inspeksjonen er utført fra luke i taket grunnet manglende tilkomst til øvrige deler av konstruksjonen. Det er derfor kun utført visuell kontroll fra denne posisjonen, og observasjonene gjelder kun de områdene som var tilgjengelige fra luken.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Manglende ventilering fra raftkasse mot øst. Det er ikke etablert dampsperreplast i taket mot kald sone, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.

Enkelte fuktskjolder og svertesopp er observert rundt pipen. Avsluttet soil-/jernrør under taket.

Det er påvist råteskader og sverting mot taktro og sperre mot øst.

Fuktmåling i treverk rundt pipen viste ingen avvik. Inspeksjonen er kun utført fra luke i taket, og observasjonene gjelder kun de områdene som var tilgjengelige fra denne posisjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
 - Påviste skader må utbedres.
 - Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det bør etableres lufting via raft der dette mangler

for å sikre tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og soppdannelse. Videre anbefales det å gjennomføre ytterligere undersøkelser av det avsluttede soil-/jernrøret, da dette kan medføre risiko for lukt eller fuktproblemer. Etablering av dampsperre/plast mot kald sone bør vurderes for å hindre fuktvandring og kondens i takkonstruksjonen. Begrenset inspeksjon gir økt usikkerhet om tilstanden i utilgjengelige deler av konstruksjonen, og det anbefales derfor nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Vinduer - koblede glass:

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
 - Det er avvik:
- Det er påvist råteskader i kjellervindu. Enkelte vinduer har svertesopp mellom glass. Vinduenes alder medfører økt risiko for glasspunktering og varmetap. Eldre vinduer har generelt høyere varmetap sammenlignet med nyere vinduer, og dette bør tas i betraktning ved vurdering av tiltak.

Konsekvens/tiltak:

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Grunnet alder og slitasje bør det påregnes utskifting av vinduene på sikt for å unngå økt varmetap, redusert komfort og risiko for ytterligere skader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse med utgang fra stue på ca 12. m². Terrassedekket er av impregnerte materialer med underliggende støpt betongdekke. Rekkverkshøyde på ca. 74 cm. Terrassen er fundamentert på søyler, fundamentering mot mark

er ukjent grunnet manglende tilkomst. Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år. Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert saltutslag og fukt på undersiden av betongdekket.

Det er rustdannelse i rekkverk av stål samt stedvis rust mot søyler. Rekkverk og håndlist i tre er værslitt. Terrassedekket har stedvis svertesopp, og det er ingen synlig tekking på betongdekket.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre utettheter i tekkingen, samt montere takrenne i front for å hindre videre vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjon.

Rekkverkets høyde og åpninger bør tilpasses gjeldende forskriftskrav for å redusere risiko for fallulykker, spesielt for barn. Rustskader på rekkverk/søyler i stål må utbedres for å forhindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen.

Terrassedekket bør rengjøres for å fjerne svertesopp og forlenge levetiden på materialene. Saltutslag og synlige lekkasjer på murpuss indikerer

fuktproblemer som bør undersøkes nærmere for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen. Fundamenteringen under trappen bør kontrolleres nærmere når tilkomst er mulig, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter.

Balkonger, terrasser ved inngang:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er påvist påbegynte råteskader i terrassedekket. Terrassedekket er begrodd.
- Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør gjennomføres utbedring av råteskadet terrassedekke, samt rengjøring for å fjerne begroing. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil skadene kunne utvikle seg videre og føre til redusert bæreevne, økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid for konstruksjonen.

Utvendige trapper:

Tretrapp med adkomst til inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
 - Det er avvik:
- Ved høyder over 0,5 meter over bakkenivå skal det være montert rekkverk på trapper for å forhindre fallulykker. Treverket er ført ned mot marknivå, noe som medfører forkortet levetid på materialene. Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det bør monteres rekkverk på trappen for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt ved høyder over 0,5 meter. Treverket bør også beskyttes mot direkte kontakt med mark for å forlenge levetiden og redusere risikoen for råde og skader på materialene.

Piper og ildsted:
Boligen har mursteinspipe.
Pipa er ikke kontrollert av takstmannen, kontroll av pipa bør utføres av det lokale feievesenet.
Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mursteinpipe er tildekket/innebygget.
Pipevanger på kaldloft er tildekket med isolasjon, og pipevangen mot kjøkken fra gangen er ikke synlig. Det er registrert avflassing av murpuss på pipen i kjelleren som følge av fukt, noe som kan skyldes manglende bue på pipehatten.
Sotluken lar seg ikke åpne fordi den er overmalt.
Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
Pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon for å sikre at avstandskrav til brennbart materiale er ivaretatt, og for å kunne avdekke eventuelle skader eller brannfare.
Avflassing av murpuss på pipen i kjelleren bør utbedres, og årsaken til fuktproblemet må identifiseres og rettes, for eksempel ved å montere bue på pipehatt.
Sotluken må gjøres tilgjengelig.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for brann, ytterligere fuktskader og forringelse av pipens bæreevne og funksjon.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp.
Høyde rekkverk er målt til ca 90 cm.
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpningene i rekkverket er målt til mellom 12 og 19

cm.
Det mangler rekkverk mot vegg. Det bemerkes at det er plassert en kommode mot trappen der rekkverk ikke er etablert i gangen.
Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
Håndløper bør monteres for å forhindre fallulykker.
Rekkverk må etableres der det mangler, og åpninger i rekkverket bør reduseres til maks 10 cm for å ivareta sikkerheten, spesielt for barn.
Manglende eller utilstrekkelig rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade.

Generell:
Våtrom bad underetasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Flislagt gulv og vegger. Taket har malte plater.
Innredning med nedsenket servant, toalett, dusjnische og badekar.
Plastsluk i gulvet i dusjnischen. Sluket/avløpet under badekar er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Grunnet alder på badet blir det satt tilstandsgrad 3 (TG 3). TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 i henhold til
Norsk Standard 3600. Våtrommet har oppnådd mer enn halve sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.
Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betongvegger.

Hovedetasje - vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, toalett og innredning med nedfelt servant. Innredningen er fra 2010.
Sluket i gulvet er ikke inspisert grunnet fastlimt rist. Det er trolig soil -/jernsluk.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Våtrommets tettesjikt og våtsone bør oppgraderes og dokumenteres i henhold til dagens forskriftskrav for å sikre at rommet tåler normal bruk.
Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner, da eksisterende løsninger ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
Stoppekrane er lokalisert i gangen i kjeller, men er ifg. eier ikke i bruk.
Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er opplyst av eier om at det ikke er montert innvendig stoppekran på vann. Dette må etableres.
• Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
Det bør etableres tilgang til og funksjon for stoppekran for å kunne stenge vanntilførselen ved behov.
Videre bør det vurderes utskiftning av innvendige vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Manglende tilgang til stoppekran medfører økt risiko for omfattende vannskader ved lekkasje, og eldre vannledninger har økt sannsynlighet for plutselige skader og lekkasjer.

Tomteforhold. Fuktsikring og drenering:
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng.
Dreneringen er fra 1953.
Det er ikke etablert drenering rundt bygningen
Vurdering av avvik:
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
Det er ikke etablert drenering rundt bygningen.

Konsekvens/tiltak
Det må etableres drenering rundt bygningen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Manglende drenering medfører økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Det er påvist store sprekker og riss i grunnmuren. Det er registrert skjevheter i muren, noe som kan indikere jordtrykk.
Konsekvens/tiltak:
• Påviste skader må utbedres.
Riss og sprekker i muren må utbedres. Forsterkning av mur mot terreng kan ikke utelukkes, ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfanget anbefales.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere setningsskader, redusert bæreevne og potensielle følgeskader på bygningen.

Terrrengforhold:
Eiendommen ligger i skrånenende terreng.
Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren
Feil fall på terreng mot øst.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
Terrenget bør senkes og det bør lages fall ut fra grunnmuren for å lede bort overflatevann. Fallet på terrengt rundt grunnmuren bør være på 1:50 i en avstand på 3 meter ut fra grunnmuren.

Elektrisk anlegg og Branntekniske forhold: se s. 24 og 25 i vedlagte tilstandsrapport for seksjon 1.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):
Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betongvegger.

BOLIG, SEKSJON 2:
Byggeår: 1987
Normal standard på bygget ut ifra alder/
konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Boligen preges av etterslep på vedlikehold de senere årene. Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normale vedlikeholdsintervaller må påregnes. Se videre for bygningsmessige beskrivelser og tilstandsgrader.

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
UTVENDIG
Taktekking:
Utvendig taktekking er med stål/aluplater fra byggeår. Undertaket er av su-plater. Taktekkingen og undertaket er fra 1987.
Punktet må sees i sammenheng med
Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er påvist rust i takplatene.
Konsekvens/tiltak:
Rust i takplatene bør utbedres ved å fjerne rusten og påføre egnet rustbeskyttelse og overflatebehandling. Dersom rusten ikke behandles, kan det føre til gjennomrusting, lekkasjer og ytterligere skade på takkonstruksjonen.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløpsrør er av plast og aluminium.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Takrennene har stedvis skjevheter.
Det er registrert malingsavflassing og rust mot spillblikk/beslag ned i takrennen.
Konsekvens/tiltak:
Det bør iverksettes tiltak for å utbedre rust i spillblikk/beslag, samt rette opp skjevheter i takrennene. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til lekkasjer, redusert levetid på tak og beslag, samt økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av

kledning mot grunnmur. Det mangler tilstrekkelig lufting bak kledningen, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen.
Konsekvens/tiltak:
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Takkonstruksjon/loft:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Adkomst via kvistluke i taket.
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Konstruksjonen mangler tilstrekkelig lufting, og det er stedvis påvist svertesopp og fuktskjolder på undertaket. Det har tidligere vært lekkasje rundt takventiler, som er utbedret av Nordland Tak AS i 2025.
Deler av isolasjonen mangler der det tidligere har vært lekkasje.
Det er avsluttet/åpent soilrør i takkonstruksjonen, noe som kan medføre fuktproblematikk.
Det bemerkes at inspeksjonen er utført fra luke i taket grunnet manglende tilkomst til øvrige deler av konstruksjonen. Det er derfor kun utført visuell kontroll fra denne posisjonen, og observasjonene gjelder kun de områdene som var tilgjengelige fra luken.

Konsekvens/tiltak:

- Påviste skader må utbedres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ventileringen av takkonstruksjonen bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader og soppdannelse. Manglende isolasjon bør erstattes for å opprettholde tilstrekkelig varmeisolasjon og forhindre varmetap.

Svertesopp bør fjernes for å hindre videre spredning og forringelse av materialene. Det åpne soilrøret bør avsluttes eller føres ut på forskriftsmessig måte for å unngå fuktproblematikk.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjonen anbefales grunnet begrenset tilkomst, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu i hovedetasjen mot sør er byttet i 2023. Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Når de er såpass gamle vil de gradvis få mer varmetap, og et gammelt vindu på omtrent 30 år kan stå for hele 40 % av varmetapet i boligen.
- Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.
 - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vindu i kjeller må påregnes byttets, og enkelte vinduer må justeres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje eller skade. Vinduer bør overflatebehandles utvendig for å beskytte treverket

mot

fukt og forlenge levetiden. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for råte, varmetap og redusert komfort.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Utvendig tetting for ytterdør er ikke mulig å inspisere grunnet trelist mot karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er glipper/åpninger mellom karm og utvendig omramming. Beslaget under balkongdøren tetter ikke tilstrekkelig. Balkongdøren tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak:

Glipper og åpninger mellom karm og utvendig omramming bør utbedres, og beslag under balkongdøren må tettes for å forhindre vanninntrenging i konstruksjonen. Balkongdøren bør justeres slik at den ikke tar i karm eller terskel, for å sikre god funksjon og unngå unødvendig slitasje. Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for fuktskader, redusert levetid på dør og omkringliggende konstruksjon, samt dårligere energieffektivitet.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Konsekvens/tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Kjøkken/Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist svellinger i benkeplaten. Benkeplaten er stedvis ujevn og mangler tetting/fuging i skjøter.
- Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Svellinger i benkeplaten bør utbedres, og skjøter i benkeplaten bør tettes for å forhindre ytterligere svellinger.
- Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og ytterligere forringelse av benkeplaten.

Toalettrom/overflater og konstruksjon:

Toalettrom med gulvmontert toalett og vegghengt vask.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Det er uegnede matrialer i våtsonen, løs tapet over vask.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Veggen i våtsonen bak vasken bør fuksikres, og tapet bør utbedres for å hindre fuktskader og redusere risikoen for mugg- og råteskader. Det bør også gjennomføres ytterligere undersøkelser med hensyn til fuktmerker på takventilen, for å avdekke eventuelle skjulte skader og forhindre videre skadeutvikling.

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.
 - Pipa har en mindre skade.
- Det er skade i murpuss/tetting rundt røykrøret fra ovnen. Det er påvist riss i pipen både i underetasjen og hovedetasjen.
- Konsekvens/tiltak
- Pipa må pusses/behandles.
- Det bør utbedres riss og skader i murpuss og tetting rundt røykrøret for å hindre videre forringelse og redusere risiko for røyklekkasje eller brannspredning.

Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til at pipa ikke fungerer som forutsatt, og det kan oppstå fare for brann eller skade på bygningen.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekrane er plassert på boden i underetasjen, stoppekrane bør anmerkes.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Levetid-Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Levetid- Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Forventet levetid for varmtvanstanker er 20-30 år
Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Plastrør over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Plastrør har en forventet levetid på ca. 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at

det går flere år før anlegget har vesentlige behov for utbedringer.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger. Måling av radon er et enkelt og rimelig tiltak for å sjekke radonforekomster i bygningen.

TG3 (store eller alvorlige avvik):
UTVENDIG:
Balkonger terrasser og rom under balkonger:
Terrasse med utgang fra stue på ca.9 m².
Terrassegulvet av impregnerte materialer.
Rekkverkshøyde på ca. 94 cm.
Terrassen er fundamentert på søyler mot mark.
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
Rekkverk/håndlist er stedvis væslitt.
Terrassedekket har svertesopp og råteskader i nedre del av søylene.
Dimensjonen på terrassedekket er for liten i forhold til avstanden mellom bjelkene.
Det er registrert noe svai og svikt i terrassebordene.
Det er påvist skjevheter i terrassen.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• De påviste skader må utbedres.
Terrassedekket bør rengjøres og behandles for å hindre videre sopp- og råteangrep.
Håndlist og rekkverk bør overflatebehandles for å forlenge levetiden og sikre tilstrekkelig sikkerhet.
Bytte av terrassedekket bør vurderes, og dimensjonen på dekket bør være minst 28 mm med et bjelkelag med senteravstand C/C 60, for å redusere svai og svikt samt øke bæreevnen.
Råteskadet materiale må byttes.
Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for ytterligere råteskader, redusert bæreevne og svekket personsikkerhet.

INNVENDIG:
Overflater:
Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg.
Veggene har tapet, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater.
Noen generelle overflateavvik og bruksmerker oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.
Det er noen merker og hakk rundt om. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.
Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Stedvis svelling i laminat i hovedetasjen, samt stedvis fuktsvelling i tak etter tidligere lekkasje.
Svelling mot MDF-plater med forekomst av svertesopp under trapp i kjeller og på soverom.
Det er også stedvis løse hjørnelister, og listverk mangler enkelte steder.
Sprekk i gulvflis i kjeller.
Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes utbedring eller utskifting av enkelte innvendige overflater, inkludert laminat, tak og listverk, for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende innemiljø. Skadet gulvflis må påregnes byttes.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg og føre til økt risiko for fuktskader, soppdannelse og redusert verdi på boligen.

Innvendige trapper:
Boligen har lakkert tretrapp.
Rekkverkshøyde målt til ca. 90 cm.
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er påvist andre avvik:
Det er påvist svertesopp mot vangen i underetasjen.
Åpningene mellom trinnene er målt til ca. 14 cm, noe som overstiger dagens forskriftskrav.
Åpningene i rekkverket er målt til ca. 14 cm. I henhold til gjeldende forskrifter skal åpninger i rekkverk ikke overstige 10 cm, for å hindre at barn kan kripe gjennom.
Trappen mangler rekkverk mot vegg i 2. etasje, noe som utgjør en risiko for barn.
Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør monteres håndløper og rekkverk mot vegg , samt tiltak for å redusere åpningene mellom trinn og i rekkverk til maks 10 cm, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker og personskader, spesielt for barn. Svertesopp mot vangen i underetasjen bør utbedres, da dette kan over tid kan skade konstruksjonen.

Generell. Våtrom/Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Badet har våtromstapet på vegger og malte plater i himling. Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Rommet er innredet med nedfelt servant, utslagsvask, toalett, dusjkabinett og avløp for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon via veggventil. Tilluft er ikke etablert.
Plastsluk fra 1987.
Dusjkabinett og avløp fra vaskemaskin/utslagsvask er tilknyttet direkte på avløp.
Det er påvist svertesopp på veggplater mot innlektet vegg under terreng.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Konsekvens/tiltak:
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller

gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Rom under terreng:
Gulvet har belegg og fliser. Veggene har er kledd med malte plater.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt under trapp. Det er opplyst fra eier om at det til tider er høyt luftfuktighet i kjeller.
Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’
Vurdering av avvik:
• Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.
Det er påvist svellinger og/eller misfarging etter svertesopp på veggplater.
Det er montert dampsperre/plast bak veggplater, noe som kan påvirke fukttransporten i konstruksjonen og øke risikoen for fuktskader dersom fukt blir innestengt.
Målingen viste 21,2 % fuktinnhold.
- Målinger med pigger eller veggelektroder viser vanninnholdet i trevirke og angis som vektprosent. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst betydelig. Dersom fuktinnholdet overstiger 20 vektprosent, vil det over tid kunne dannes muggsopp.
Det ble utført fuktmåling mot overflater på gulv, og forhøyede verdier ble registrert.
Konsekvens/tiltak:
Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes. Det må også utføres tiltak mot kapilæroppsuging i den støpte sålen.
Utlektede kjellervegger er å regne som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering med fare for sopp og råteskader. Tiltak for å sikre denne

konstruksjonen bedre er å isolere kjellervegger på utsiden med påfølgende fuktsikring. Det bemerkes at kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser og bytte av plater/listverk med synlige fuktskader/svellinger.

Tomteforhold/fuktsikring og drenering:
Det er montert drenering rundt eneboligen. Dreneringsrør er av plast og er fra byggeår. Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten. For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
Klemlist mangler stedvis og har stedvis løsnet, plast er avsluttet mot nabomur. Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
Klemlist mot platen bør utbedres for å forhindre at overflatevann trenger inn bak platen.
Det anbefales ytterligere undersøkelser av avslutningen av plast mot nabomur, og platen må avsluttes slik at vann ikke kan trenge inn bak.
Konsekvensen av manglende eller løs klemlist og feil avslutning av plast er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på grunnmur og innvendige arealer.
Kostnadsestimat gjelder inspeksjon av dreneringen samt utbedringer av klemlist/manglende klemlist.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
Forstøtningsmur mot inngang må påregnes revet og bygges opp på nytt, og rekkverk må etableres på begge murer.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for strukturelle skader og fare for fallulykker, noe som kan medføre betydelige kostnader og sikkerhetsrisiko.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i skrånenende terreng.
Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Generell info: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen, minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra grunnmur, for å hindre at vann ledes inn mot muren.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på grunnmur og kjeller, samt potensielle følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Elektrisk anlegg: Se s. 20 og 21 i vedlagte

tilstandsrapport.

Annen info Seksjon 1
Selger informerer om at rør fra toalettrommet oppe går i yttervegge og er dårlig isolert. Når det er kaldere enn minus 10 grader har de tidligere opplevd at vannet har frosset. De har løst dette med å la kranene på toalettrommet stå og dryppe. Dette er ifølge selger ikke en optimal og godkjent løsning. Ny eier anbefales å få det sjekket og ordnet av fagfolk.

Feil og mangler fra selgers egenerklæringsskjema: Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre
Det vises til Norges Eiendomsmeglingsforbund sin liste over løsøre og tilbehør, som legges til grunn for salget dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Hvitevarer
Hvitevarer som medfølger seksjon 1:
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap

Hvitevarer som medfølger seksjon 2:
Komfyr

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Moderniseringer og påkostninger
Sekjon 1:
Byggeår 1953
1995
* Ombygging av vaskerom til bad i underetasjen.

* Oppussing bad underetasje. Flislagt og montert badekar og toalett.

2000
* Varmekabler og gulvfliser i gangen i underetasjen.

2010
* Toalettrom i hovedetasje modernisert og omgjort til vaskerom.

2016
* Nye vinduer stue, begge soverom i hovedetasjen

2018
* Nytt kjøkken levert av Nygård Trevarefabrikk.
* Oppussing overflater, stue, kjøkken. Nytt gulv stue, kjøkken og gang.
* Nytt gulv på soverom i hovedetasjen.

2019
Nye vinduer på soverom i underetasjen.

Seksjon 2:
Byggeår 1987
2023
* Nytt vindu mot sør, samt ny verandadør og ytterdør.
* Avtrekksvifte montert i trapperom, el. utført av Elektrikeren Mosjøen AS.

2025
* 2 stk. nye luftehatter byttet av Nordland Tak AS

TV/Internett/Bredbånd
I begge seksjoner er det TV/Internett via Altibox.
Nye eiere må skaffe nytt abonnement.

Parkering
Garasje og carport

Forsikringsselskap og Polisenummer
Fremtind, polisenummer 2738058

Radonmåling
Det foreligger ikke radonmåling.
Det er lovpålagt at radonverdier må måles og oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak slik at radonnivåene er i tråd med tiltaks- og grenseverdiene. Se nærmere på nettsiden www.dsa.no/radon.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Seksjon 1:
Vedovn i stue
Gulvvarme i gang og bad i sokkeletasje.
Energikarakter: Orange G

Seksjon 2:
Vedovn i stue
Gulvvarme i gang, bad og 2 soverom i sokkeletasje.
Energikarakter Orange F

El-anlegg overleveres iht. besiktigelse, og vil være

kjøpers ansvar og risiko. Det anbefales el-kontroll ved alle eiendomsoverdragelser.
Det er ikke innhentet særskilt opplysninger om ev. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.

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

Energimerke
G

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 3 800 000

Omkostninger kjøper

3 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

95 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

96 390 (Omkostninger totalt)

113 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

116 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 896 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 913 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 916 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 31 005

Informasjon om kommunale avgifter

Seksjon 1:

Abonnementsgebyr vann: kr 5 244,-

Vann stipulert forbruk etter m2: kr 3 562,-

Abonnementsgebyr avløp: kr 9 161,-

Avløp stipulert forbruk etter m3: 6 224,-

Feie- og tilsynsgebyr: kr 1 344,-

Eiendomsskatt: 3 993,-

Seksjon 2:

Eiendomsskatt: kr 1 476,-

I tillegg kommer SHMIL (renovasjon) med ca. kr 13.132,- pr. år (Herav renovasjon seksjon 1: kr 6 566,-

Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 420 258 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 677 028 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi seksjon 1:

Primærbolig: kr 863 741

Sekundærbolig: kr 3 450 962

Formuesverdi seksjon 2:

Primærbolig: kr 556 517

Sekundærbolig: kr 2 226 066

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier

basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 568, seksjonsnummer 1 i Vefsn kommune.Gårdsnummer 104, bruksnummer 568, seksjonsnummer 2 i Vefsn kommune.

Offentligrettslig pålegg

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1824/104/568/1:

01.09.1892 - Dokumentnr: 903999 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:1824 Gnr:104 Bnr:568

Gjelder denne registerenheten med flere

Kopi av erklæring/avtale er ikke innhentet.

01.10.1909 - Dokumentnr: 900069 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:1824 Gnr:104 Bnr:568

Gjelder denne registerenheten med flere

Kopi av erklæring/avtale er ikke innhentet.

17.08.1943 - Dokumentnr: 827 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:1824 Gnr:104 Bnr:568

Gjelder denne registerenheten med flere

Kopi av erklæring/avtale er ikke innhentet.

12.02.1948 - Dokumentnr: 245 - Erklæring/avtale

Ekspropriasjon.

Rettighetshaver Nordlandsbanen.

Overført fra: Knr:1824 Gnr:104 Bnr:568

Kopi av erklæring/avtale er ikke innhentet.

12.04.1948 - Dokumentnr: 530 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Per Langseth og Bjarne Olderskog.

Bestemmelse om bebyggelse

Festekontrakt.

Overført fra: Knr:1824 Gnr:104 Bnr:568
Gjelder denne registerenheten med flere
Kan fås ved henvendelse til megler.

19.11.1949 - Dokumentnr: 2228 - Utskifting
Grensegangssak
Overført fra: Knr:1824 Gnr:104 Bnr:568
Gjelder denne registerenheten med flere
Ikke innhentet av megler
Kopi av erklæring/avtale er ikke innhentet.

01.07.1957 - Dokumentnr: 990358 - Elektriske
kraftlinjer
Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL
Overført fra: Knr:1824 Gnr:104 Bnr:568
Gjelder denne registerenheten med flere
Forsøkt innhentet: Fant ingen dokumenter for gitt
søk. Mvh Ambita AS

08.10.1958 - Dokumentnr: 2025 - Skjønn
Rettighetshaver Elektrokjemisk A/S
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:1824 Gnr:104 Bnr:568
Gjelder denne registerenheten med flere
Forsøkt innhentet: Fant ingen dokumenter for gitt
søk. Mvh Ambita AS

28.01.1959 - Dokumentnr: 202 - Skjønn
Rettighetshaver Staten v/Vassdragsvesenet.
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:1824 Gnr:104 Bnr:568
Gjelder denne registerenheten med flere
Forsøkt innhentet: Fant ingen dokumenter for gitt
søk. Mvh Ambita AS

15.01.1965 - Dokumentnr: 133 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:1824 Gnr:104 Bnr:568

Gjelder denne registerenheten med flere
Kan fås ved henvendelse til megler

31.01.1970 - Dokumentnr: 480 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: NVE.
Legging av kabler for overføring av teleinformasjon.
Overført fra: Knr:1824 Gnr:104 Bnr:568
Gjelder denne registerenheten med flere
Kan fås ved henvendelse til megler

23.01.1975 - Dokumentnr: 277 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:1824 Gnr:104 Bnr:568
Gjelder denne registerenheten med flere
Kan fås ved henvendelse til megler.

06.11.1978 - Dokumentnr: 6559 - Best. om vann/
kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:1824 Gnr:104 Bnr:568
Gjelder denne registerenheten med flere
Kan fås ved henvendelse til megler.

29.05.2006 - Dokumentnr: 2181 - Erklæring/avtale
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Erverv av rettigheter for 132 kV-ledningen
Marka-MosjøenI
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: STATNETT SF
Overført fra: Knr:1824 Gnr:104 Bnr:568
Gjelder denne registerenheten med flere
Vedlagt i salgsoppgave

22.04.2008 - Dokumentnr: 322976 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Helgeland Kraft AS
Org.nr: 844 011 342
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1824 Gnr:104 Bnr:568
Gjelder denne registerenheten med flere
Vedlagt i salgsoppgave

24.11.2005 - Dokumentnr: 5150 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 678/1000
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og 2

20.11.2018 - Dokumentnr: 1572167 - Festenummer
gitt bruksnummer
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1824 Gnr:104 Bnr:568
Utgått festenr:
Knr:1824 Gnr:104 Bnr:1 Fnr:614

Ferdigattest/brukstillatelse
Det finnes:

Seksjon 1:
Byggeanmeldelse datert 4.10.62
Tegninger datert 10.9.64 for seksjon 1.
Ferdigattest datert 12.6.64
Det foreligger ferdigbesiktelsesattest som bekrefter
at gjenstående arbeider, puss og innredning av
kjeller, er utført. Datert 29.7.66
Avvik fra tegninger:
Sokkel: Vaskerom er omgjort til bad. Tidligere
matbod er i dag garderobeskap i gang.
Hovedplan: Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.
Det er satt inn dør fra kjøkken og ut til terreng.
Garasje som tidligere var i boligen: Garasjeport er
byttet ut med dør og garasjen benyttes som utebod.

Seksjon 2:
Byggetillatelse for tilbygg til boligbygg datert
23.04.87
Tegninger tilbygg datert 15.01.87. Stemmer med
dagens situasjon.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 02.12.87

At ferdigattester eksisterer gir ingen garanti for at
det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er
byggemeldt eller godkjent.

Garasje:
Byggemelding som gjelder tilbygg/boliggarasje
datert 26.5.02
Tegninger av fasade og garasje/carport datert
27.2.02
Kommentar:
Garasjen er omsøkt som garasje med carport. En
carport er en overdekket parkeringsplass for
kjøretøy, vanligvis bygd med et tak som støttes av
stolper, men uten vegger (eller med bare én eller to
vegger). Den brukes primært for å beskytte biler mot
vær og vind, som regn, snø og sol. Carporten som er
tilbygget garasjen består av 3 vegger, gulv og tak og
kan således ikke benevnes som carport. Carport er
ikke måleverdig areal. Ettersom "carporten" mangler
en yttervegg er ikke denne måleverdig.
Det foreligger ikke ferdigattest garasje.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom.
Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente
tegninger. Kommunen kan kreve at bygget
tilbakeføres til originale tegninger. Dette må
bekostes av kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
12.06.1964.

Vei, vann og avløp

Vei:

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Vann:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område satt av til bolig i kommunedelplanen.

Kopi av situasjonskart og reguleringsplan med bestemmelser etc. følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Legalpant

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

Konsesjon

Ingen konsesjonsplikt

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon 1,5 % av salgssum. I tillegg betales markedsføringspakke kr 11 500,- tilretteleggingshonorar kr 12 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Mosjøen,
organisasjonsnummer 989062751
Mathias Bruns gate 3,

Salgsoppgavedato

02.03.2026



Tilstandsrapport

Enebolig
Kjerkelia 25, 8663 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 104, bnr. 568, snr. 1

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 23.09.2025 Rapportdato: 01.10.2025 Oppdragsnr.: 22412-1079 Referansenummer: TM2122

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



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

Norsk takst

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



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

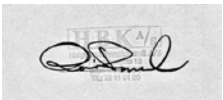
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

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

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

Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- **TG 0**
- Ingen umiddelbare kostnader
- **TG 1**
- Tiltak under kr 10 000
- **TG 2**
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- **TG 3**
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- **TG IU**
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- **TG IU**
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	183 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	167 m²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje er omgjort til bod.

Vaskerom er omgjort til bad.

Matbod eksisterer ikke.

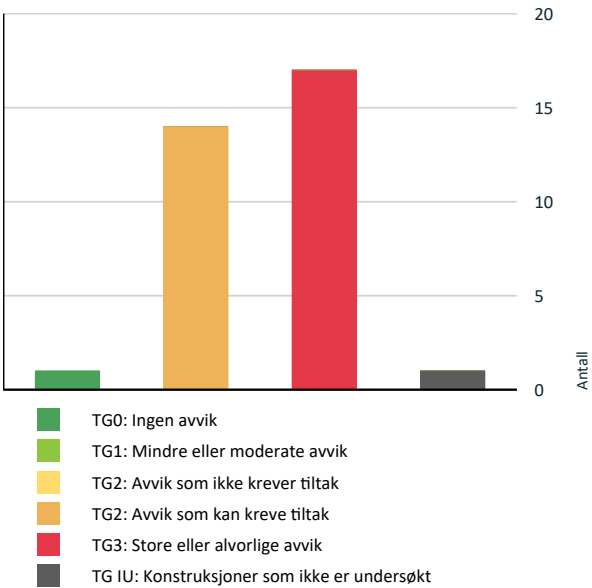
Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger tegning med plan og fasade, men den er ikke stemplett eller underskrevet av kommunen.

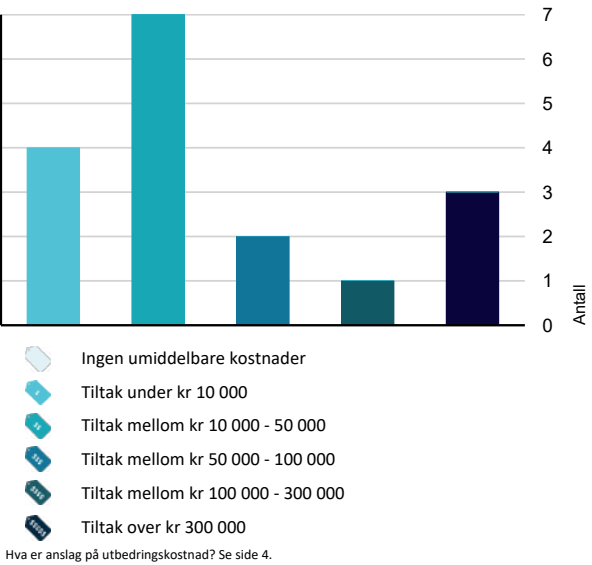
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekvirent. Eventuelle opplysninger gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer - koblede glass	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser ved inngang	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
	Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Vedlagt ferdigattest er datert 12.06.1964

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering		
2019	Modernisering	Nye vinduer, soverom, underetasjen.
2018	Modernisering	Nytt kjøkken, levert av Nygaard Trevarefabrikk AS.
2018	Modernisering	Oppussing av overflater, stue, kjøkken, nytt gulv stue, kjøkken og gang.
2018	Modernisering	Nytt gulv på soverom i hovedetasjen.
2016	Modernisering	Nye vinduer stue, begge soverom i hovedetasjen.
2010	Modernisering	Toalettrom i hovedetasje modernisert og omgjort til vaskerom.
2000	Modernisering	Varmekabler og gulvfliser i gangen i underetasjen
1995	Modernisering	Oppussing bad, underetasje. Flislagt og montert badekar og toalett.
1995	Ombygging	Ombygging av vaskerom til bad i underetasje.

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Undertak og årstall er ukjent.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal levetid for stålplater med plastbelegg er 30–50 år, og normal tid før reparasjon er 10–30 år.

Det er registrert hull i takplate mot øst, i forbindelse med at takstigen har løsnet.

Det er påvist enkelte bulker samt stedvis rust i takplatene. Stedvis rust er også observert i nedkant av mønekam.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre rust i takplatene og mønekam, samt skifte ut plater med bulker eller skader.
Dersom dette ikke utføres, øker risikoen for lekkasjer og ytterligere skade på undertak og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skade i takplate.

Tilstandsrapport



Stedvis tegn til rust i plater.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast/aluminium. en luftehatt, og stige til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.
Nedløpsrør mot nordvest er tilkoblet overvannsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taket mangler stedvis snøfangere, gjelder på deler av taket mot vest.

I henhold til BF 1965 Kap. 45 - Tak, takrenner og nedfallsrør: Der det er fare for at snøras og isras kan medføre skader, skal taket ha snøfanger eller lignende.

Pipehatten mangler bue i toppen.

Speilbord/frontbord har stedvis råteskader.

Enkelte stigtrinn til pipen mangler.

Nedløp må være tilkoblet overvannsrør under bakkenivå som leder vann bort fra grunnmuren. Vann på utsiden av grunnmuren under bakkenivå kan være årsak til innvendige vannskader i kjellere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det bør monteres snøfangere på taket, spesielt på vestre del, for å hindre snø- og isras som kan medføre personskafe eller skade på eiendom.

Nedløp bør tilkobles overvannsrør under bakkenivå slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fukt- og vannskader i kjeller og grunnmur.

Speilbord/frontbord med råteskader bør utbedres eller skiftes for å forhindre videre forringelse og potensielle følgeskader på takkonstruksjonen.

Det bør monteres bue på pipebeslag for å forhindre at regnvann renner rett ned i skorsteinen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på pipen.

Kostnadsestimat gjelder montering av snøfangere hvor det mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Pipehatt og luftehatt.



Stigtrinn mangler i nedkant av taket.



Nedløpsrør.

Tilstandsrapport



Råteskader i frontbord.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Normal levetid for bordkledning er 20 - 60 år, avhengig av værpåkjønning, kvalitet på materialet, vedlikehold m.m

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningsbord står stedvis nærme terrenget, kledningsbord bør ha minst 300 mm avstand til terreng for å unngå skader og misfarging fra vannsprut opp fra terrengoverflaten.

Lufting i fasader med luftet kledning må sikres ved at beslag, inkludert innfestingsbeslag, har et åpningsareal som tillater nødvendig lufting av kledningen. Nødvendig åpningsareal avhenger av forhold som kledningstype, veggghøyde og slagregns påkjønning. Som hovedregel bør samlet åpningsareal tilsvare en kontinuerlig spalte på minst 5 mm.

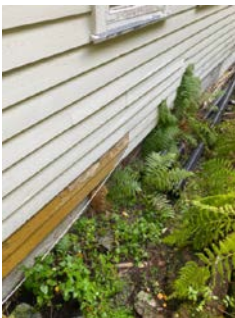
Enkelte kledningsbord har skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kledningsbord med skader bør byttes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen, samt øke avstanden mellom kledning og terreng til minimum 300 mm, for å unngå skader og misfarging fra vannsprut samt sikre god uttørking og redusere risiko for råde.



Bordkledning fra byggeår.



Kledningsbord bør ha minst 300 mm avstand til terreng for å unngå skader og misfarging fra vannsprut opp fra terrengoverflaten



Skade i bordkledning.



Manglende lufting bak kledningen

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det bemerkes at inspeksjonen er utført fra luke i taket grunnet manglende tilkomst til øvrige deler av konstruksjonen. Det er derfor kun utført visuell kontroll fra denne posisjonen, og observasjonene gjelder kun de områdene som var tilgjengelige fra luken.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Manglende ventilering fra raftkasse mot øst.

Det er ikke etablert dampsperreplast i taket mot kald sone, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.

Enkelte fuktskjolder og svertesopp er observert rundt pipen.

Avsluttet soil-/jernrør under taket.

Det er påvist råteskader og sverting mot taktro og sperre mot øst.

Fuktmåling i treverk rundt pipen viste ingen avvik.

Inspeksjonen er kun utført fra luke i taket, og observasjonene gjelder kun de områdene som var tilgjengelige fra denne posisjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det bør etableres lufting via raft der dette mangler for å sikre tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og soppdannelse.

Videre anbefales det å gjennomføre ytterligere undersøkelser av det avsluttede soil-/jernrøret, da dette kan medføre risiko for lukt eller fuktproblemer.

Etablering av dampsperre/plast mot kald sone bør vurderes for å hindre fuktvandring og kondens i takkonstruksjonen.

Begrenset inspeksjon gir økt usikkerhet om tilstanden i utilgjengelige deler av konstruksjonen, og det anbefales derfor nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader.

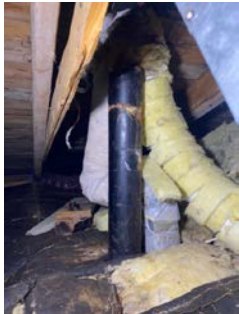
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Takkonstruksjon med sperrer.



Det ble fuktmålt mot fuktskjolder mot pipen, ingen forhøyde fuktverdier.



Soil/jernrør avsluttet under tak.



Råteskader/svertesopp.

TG 3 Vinduer - koblede glass

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er avvik:

Det er påvist råteskader i kjellervindu.

Enkelte vinduer har svertesopp mellom glass.

Vinduenes alder medfører økt risiko for glasspunktering og varmetap. Eldre vinduer har generelt høyere varmetap sammenlignet med nyere vinduer, og dette bør tas i betraktning ved vurdering av tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Tilstandsrapport

Grunnet alder og slitasje bør det påregnes utskifting av vinduene på sikt for å unngå økt varmetap, redusert komfort og risiko for ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vinduer med koblede glass.



På grunn av vinduenes alder kan det på sikt påberegnes glasspunktering.



Kjellervindu.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er stedvis store glipper mellom karm og dekkbord.

Enkelte dekkbord har sprekker. Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Glippene mellom karm og dekkbord bør utbedres for å hindre inntrenging av fukt.

Sprekker i dekkbord bør repareres, og omrammingsbord som er satt helt ned på beslag bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig avstand for å redusere risikoen for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.



Glipper/åpninger mellom dekkbord og karm.



Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.



Glipper/åpninger mellom dekkbord og karm.

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre med utgang fra stue og fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er glipper mellom dekkbord og karm på ytterdøren.
Det mangler beslag under balkongdøren mot vest.
Ellers er det normal slitasje i henhold til alder.
Enkelte dører har behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glipper mellom dekkbord og karm på ytterdøren bør utbedres for å hindre trekk, varmetap og fuktskader.

Beslag bør etableres under balkongdøren mot vest for å forhindre vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.

Overflatebehandling av enkelte dører bør utføres for å beskytte treverket mot videre slitasje og forringelse.



Glippe mellom dekkbord/ytterdør.



Balkongdør mot vest.



Balkongdør mot vest, manglende beslag.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca 12. m². Terrassedekket er av impregnerte materialer med underliggende støpt betongdekke. Rekkverkshøyde på ca. 74 cm. Terrassen er fundamentert på søyler, fundamentering mot mark er ukjent grunnet manglende tilkomst.

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert saltutslag og fukt på undersiden av betongdekket.

Det er rustdannelse i rekkverk av stål samt stedvis rust mot søyler. Rekkverk og håndlist i tre er værslitt.

Terrassedekket har stedvis svertesopp, og det er ingen synlig tekking på betongdekket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ny tekking må legges.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre utettheter i tekkingen, samt montere takrenne i front for å hindre videre vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjon.

Rekkverkets høyde og åpninger bør tilpasses gjeldende forskriftskrav for å redusere risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Rustskader på rekkverk/søyler i stål må utbedres for å forhindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen.

Terrassedekket bør rengjøres for å fjerne svertesopp og forlenge levetiden på materialene.

Saltutslag og synlige lekkasjer på murpuss indikerer fuktproblemer som bør undersøkes nærmere for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen.

Fundamenteringen under trappen bør kontrolleres nærmere når tilkomst er mulig, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rust i stolper, ingen synlig tekking av betongdekket.



Rekkverkshøyde.



Åpning i rekkverk.



Fuktskader mot betongdekket.

Balkonger, terrasser ved inngang

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

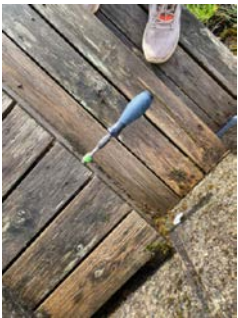
Det er påvist påbegynte råteskader i terrassedekket. Terrassedekket er begrodd.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør gjennomføres utbedring av råteskadet terrassedekke, samt rengjøring for å fjerne begroing. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil skadene kunne utvikle seg videre og føre til redusert bæreevne, økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid for konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Påbegynt råtskader i terrassedekket.

Tilstandsrapport



Terrasse mot vest ved inngang

TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp med adkomst til inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Ved høyder over 0,5 meter over bakkenivå skal det være montert rekkverk på trapper for å forhindre fallulykker.

Treverket er ført ned mot marknivå, noe som medfører forkortet levetid på materialene.

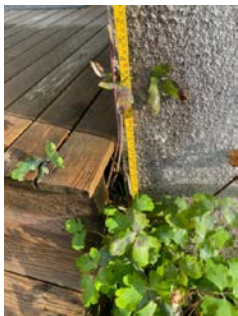
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk på trappen for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt ved høyder over 0,5 meter.

Treverket bør også beskyttes mot direkte kontakt med mark for å forlenge levetiden og redusere risikoen for råte og skader på materialene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Høyde ca 56 cm.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og fliser. Veggene har trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulvet er stedvis ikke fagmessig montert, med skjøter som ligger for nær hverandre. Enkelte lister mangler mot dørterskler. Flis i gang har skade. Det er stedvis manglende eller ikke-dekkende gulvlister, samt glipper mellom gulvlister og gulv, og mellom taklister, tak og enkelte hjørner.

Det er bom i flis i underetasjen, samt manglende gulvfliser under trapp i underetasjen.

Det er enkelte skjevheter i taket på kjøkkenet, samt glippe i skjøten på takplaten. Enkelte takplater på kjøkken har fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør utbedres der det er skader, mangler eller feilmontering, for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Manglende eller feilmonterte gulvlister og taklister bør kompletteres og tilpasses for å unngå oppsamling av støv og smuss, samt for å sikre et pent resultat.

Skader på fliser og bom i flis bør utbedres for å hindre videre forringelse. Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men fliser kunne sprekke pga. manglende understøttelse (flislim).

Utbedring av skjevheter og glipper i takplater på kjøkken må vurderes. Plater med fuktskader bør påberegnes byttes.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være redusert levetid på overflater.



Skade gulvflis.

Tilstandsrapport



Manglende gulvflis, under trapp.



Glippe mellom gulv/vegg.



Sprekk i hjørne vegg, glippe mellom laminat og gulvlist

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag og betongdekke. Betongdekke over utvendig bod.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist synlige skjevheter i gulvet i hovedetasjen. Det er ikke utført målinger av høydeforskjeller, og omfanget av skjevhetene er derfor ikke dokumentert i millimeter, noe som medfører usikkerhet om avvikets omfang.

Det er stedvis glipper mellom gulv og gulvlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Glipper mellom gulv og list bør utbedres.



Synlig skjevhet i gulvet for gangen i hovedetasjen

TG 2 Radon

Det er foretatt radonmålinger ifg. eier.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon



I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på "usikker".

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen, kontroll av pipa bør utføres av det lokale feievesenet.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mursteinpipe er tildekket/innebygget.

Tilstandsrapport

Pipevanger på kaldloft er tildekket med isolasjon, og pipevangeren mot kjøkken fra gangen er ikke synlig.
Det er registrert avflassing av murpuss på pipen i kjelleren som følge av fukt, noe som kan skyldes manglende bue på pipehatten.
Sotluken lar seg ikke åpne fordi den er overmalt.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon for å sikre at avstandskrav til brennbart materiale er ivaretatt, og for å kunne avdekke eventuelle skader eller brannfare.

Avflassing av murpuss på pipen i kjelleren bør utbedres, og årsaken til fuktproblemet må identifiseres og rettes, for eksempel ved å montere bue på pipehatt.

Sotluken må gjøres tilgjengelig.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for brann, ytterligere fuktskader og forringelse av pipens bæreevne og funksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sotluken må gjøres tilgjengelig.



Vedovn i stuen



Avflasset murpuss.



Manglende pakning rundt luken.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furugulv, flis og betong. Veggene har panel, plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i gangen mot øst mot terrenget. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

Det er påvist saltutslag mot vegg/gulv i boden og på badet bak badekar.
Forhøyede fuktverdier er registrert ved fuktsøk mot overflater.

Fuktmåling er foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i veggene mot terrenget. Det ble registrert 23,3 % fukt i treverket. Målinger med pigger eller veggelektroder viser vanninnholdet i trevirke og angis som vektprosent. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, dannes det over tid muggsopp.

På utlektede kjellervegger er det montert asphalt/plast på veggene. Dette var en vanlig byggemåte på byggetidspunktet, men i dag skal det ikke monteres plast på utlektede kjellervegger. Plast mot kald kjelleryttervegg øker faren for kondensering.

Relatert til byggeår er det ikke montert plast under støpt betongplate, og det må påregnes kapillæroppsuging i den støpte sålen.

Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner. Fukt i murkonstruksjoner skiller ut salt som blir synlig på åpne overflater. Drenering og lignende er ukjent, og ut fra alder er det påregnelig med kapillæroppsug av fukt fra grunn til mur- og trekonstruksjoner i kjellerrom.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Utlektede kjellervegger er å regne som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering med fare for sopp og råteskader. Tiltak for å sikre denne konstruksjonen bedre er å isolere kjellervegger på utsiden med påfølgende fuktsikring.
Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes. Det må også utføres tiltak mot kapillæruppsuging i den støpte sålen.



Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen.



Fuktmåling mot overflater.



Fuktmåling mot overflater vegg på badet.



Saltutslag mot vegg/gulv.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.
Høyde rekkverk er målt til ca 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpningene i rekkverket er målt til mellom 12 og 19 cm.
Det mangler rekkverk mot vegg. Det bemerkes at det er plassert en kommode mot trappen der rekkverk ikke er etablert i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport

Håndløper bør monteres for å forhindre fallulykker.

Rekkverk må etableres der det mangler, og åpninger i rekkverket bør reduseres til maks 10 cm for å ivareta sikkerheten, spesielt for barn. Manglende eller utilstrekkelig rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Åpninger i rekkverk.



Manglende rekkverk mot vegg



Trapp med oppgang til hovedetasjen.



Takhøyde i trapp.

Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og formpressede dører fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i karm eller ikke lukker ordentlig bør justeres for å hindre økt slitasje og unngå skader på dør og karm. Manglende justering kan føre til redusert funksjonalitet og økt behov for reparasjon over tid.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Flislagt gulv og vegger. Taket har malte plater. Innredning med nedsenket servant, toalett, dusjnisje og badekar. Plastsluk i gulvet i dusjnisjen. Sluket/avløpet under badekar er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Grunnet alder på badet blir det satt tilstandsgrad 3 (TG 3). TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 i henhold til Norsk Standard 3600. Våtrommet har oppnådd mer enn halve sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Badekar.



Dusjnisje, Det er registrert hulrom under fliser.



Det er påvist rust i armeringen over døren.



Fuktmåling av overflater viser forhøyde fuktverdier.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betongvegger.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, toalett og innredning med nedfelt servant. Innredningen er fra 2010.

Sluket i gulvet er ikke inspisert grunnet fastlimt rist. Det er trolig soil-/jernsluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommets tettesjikt og våtsone bør oppgraderes og dokumenteres i henhold til dagens forskriftskrav for å sikre at rommet tåler normal bruk. Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner, da eksisterende løsninger ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk.



Innredning

Tilstandsrapport



Rift i belegg.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom gang og våtsonen på vaskerommet.
Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen, korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

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



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
 - Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist glippe mellom oppvaskkum og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten, samt lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Glippen mellom oppvaskkum og benkeplate bør utbedres for å hindre vanninntrengning, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på benkeplaten og underliggende konstruksjoner.

Manglende tiltak kan medføre økt fare for brann og følgeskader ved lekkasje.



Kjøkken.



Kontroll av røropplegget.



Glippe/manglende fuging mot oppvaskkum.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det ved temperaturforskjeller kan oppstå kondens i avtrekksviften på kjøkkenet.
Avtrekket er ført opp over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekkskanal fra ventilator bør vurderes lagt ut gjennom vegg, og det bør utføres isolering eller andre tiltak for å hindre kondensdannelse i røret.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader eller redusert funksjon på avtrekket som følge av kondens.



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Stoppekrane er lokalisert i gangen i kjeller, men er ifg. eier ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er montert innvendig stoppekran på vann. Dette må etableres.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

Det bør etableres tilgang til og funksjon for stoppekran for å kunne stenge vanntilførselen ved behov.

Videre bør det vurderes utskiftning av innvendige vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende tilgang til stoppekran medfører økt risiko for omfattende vannskader ved lekkasje, og eldre vannledninger har økt sannsynlighet for plutselige skader og lekkasjer.

Kostnadsestimatet gjelder etablering av stoppekran.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eldre stoppekrane plassert i vegg i kjeller. Er ikke tilkoblet ifg eier.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå luktproblemer og sikre korrekt funksjon.

Ufagmessig utførelse av avløpsledninger bør utbedres av fagperson for å redusere risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

På grunn av alder og passert forventet brukstid bør det vurderes utskiftning av innvendige avløpsledninger for å forhindre plutselige skader og kostbare reparasjoner.



Bruk av fugemasse.

Tilstandsrapport



Stakepunkt.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boden i kjelleren mangler ventilasjon, bortsett fra muligheten for lufting ved å åpne vinduet.

Det er påvist ventilasjonskanal i asbest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ventil i vegg eller vindu på boden, og det anbefales å etablere luftespalter under dører for å forbedre ventileringen av rommet.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og råteskader.

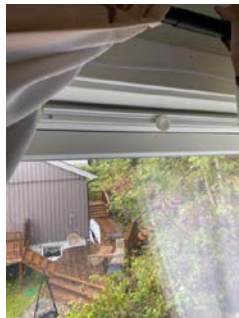
Ved arbeid med asbestholdige ventilasjonskanaler bør det benyttes aktør med dokumentert kompetanse, for eksempel en miljøkartlegger eller et asbestsaneringsfirma, for å unngå helserisiko og sikre forsvarlig håndtering.



Ventil vegg



Ventil vindu.



Ventil i vindu.



Det er påvist ventilasjonskanaler i asbest.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Avrenningsmuligheter for tanken lot seg ikke fastslå grunnet vanskelig tilkomst til sluket/avløpet under badekaret.

Forventet levetid for varmtvanstanker er 20-30 år

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare avrenningsmuligheter ved eventuell lekkasje fra varmtvannstanken, da utilstrekkelig avrenning kan medføre risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



VVS bereder.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

El-anlegg er fra forskjellige tidsepoker.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1953 Deler av anlegget er byttet utbyttet i ca. år 2000. Arbeid utført av Elektrikern Mosjøen AS
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll. forventet levetid for elektrisk anlegg er 25-30 år, utskifting av deler av anlegget kan være nødvendig. Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Det er påvist gjennomføringer fra skapet som ikke er tilstrekkelig festet.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

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

Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukkerapparat er eldre enn 10 år.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannvarsler.



Brannslukkerapparat.



Brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TG 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1953.

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres drenering rundt bygningen for å sikre tilstrekkelig fuksikring.

Manglende drenering medfører økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Det er ikke etablert drenering.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Det er påvist store sprekker og riss i grunnmuren.

Det er registrert skjevheter i muren, noe som kan indikere jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Riss og sprekker i muren må utbedres. Forsterkning av mur mot terreng kan ikke utelukkes, ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfanget anbefales.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere setningsskader, redusert bæreevne og potensielle følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Feil fall på terreng mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør senkes og det bør lages fall ut fra grunnmuren for å lede bort overflatevann. Fallet på terreng rundt grunnmuren bør være på 1:50 i en avstand på 3 meter ut fra grunnmuren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrengforhold.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1953. Det er offentlig avløp av private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1953. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at utvendige vann- og avløpsledninger undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og kostbare reparasjoner ved plutselig svikt i ledningsnettet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/lagring

Byggeår

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

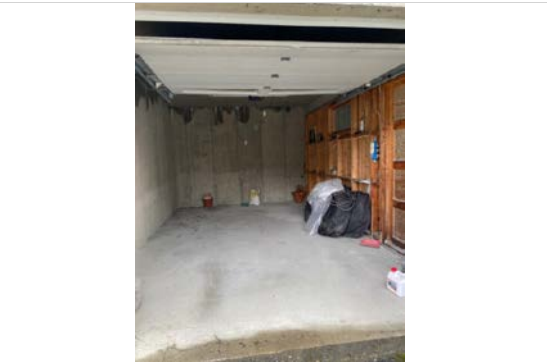
Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse
Garasje i betong med tilhørende carport.
Garasjen er fundamentert som plate på mark av betong, vegger og tak i betong.
Skillevegg av bindingsverk kledd med bordkledning og dør mellom garasjen og carport.
Innmontert leddport i front.
Åpen elektrisk installasjon i garasjen med lys og stikkontakt.

Merknader:
Garasjen har ikke utvendig tekking på tak.
Rekkverk mangler delvis på dekket.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

167 m²/145 m²

Enebolig: Entré, 2 Gang, 3 Soverom, 2 Bod, Bad, Vaskerom, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering
Markedsverdi gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurderinger er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen. Eiendommens standard og beliggenhet skulle tilsi at den skulle være omsettelig i dagens marked.

Sammenlignbare salg									
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kjerkelia 30 ,8663 MOSJØEN								
	91 m²	1963	3 sov	30-05-2022	2 550 000	2 800 000		2 800 000	30 769
2	Kjerkelia 19 ,8663 MOSJØEN								
	155 m²	1962	4 sov	04-10-2022	3 800 000	4 150 000		4 150 000	26 774
3	Kjerkelia 2 ,8663 MOSJØEN								
	159 m²	1973	4 sov	13-04-2023	3 300 000	3 200 000		3 200 000	20 126
4	Åsvegen 42 B ,8663 MOSJØEN								
	70 m²	1953	2 sov	23-05-2024	1 500 000	1 800 000		1 800 000	16 822
5	Åsvegen 42 C ,8663 MOSJØEN								
	82 m²	1967	2 sov	28-05-2024	950 000	1 120 000		1 120 000	13 659

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Renovasjon 240L	Kr.	6 566
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	25 000
Forsikring, stipulert:	Kr.	9 000
Vann: Abonnementsgebyr, stipulert	Kr.	4 440
Avløp: Abonnementsgebyr, stipulert.	Kr.	7 758
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 500

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Tillegg for terrasser, balkonger	Kr.	20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 100 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Tillegg for carport	Kr.	130 000
Tillegg for takterrasse	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	450 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 550 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 950 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

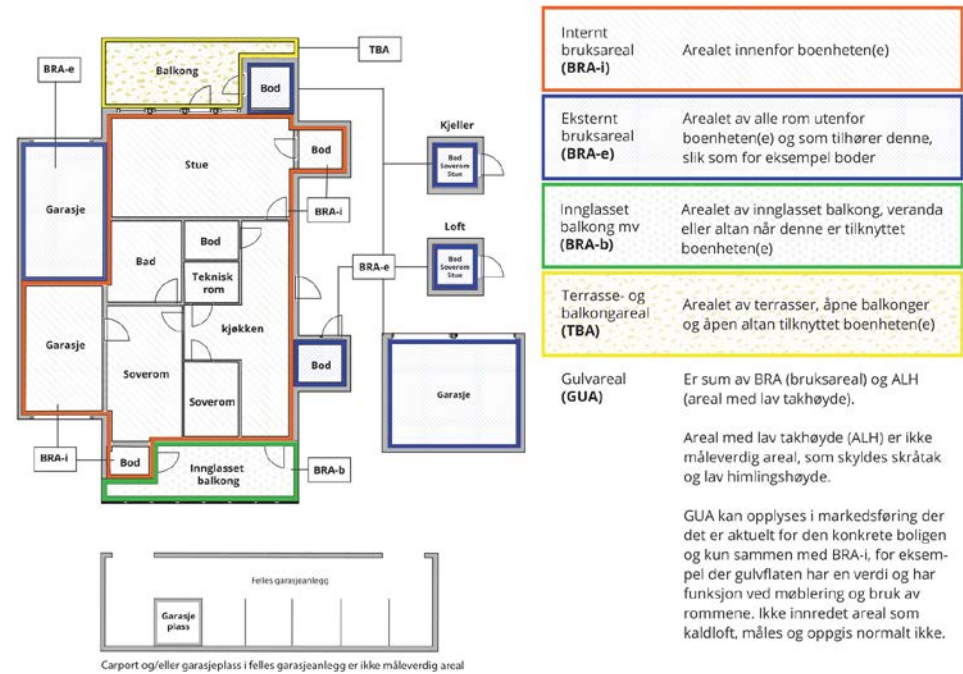
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggt teknisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	62	22		84	8
Hovedetasje	83			83	12
SUM	145	22			20
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, gang, soverom, bod 2, bad	Bod	
Hovedetasje	Gang, soverom, soverom 2, vaskerom, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasje er omgjort til bod.
 Vaskerom er omgjort til bad.
 Matbod eksisterer ikke.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	33
SUM		16			33
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen er omsøkt som garasje med carport. En carport er en overdekket parkeringsplass for kjøretøy, vanligvis bygd med et tak som støttes av stolper, men uten vegger (eller med bare én eller to vegger). Den brukes primært for å beskytte biler mot vær og vind, som regn, snø og sol. Carporten som er tilbygget garasjen består av 3 vegger, gulv og tak og kan således ikke benevnes som carport. Carport er ikke måleverdig areal. Ettersom "carporten" mangler en yttervegg er ikke denne måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger tegning med plan og fasade, men den er ikke stemplett eller underskrevet av kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	134	11
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
	Unni Mathisen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	104	568		1	669.8 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjerkelia 25

Hjemmelshaver

Mathisen Unni

Kommentar

Felles eiendomstomt på 669,8 m2. Ideell andel tomt for denne seksjonen Snr: 1 : 670 m2 x(678/1000) = ca. 454 m2.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen som ligger i et rolig, barnevennlig og solrikt område i Åsen.
Fra tomten og boligen er det utsikt utover Mosjøen og Vefsndalføre.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område satt av til bolig i kommunedelplanen.

Om tomten

Felles eiendomstomt på 669,8 m2. Ideell andel tomt for denne seksjonen Snr: 1 : 670 m2 x(678/1000) = ca. 454 m2. Tomten er opparbeidet med innkjørsel av støpte heller, støttemur av betong og betongstein, og noe plen, for øvrig noe naturtomt. Tomten har bratt helning mot vest og er opparbeidet med plen med busker og trær, støttemur av betongstein og naturstein mot gate, for øvrig noe naturtomt på øvre side

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger livslang borette for boligen.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Takstmann besitter ingen info om eiendomsskatt/skattetakst.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
220 729	2019	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				9 000
Forsikring stipulert av takstingeniør.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje/carport			Gjennomgått		Nei
Fasadetegninger			Gjennomgått		Nei
Byggemelding garasje.			Gjennomgått		Nei
Plankart			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Kartutsnitt			Gjennomgått		Nei
Matrikkelen			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2025	
2	13.11.2025	Endret byggeår i henhold til vedlagt ferdigattest

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TM2122>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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	Unni Mathisen
	Therese Mathisen

Boligen	• Boligen ble kjøpt 1987 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Kjerkelia 25	
8663 Mosjøen	
1824-104/568/0/1	

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Ja, fuktskade på baderomsinnredning. Dårlig isolering rundt vannrør på bad i andre etasje.

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?: 1991

Firmanavn: Rolf Solem

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp bad i første etasje. Lagt flis og satt inn dusj, badekar, toalett og vask. Tidligere var det bare et vaskerom.

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

Det er kommet inn vann inn på kjøkkenet gjennom taket. Takstigen ble revet løs av snø og is. Da kom det vann inn i skruhellene.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Det ble tatt tetningsmasse inn i hullene etter skurene til stigen.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Nordland Tak

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vindskibord



6. 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

De fleste av vinduene er byttet og i ok stand. Det er et vindu i trappegangen og på badet oppe som er av eldre dato og kan være dårlig.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Drevland

Beskrivelse av arbeidet: Bygd garasje og carport med tilhørende takterasse.

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

♦ Ja

Sprekkdannelser grunnet setningsskade/ bakketrykk. Tiltak påkrevd ifølge tilstandsrapport

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Sikringsskap oppgradert ca 2000 til automatsikringer

Eiendommen og omgivelsene

24. 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

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



26. 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**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Ja**

Det raste ned en stein på nabotomten

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det er en bolig til på eiendommen.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ca 1996 og målingene viste ikke for høy radongass.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. 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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

For lite helling på garasjetak.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.

Fremtind



Tilstandsrapport

Tomannsbolig
 Kjerkelia 25, 8663 MOSJØEN
 VEFSN kommune
 gnr. 104, bnr. 568, snr. 2

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 23.09.2025

Rapportdato: 01.10.2025

Oppdragsnr.: 22412-1078

Referansenummer: MN1508

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord



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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig



Remi Andre Ramfjord

Uavhengig Takstingeniør

remi@hbk.no

404 97 904



Kjerkelia 25, 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 568
1824 VEFSEN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m ²
Totalpris	1 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

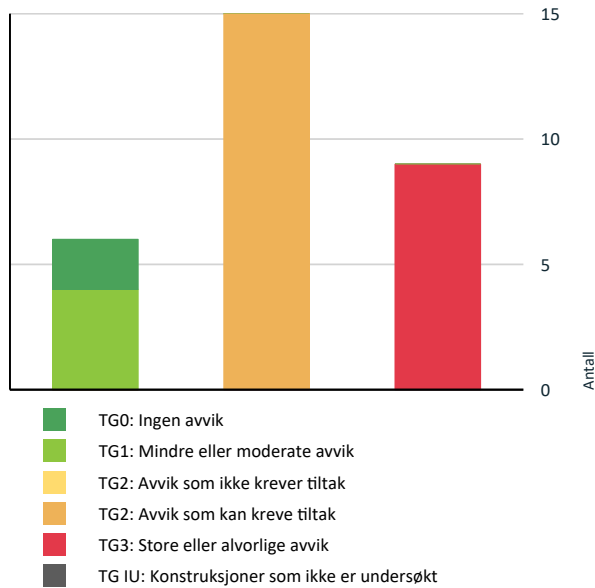
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

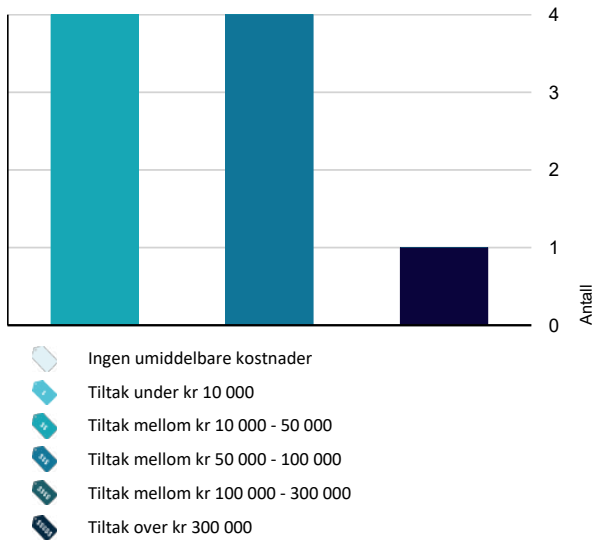
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er et utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekvirent. Eventuelle opplysninger gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Opplyst i tidligere takst.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Boligen preges av etterslep på vedlikehold de senere årene. Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normale vedlikeholdsintervaller må påregnes. Se videre for bygningsmessige beskrivelser og tilstandsgrader.

Tilbygg / modernisering		
2025	Modernisering	2 stk nye luftehatter byttet av Nordland Tak AS
2023	Modernisering	Avtrekksvifte montert i trapperom, el utført av Elektrikern Mosjøen AS.
2023	Modernisering	Nytt vindu mot sør, samt ny verandadør og ytterdør.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Utvendig taktekking er med stål/aluplater fra byggeår. Undertaket er av su-plater. Taktekkingen og undertaket er fra 1987.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er påvist rust i takplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rust i takplatene bør utbedres ved å fjerne rusten og påføre egnet rustbeskyttelse og overflatebehandling. Dersom rusten ikke behandles, kan det føre til gjennomrusting, lekkasjer og ytterligere skade på takkonstruksjonen.



Tak sett fra øst.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er av plast og aluminium.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Takrennene har stedvis skjevheter. Det er registrert malingsavflassing og rust mot spillblikk/beslag ned i takrennen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre rust i spillblikk/beslag, samt rette opp skjevheter i takrennene. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til lekkasjer, redusert levetid på tak og beslag, samt økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.



Nedløpsrør.

Tilstandsrapport



Nedløpsrør.



Avflasset maling/rust i beslag

Vegggonstruksjon

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

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det mangler tilstrekkelig lufting bak kledningen, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Manglende lufting



Bordkledning mot sør.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Adkomst via kvistluke i taket.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonen mangler tilstrekkelig lufting, og det er stedvis påvist svertesopp og fuktskjolder på undertaket. Det har tidligere vært lekkasje rundt takventiler, som er utbedret av Nordland Tak AS i 2025.

Deler av isolasjonen mangler der det tidligere har vært lekkasje.

Det er avsluttet/åpent soilrør i takkonstruksjonen, noe som kan medføre fuktproblematikk.

Det bemerkes at inspeksjonen er utført fra luke i taket grunnet manglende tilkomst til øvrige deler av konstruksjonen. Det er derfor kun utført visuell kontroll fra denne posisjonen, og observasjonene gjelder kun de områdene som var tilgjengelige fra luken.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Ventileringen av takkonstruksjonen bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader og soppdannelse.

Manglende isolasjon bør erstattes for å opprettholde tilstrekkelig varmeisolasjon og forhindre varmetap.

Svertesopp bør fjernes for å hindre videre spredning og forringelse av materialene.

Det åpne soilrøret bør avsluttes eller føres ut på forskriftsmessig måte for å unngå fuktproblematikk.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjonen anbefales grunnet begrenset tilkomst, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Fuktskjolder mot brannskille.



Fuktskjolder/svertesopp mot raft



Det ble fuktmålt ved befaringen, ingen forhøyde verdier.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu i hovedetasjen mot sør er byttet i 2023.

Årstall: 1987 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Når de er såpass gamle vil de gradvis få mer varmetap, og et gammelt vindu på omtrent 30 år kan stå for hele 40 % av varmetapet i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vindu i kjeller må påregnes byttets, og enkelte vinduer må justeres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje eller skade.

Vinduer bør overflatebehandles utvendig for å beskytte treverket mot fukt og forlenge levetiden. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for råte, varmetap og redusert komfort.



Svertesopp, vindu kjeller.

Tilstandsrapport



Tegn til svertesopp, vindu på kjøkken.



Værslitt trevirke.



Vinduer mot vest.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Utvendig tetting for ytterdør er ikke mulig å inspisere grunnet trelist mot karm.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er glipper/åpninger mellom karm og utvendig omramming. Beslaget under balkongdøren tetter ikke tilstrekkelig. Balkongdøren tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glipper og åpninger mellom karm og utvendig omramming bør utbedres, og beslag under balkongdøren må tettes for å forhindre vanninntrenging i konstruksjonen.

Balkongdøren bør justeres slik at den ikke tar i karm eller terskel, for å sikre god funksjon og unngå unødvendig slitasje.

Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for fuktskader, redusert levetid på dør og omkringliggende konstruksjon, samt dårligere energieffektivitet.



Balkongdør.



Åpninger mot karm.



Glippe mellom beslag/dekkobord.

Tilstandsrapport



Ytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca.9 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 94 cm.

Terrassen er fundamentert på søyler mot mark.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Rekkverk/håndlist er stedvis værslitt.

Terrassedekket har svertesopp og råteskader i nedre del av søylene. Dimensjonen på terrassedekket er for liten i forhold til avstanden mellom bjelkene.

Det er registrert noe svai og svikt i terrassebordene.

Det er påvist skjevheter i terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- De påviste skader må utbedres.

Terrassedekket bør rengjøres og behandles for å hindre videre sopp- og råteangrep.

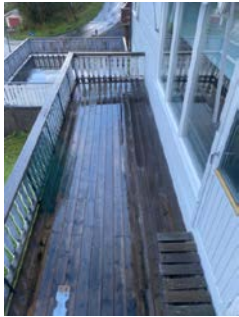
Håndlist og rekkverk bør overflatebehandles for å forlenge levetiden og sikre tilstrekkelig sikkerhet.

Bytte av terrassedekket bør vurderes, og dimensjonen på dekket bør være minst 28 mm med et bjelkelag med senteravstand C/C 60, for å redusere svai og svikt samt øke bæreevnen.

Råteskadet materiale må byttes.

Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for ytterligere råteskader, redusert bæreevne og svekket personsikkerhet.

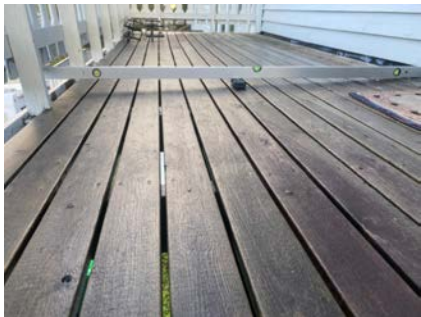
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrasse med utgang fra stuen.



Høyde rekkverk ca. 94 cm.



Skjevheter.



Råteskader i søyler.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

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

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk. Det er noen merker og hakk rundt om. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Stedvis svelling i laminat i hovedetasjen, samt stedvis fuktsvelling i tak etter tidligere lekkasje.

Svelling mot MDF-plater med forekomst av svertesopp under trapp i kjeller og på soverom.

Det er også stedvis løse hjørnelister, og listverk mangler enkelte steder. Sprekk i gulvflis i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedring eller utskifting av enkelte innvendige overflater, inkludert laminat, tak og listverk, for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende innemiljø.

Skadet gulvflis må påregnes byttes.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg og føre til økt risiko for fuktskader, soppdannelse og redusert verdi på boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er påvist svellinger i takplater kjøkken og i trapperom.



Malingsavflassing mot gulvlist, enkelte svellinger mot MDF-veggplater, det ble fuktmålt uten forhøyde verdier.



Svertesopp mot hjørne, soverom i kjeller.



Skade/svelling i laminatgulv, stue.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Radon

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

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Måling av radon er et enkelt og rimelig tiltak for å sjekke radonforekomster i bygningen.

Tilstandsrapport



I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på "usikker".

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.
- Pipa har en mindre skade.

Det er skade i murpuss/tetting rundt røykrøret fra ovnen. Det er påvist riss i pipen både i underetasjen og hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Pipa må pusses/behandles.

Det bør utbedres riss og skader i murpuss og tetting rundt røykrøret for å hindre videre forringelse og redusere risiko for røyklekkasje eller brannspredning. Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til at pipa ikke fungerer som forutsatt, og det kan oppstå fare for brann eller skade på bygningen.



Riss i pipe samt manglende murpuss/tetting rundt røykrør



Riss i pipe, kjeller.



Sotluke i kjeller.



Vedovn.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har beleg og fliser. Veggene har er kledd med malte plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt under trapp. Det er opplyst fra eier om at det til tider er høyt luftfuktighet i kjeller.

Årstall: 1987 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Tilstandsrapport

Det er påvist svellinger og/eller misfarging etter svertesopp på veggplater. Det er montert dampsperre/plast bak veggplater, noe som kan påvirke fukttransporten i konstruksjonen og øke risikoen for fuktskader dersom fukt blir innestengt.

Målingen viste 21,2 % fuktinnhold.

- Målinger med pigger eller veggelektroder viser vanninnholdet i trevirke og angis som vektprosent. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst betydelig. Dersom fuktinnholdet overstiger 20 vektprosent, vil det over tid kunne dannes muggsopp.

Det ble utført fuktmåling mot overflater på gulv, og forhøyede verdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes. Det må også utføres tiltak mot kapilæroppsuging i den støpte sålen.

Utlektede kjellervegger er å regne som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering med fare for sopp og råteskader. Tiltak for å sikre denne konstruksjonen bedre er å isolere kjellervegger på utsiden med påfølgende fuktsikring.

Det bemerkes at kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser og bytte av plater/listverk med synlige fuktskader/svellinger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen mot grunnmur.



På utlektede kjellervegger er det montert plast på vegger. det skal ikke monteres plast på utlektede kjellervegger. Plast mot kald kjelleryttervegg øker faren for kondensering.



Det er konstatert høyt fuktnivå ved fuktmålinger mot gulvet

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Rekkverkshøyde målt til ca. 90 cm.

Årstall: 1987 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist svertesopp mot vangen i underetasjen.

Åpningene mellom trinnene er målt til ca. 14 cm, noe som overstiger dagens forskriftskrav.

Åpningene i rekkverket er målt til ca. 14 cm. I henhold til gjeldende forskrifter skal åpninger i rekkverk ikke overstige 10 cm, for å hindre at barn kan kripe gjennom.

Trappen mangler rekkverk mot vegg i 2. etasje, noe som utgjør en risiko for barn.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør monteres håndløper og rekkverk mot vegg, samt tiltak for å redusere åpningene mellom trinn og i rekkverk til maks 10 cm, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker og personskaader, spesielt for barn.

Svertesopp mot vangen i underetasjen bør utbedres, da dette kan over tid kan skade konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Lakkert tretrapp.



Høyde rekkverk.



Åpninger mellom trinn.



Åpninger i rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Årstall: 1987 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Enkelte dører bør justeres.



Manglende deksel for låsekasse.



Innvendig dør.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Badet har våtromstapet på vegger og malte plater i himling. Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Rommet er innredet med nedfelt servant, utslagsvask, toalett, dusjkabinett og avløp for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon via veggventil. Tilluft er ikke etablert. Plastsluk fra 1987. Dusjkabinett og avløp fra vaskemaskin/utslagsvask er tilknyttet direkte på avløp. Det er påvist svertesopp på veggplater mot innlektet vegg under terreng.

Årstall: 1987 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Plastsluk.



Avløp fra kabinett.



Svertesopp mot list/veggplater.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmålingen er foretatt i skilleveggen mellom bod/bad mot våtsonen. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen, korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

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

Årstall: 1995 Kilde: Eier



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

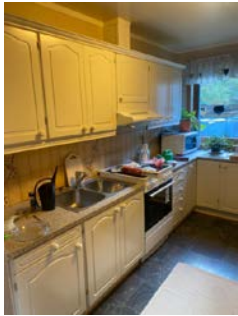
Det er påvist svellinger i benkeplaten. Benkeplaten er stedvis ujevn og mangler tetting/fuging i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Svellinger i benkeplaten bør utbedres, og skjøter i benkeplaten bør tettes for å forhindre ytterligere svellinger.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og ytterligere forringelse av benkeplaten.



Kjøkken fra 1995.



Fuktsvellinger i benkeplate



Ujevn skjøte av benkeplate.



Kontroll av røropplegget.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvmontert toalett og vegghengt vask.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Det er uegnede matrialer i våtsonen, løs tapet over vask.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

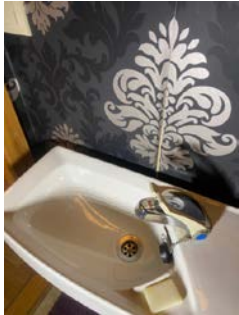
Tilstandsrapport

Veggen i våtsonen bak vasken bør fuktsikres, og tapet bør utbedres for å hindre fuktskader og redusere risikoen for mugg- og råteskader.

Det bør også gjennomføres ytterligere undersøkelser med hensyn til fuktmerker på takventilen, for å avdekke eventuelle skjulte skader og forhindre videre skadeutvikling.



Toalettrom.



Løs tapet over vask



Tegn til kondens/fuktmerker på ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekrane er plassert på boden i underetasjen, stoppekrane bør anmerkes.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekrane.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Levetid- Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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



Stakeluke.

Tilstandsrapport



Avløpsrør i plast

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1987 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Forventet levetid for varmtvanstanker er 20-30 år

Konsekvens/tiltak

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



VVS bereder plassert på boden.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Sikringsskapet er plassert i gangen i underetasjen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1987
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Grunnet alder på ledningsnett og påviste løse ledninger anbefales det å få utført en utvidet el-rapport på det elektriske anlegget.**

Generell kommentar

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

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

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet elkontroll

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løs ledning.



Bruk av skjøteledning.



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

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

Tilstandsrapport

Nei



Brannslukkeapparat.



Brannvarsler.



Brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er montert drenering rundt eneboligen. Dreneringsrør er av plast og er fra byggeår. Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten. For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Klemlist mangler stedvis og har stedvis løsnet, plast er avsluttet mot nabomur. Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Klemlist mot platen bør utbedres for å forhindre at overflatevann trenger inn bak platen.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av avslutningen av plast mot nabomur, og platen må avsluttes slik at vann ikke kan trenge inn bak.

Konsekvensen av manglende eller løs klemlist og feil avslutning av plast er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på grunnmur og innvendige arealer.

Kostnadsestimat gjelder inspeksjon av dreneringen samt utbedringer av klemlist/manglende klemlist.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Avslutning av plast mot tiliggende bolig.



Løs plast mot klemlist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Forstøtningsmur mot inngang må påregnes revet og bygges opp på nytt, og rekkverk må etableres på begge murer.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for strukturelle skader og fare for fallulykker, noe som kan medføre betydelige kostnader og sikkerhetsrisiko.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er påvist skjevheter i forstøtningsmurer.



Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk for å kunne forhindre fallulykker.



Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk for å kunne forhindre fallulykker.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Generell info: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.

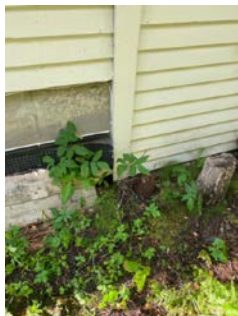
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrengtet bort fra bygningen, minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra grunnmur, for å hindre at vann ledes inn mot muren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på grunnmur og kjeller, samt potensielle følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

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

Plastrør over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Plastrør har en forventet levetid på ca. 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har vesentlige behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/75 m²

Tomannsbolig: Gang, 2 Soverom, Bod, Bad/vaskerom, Toalettrom, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 800 000

Konklusjon markedsverdi

1 800 000

Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurderinger er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen. Eiendommens standard og beliggenhet skulle tilsi at den skulle være omsettelig i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kjerkelia 39 ,8663 MOSJØEN 171 m² 1969	3 sov		03-02-2022	3 990 000	4 550 000		4 550 000	26 608
2	Kjerkelia 41 ,8663 MOSJØEN 219 m² 1971	4 sov		25-05-2023	4 500 000	5 000 000		5 000 000	22 831
3	Kjerkelia 2 ,8663 MOSJØEN 159 m² 1973	4 sov		13-04-2023	3 300 000	3 200 000		3 200 000	20 126
4	Kjerkelia 10 ,8663 MOSJØEN 144 m² 1964	2 sov		31-10-2019	2 000 000	1 830 000		1 830 000	12 708

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring, stipulert: Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	9 000
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	25 000
Renovasjon 240L	Kr.	6 566
Vann: Abonnementsgebyr, stipulert	Kr.	4 440
Avløp: Abonnementsgebyr, stipulert.	Kr.	7 758
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Eiendomsskatt: Takstmann besitter ingen info. ang skattetakst/eiendomsskatt.	Kr.	1

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 500
---------------------------------	-----	--------

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Tillegg for terrasser, balkonger	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 450 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 050 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 050 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000
---------------------	-----	---------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 250 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

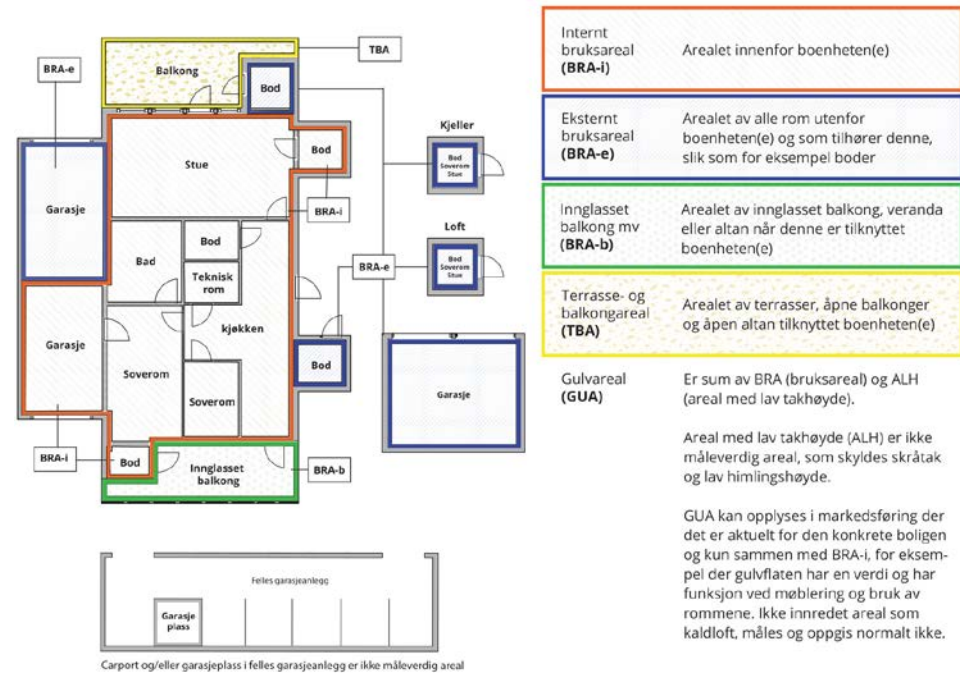
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggt teknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	36			36	
Hovedetasje	39			39	9
SUM	75				9
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, soverom, soverom 2, bod, bad/vaskerom		
Hovedetasje	Toalettrom, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se under konstruksjoner.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	63	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
	Unni Mathisen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	104	568		2	669 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Kjerkelia 25							
Hjemmelshaver Mathisen Unni							
Kommentar Felles eiendomstomt på 669,8 m2. Ideell andel tomt for denne seksjonen: 670 m2 x(322/1000) = ca. 216 m2							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Arkitekttegnet seksjonert del av bolig som ligger i et rolig, barnevennlig og solrikt område i Åsen. Fra tomten og boligen er det utsikt utover Mosjøen og Vefsndalføre.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område satt av til bolig i kommunedelplanen.

Om tomten

Felles eiendomstomt på 669,8 m2.Felles eiendomstomt på 669,8 m2. Ideell andel tomt for denne seksjonen: 670 m2 x(322/1000) = ca. 216 m2 Tomten er opparbeidet med innkjørsel av støpte heller, støttemur av betong og betongstein, og noe plen, for øvrig noe naturtomt. Tomten har bratt helning mot vest og er opparbeidet med plen med busker og trær, støttemur av betongstein og naturstein mot gate, for øvrig noe naturtomt på øvre side.

Tinglyste/andre forhold

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

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Takstmann besitter ingen info om eiendomsskatt/skattetakst.



Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum 220 729	År 2019	Type Annet
---------------------	------------	---------------

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie 9 000
Kommentar Forsikring stipulert av takstingeniør.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Plankart			Gjennomgått		Nei
Matrikkelen			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Kartutsnitt			Gjennomgått		Nei
Shmil			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2025	
2	17.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MN1508>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Fremtind

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

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

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

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

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn <i>Unni Mathisen</i>
Selger 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

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

Boligen som selges

Adresse <i>Kjerkelia 25</i>	Postnummer <i>8663</i>	Sted <i>Mosjøen</i>
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?	☒ Ja ☐ Nei	Året og måneden du overtok boligen

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

Selges boligen på vegne av noen andre?

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

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	☐ Ja ☐ Nei
Kjenner du boligen?	☒ Ja ☐ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer: *T M*

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort fuktskader på bademansinnredning
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
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 ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Tak plater er rustangrøst og har en del bulker. Sopp og fuktskader på trø/underet ved rengjøningsfeng for klekket og ventilasjon. Det har vært lekk tak ved luftventiler. Dette er nylig blitt utbedret av tettebør
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Tettet tak oktober 2025. JKiftet dør og vindfang 3 år siden. Byttet terrasseler og vindu på stue ca 3 år siden.

Selgers initialer: T.M

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort Sireasopp og fuktskader på enkelte vinduer.
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort Støttemur ved inngangsparti har kraftig helling. Sprekker i støpt betongplate utenfor ytterdør

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort vann i kjeller (grunnvann som kommer opp i trappgang)
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort ↓
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☒ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Arbeid gjort for ovr 10 år siden. Grev opp for hånd, slammek mur og last på ny Voreplate. Geir mikkos hadde esekt firma som gjorde job. Kvant obruet. → Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler bakside hus.

Selgers initialer: T.M

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort fukt og råteskader innertak i noen vinduer
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

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

Selgers initialer: T M

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

Selgers initialer: T M

Eiendommen og omgivelsene

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

Selgers initialer: T M

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

Selgeres initialer: T M

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

Generelt

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

Selgeres initialer: *TM*

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

Tilleggskommentarer

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

Selgeres initialer: *TM*

Fremtind

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

Boligselgerforsikring

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

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

Informasjon om forsikringen

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

Pris og betaling

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

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

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

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted Mosjøen	Selger 1: dato 28/2-26	Selger 1: underskrift Thore Mathisen P= fullmakt
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

Gjenpart av brev fra VEFN KOMMUNE
byggnings- regulerings- og oppmålingssjefen

JJ/OL

Mosjøen den 12. juni 1964.

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

Det bekreftes hermed at Julius Mathisens enebolig på
Kjerkelia 25 med nedenstående unntakelser er ferdig og
er oppført i samsvar med byggeferskriftene.

Gjenstående arbeider:

Puss og innredning av kjeller.


Wogn Henniksen

J. Johnsen

JJ/IP

Mosjøen den 29. juli 1966.

Ferdigbesiktigelsesattest.

Ved besiktigelse av boligbygg tilhørende Julius Mathisen, Kjerkelia 25, bekreftes at gjenstående arbeider, puss og innredning av kjeller, er utført.


Wogn Henriksen


J. Johnsen

Herr Julius Mathisen,
Mosjøen Aluminium A/S,
Mosjøen.

Byggeanmeldelse av 19. sept. 1962 fra Erling Börstad p.v.a. J.
Mathisen på oppføring av enebolig i Harevollan, Utsikten nr. 4.

Byggeanmeldelsen ble behandlet som sak 392/62 i møte i Vefsn bygningsråd den 2. oktober 1962, og følgende vedtak ble gjort:

"Byggeanmeldelsen godkjennes. Avløp må føres til 2-rommet septiktank av NKF godkjent type. Byggearbeidet må ikke ta til før veg, vann og kloakk er ført frem til tomten, og godkjent ansvarshavende har undertegnet byggemeldingen."

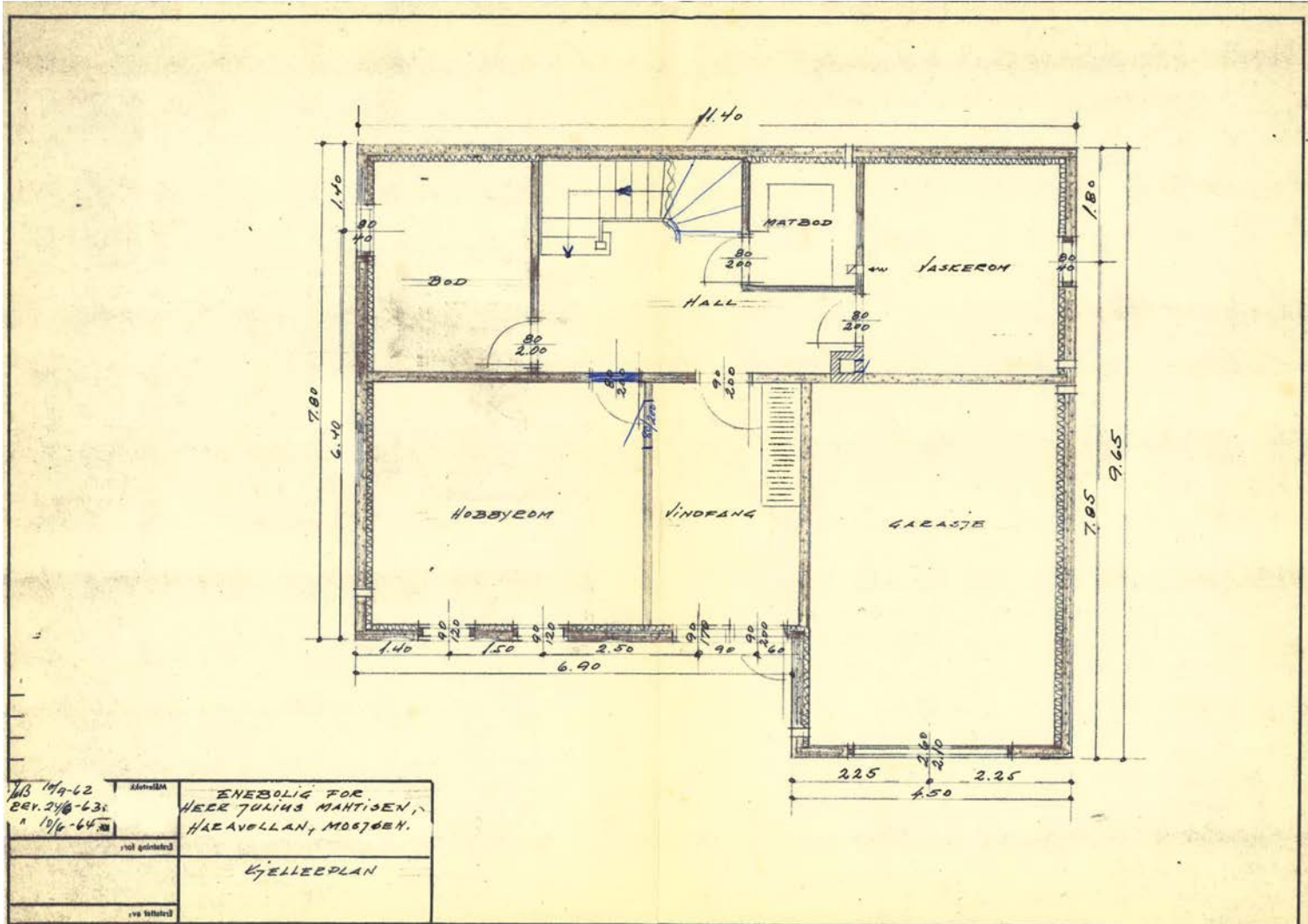
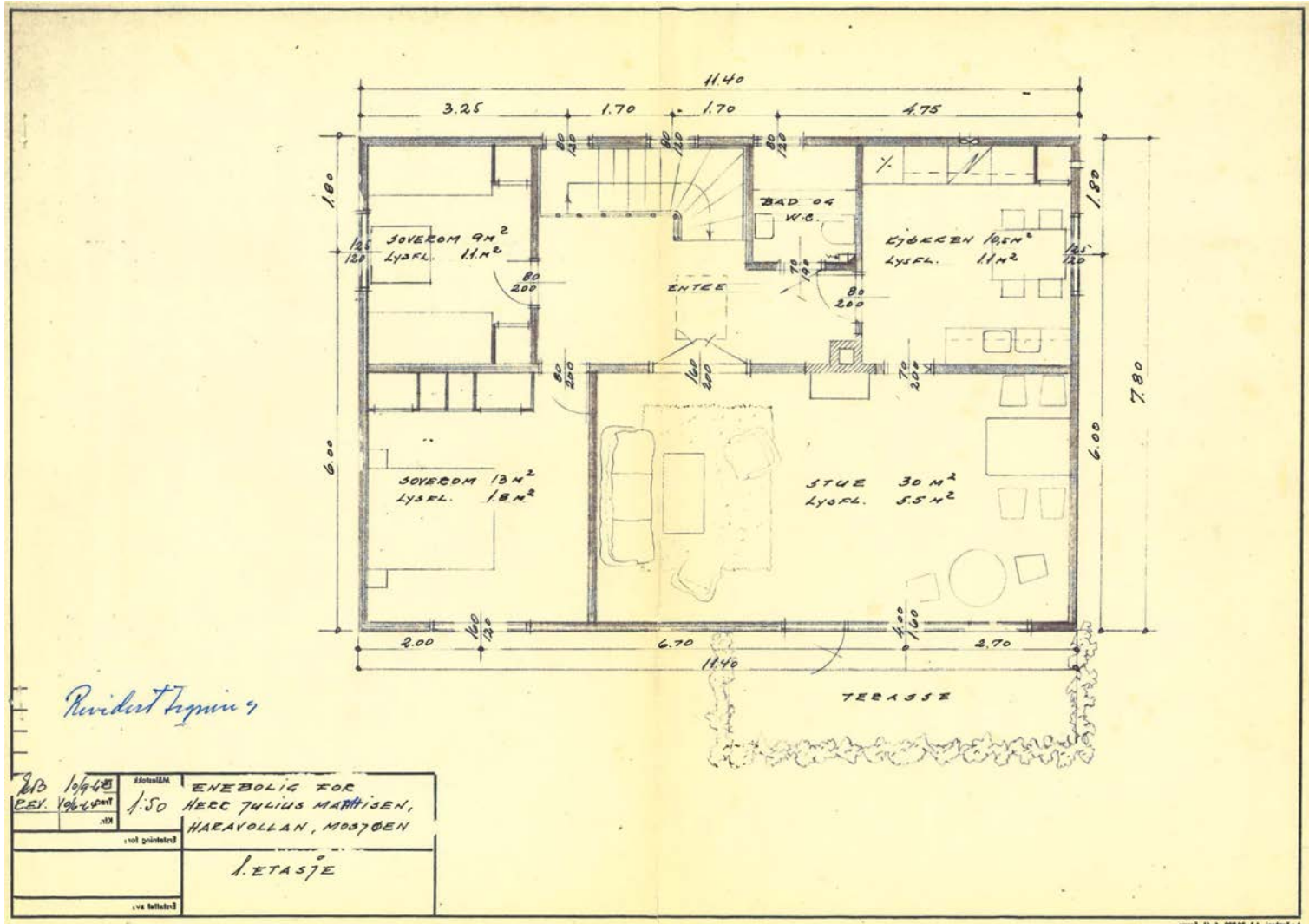
Vefsn kommune, Mosjøen
Bygnings- og reguleringschefen, den 4. oktober 1962.

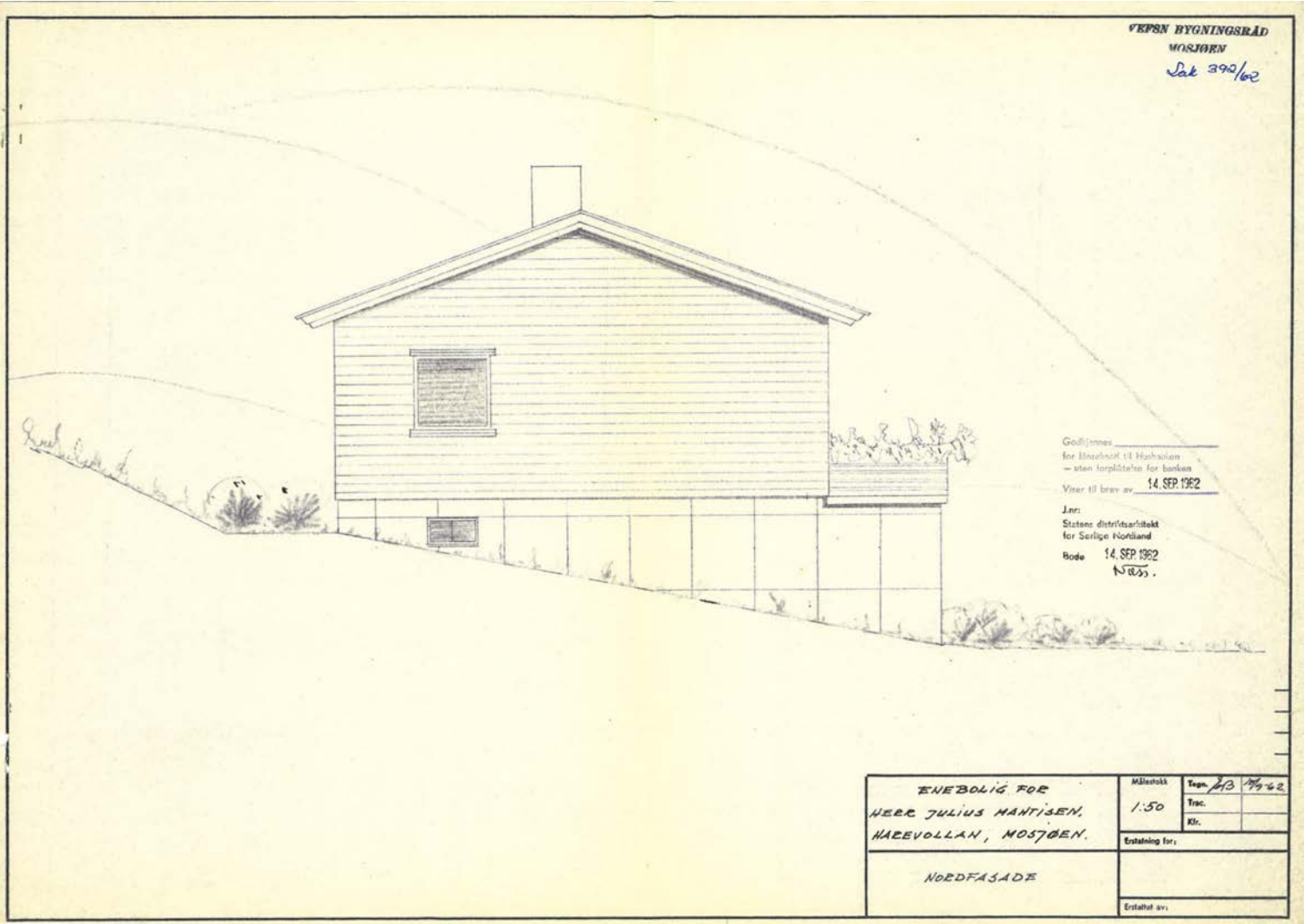
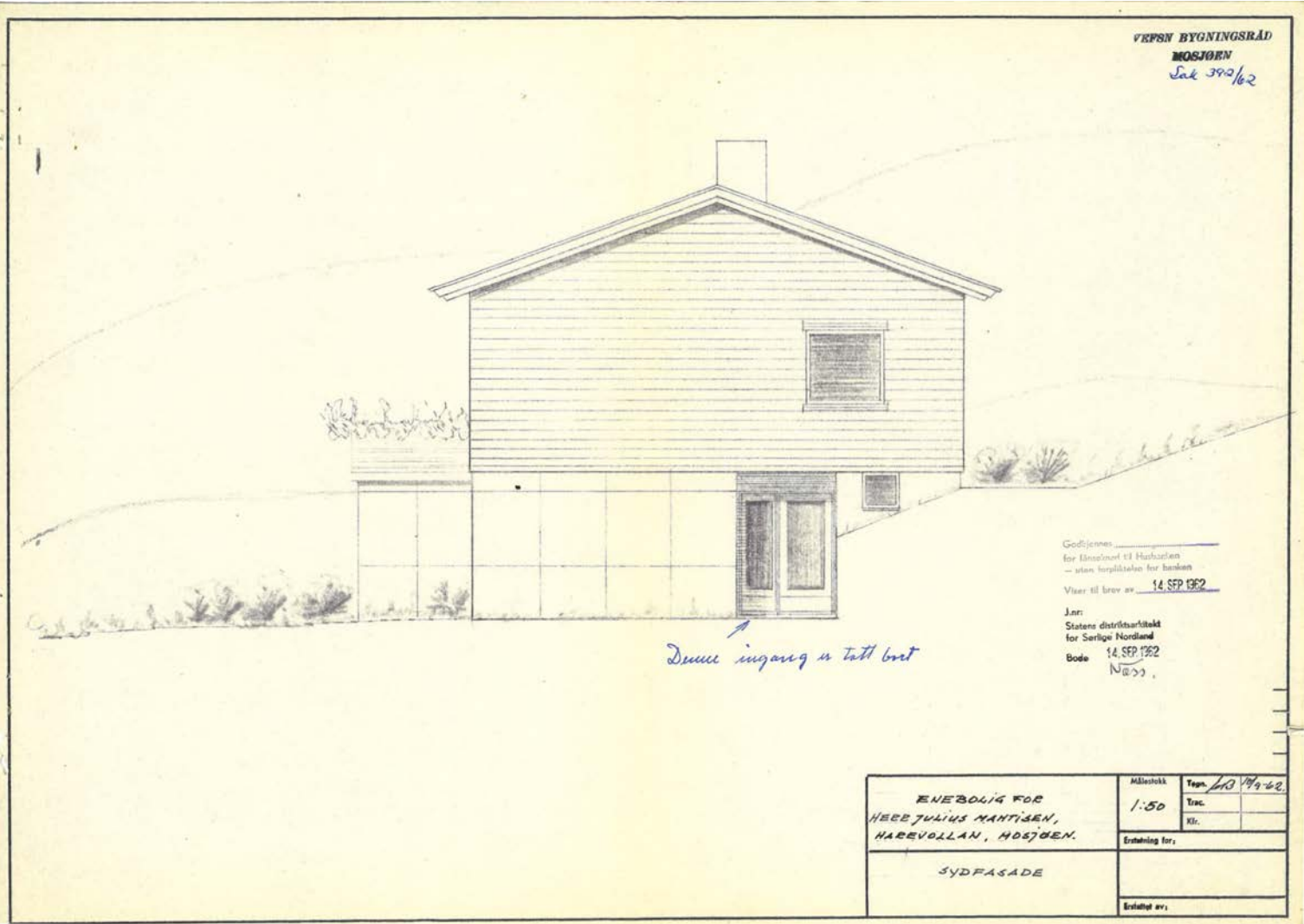
Vedlegg:
1 sett tegninger,
1 situasjonsplan.

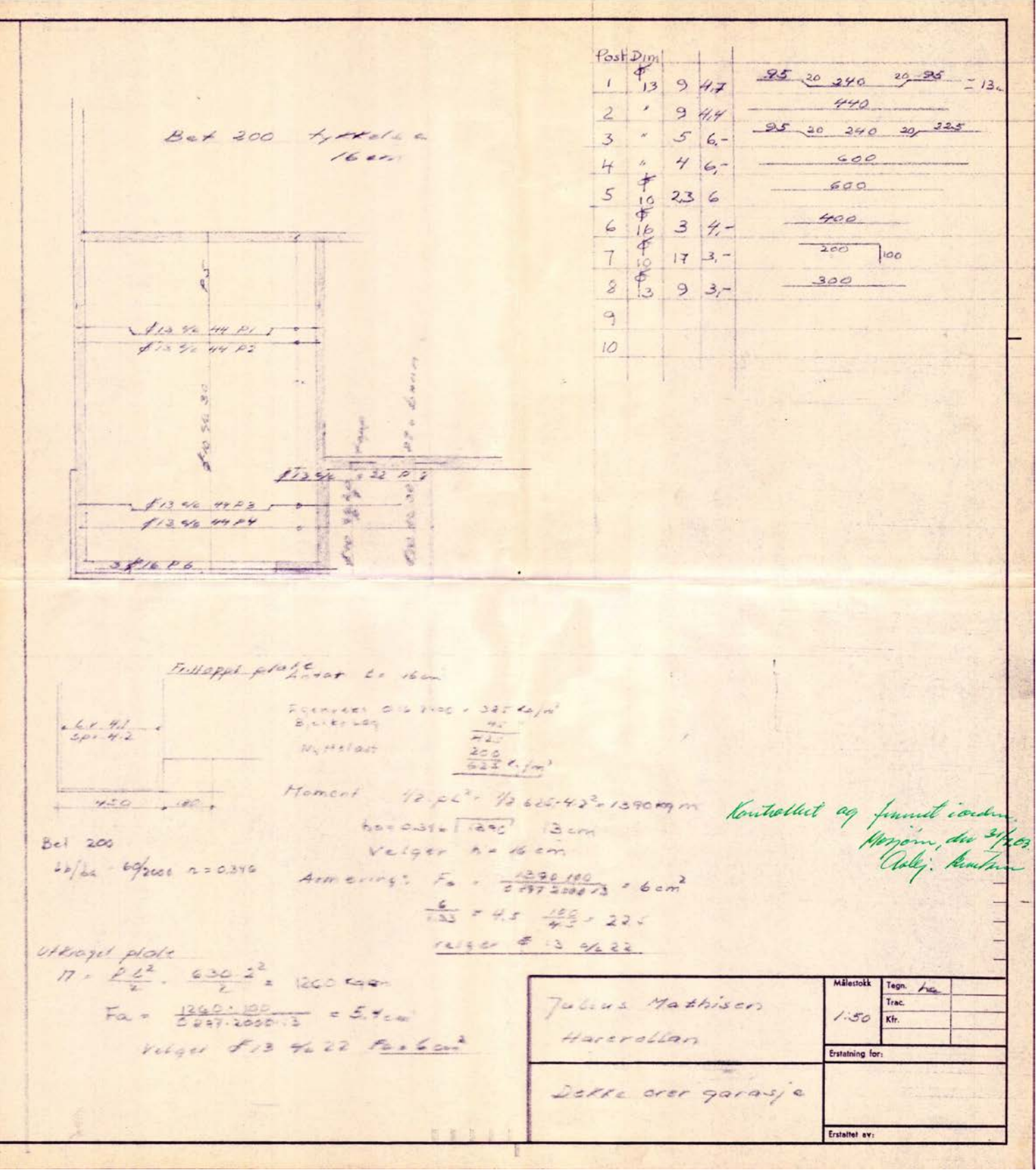
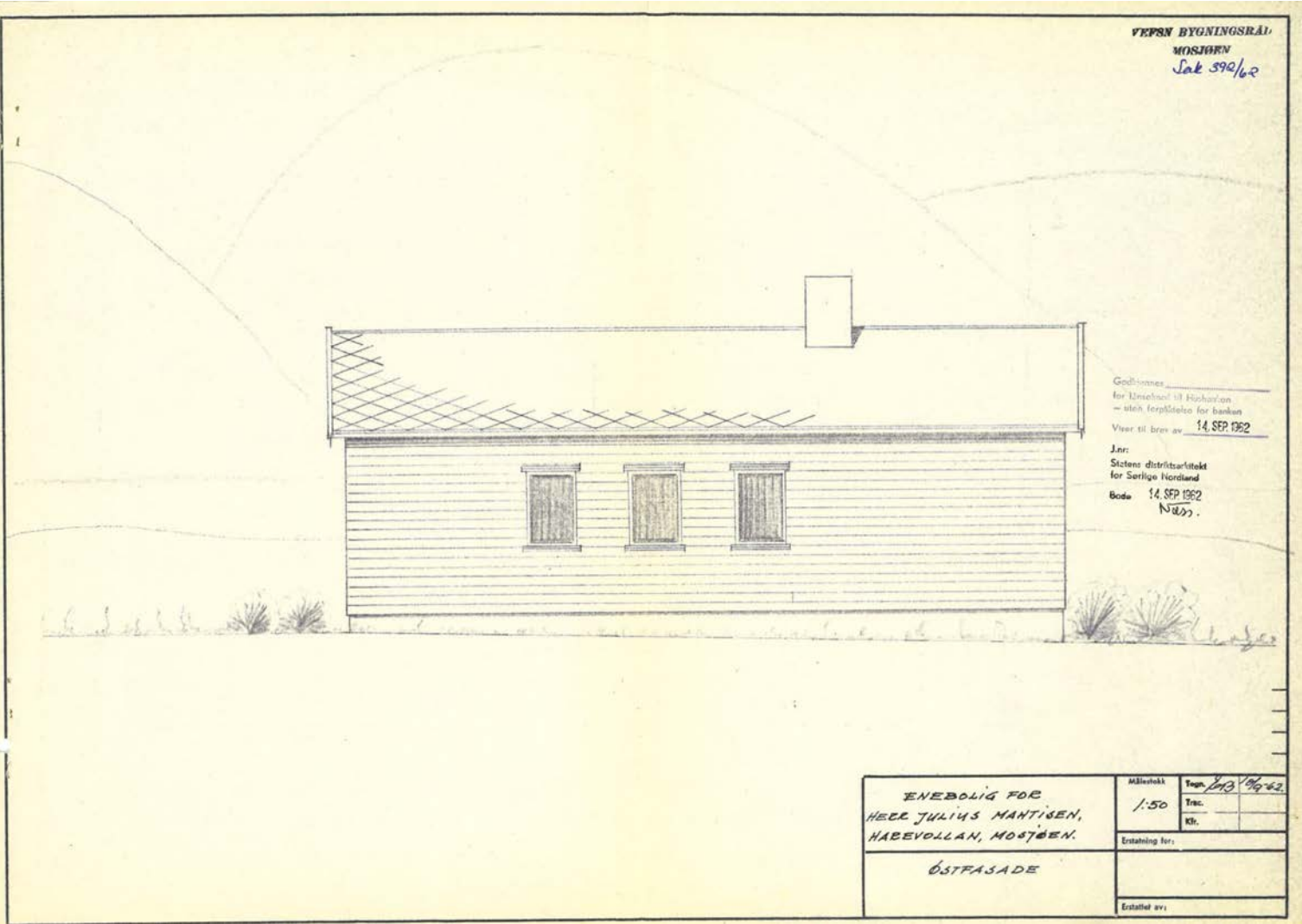


Kopi til Erling Börstad, Mosjøen Aluminium A/S, Mosjøen.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.







For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	01.10.2025 kl. 13:34
Gårdsnummer:	104	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	568	Attestert av:	Vefsn kommune
Festenummer:			
Seksjonsnummer:	1		

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	23.11.2005
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	678 / 1000 i matrikkelenhet 104 / 568
Formål seksjon:	Boligseksjon

Kulturminne			
Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.			
Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
84028-2	Kirkested	Uavklart	Kirke

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		120456	MATHISEN UNNI	H0101	KJERKELIA 25 8663 MOSJØEN	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
Annen referanse					
Opprett ny grunneiendom fra festgrunn	18.10.2018	Tinglyst		22.11.2018	1824nyg 16.11.2018
Oppmålingsforretning	J 18/3520	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 104/1	-669,8	
	J 58/18	Mottaker	1824 - 104/568	669,8	
		Omnummerert til:	1824 - 104/568/0/1		
		Omnummerert fra:	1824 - 104/1/614/1		
		Omnummerert til:	1824 - 104/568/0/2		
		Omnummerert fra:	1824 - 104/1/614/2		
		Tidligere festgrunn	1824 - 104/1/614		0
		Berørt	1824 - 104/1/120		0
		Berørt	1824 - 104/356		0
		Berørt	1824 - 104/373		0
Seksjonering	23.11.2005				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 104/1/614	0	
		Mottaker	1824 - 104/1/614/1	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:

11 089 550

Løpenr:

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7303617 Øst: 418453

Bygningsendringskode:

Bygningstype:

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Næringsgruppe:

Bolig

Bygningsstatus:

Tatt i bruk

Energikilder:

Elektrisitet
Biobrensel

Oppvarming:

Elektrisk
Annen oppvarming

Bebyggelse:

Bebyggelse areal: 0

Bruksareal:

Bruksareal bolig: 241

Bruksareal annet: 0

Bruksareal totalt: 241

Bruttoareal:

Bruttoareal bolig: 0

Bruttoareal annet: 0

Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger:

2

Ant. etasjer:

2

Vannforsyning:

Tilkn. off. vannverk

Avløp:

Offentlig kloakk

Har heis:

Nei

Datoer:

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	2	117	0	117	0	0	0
U01	0	124	0	124	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7900 Kjerkelia 25	H0101	Bolig	163	4	Kjøkken	1	1	104/568/0/1

Bygningsnr:

11 089 550

Løpenr:

2

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7303621 Øst: 418439

Bygningsendringskode:

Tilbygg

Bygningstype:

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Næringsgruppe:

Bolig

Bygningsstatus:

Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebyggelse:

Bebyggelse areal: 0

Bruksareal:

Bruksareal bolig: 0

Bruksareal annet: 34

Bruksareal totalt: 34

Bruttoareal:

Bruttoareal bolig: 0

Bruttoareal annet: 0

Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger:

0

Ant. etasjer:

1

Vannforsyning:

Avløp:

Har heis:

Nei

Datoer:

Rammetillatelse:

16.05.2002

Igangsettingstillatelse:

16.05.2002

Tatt i bruk:

01.04.2003

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

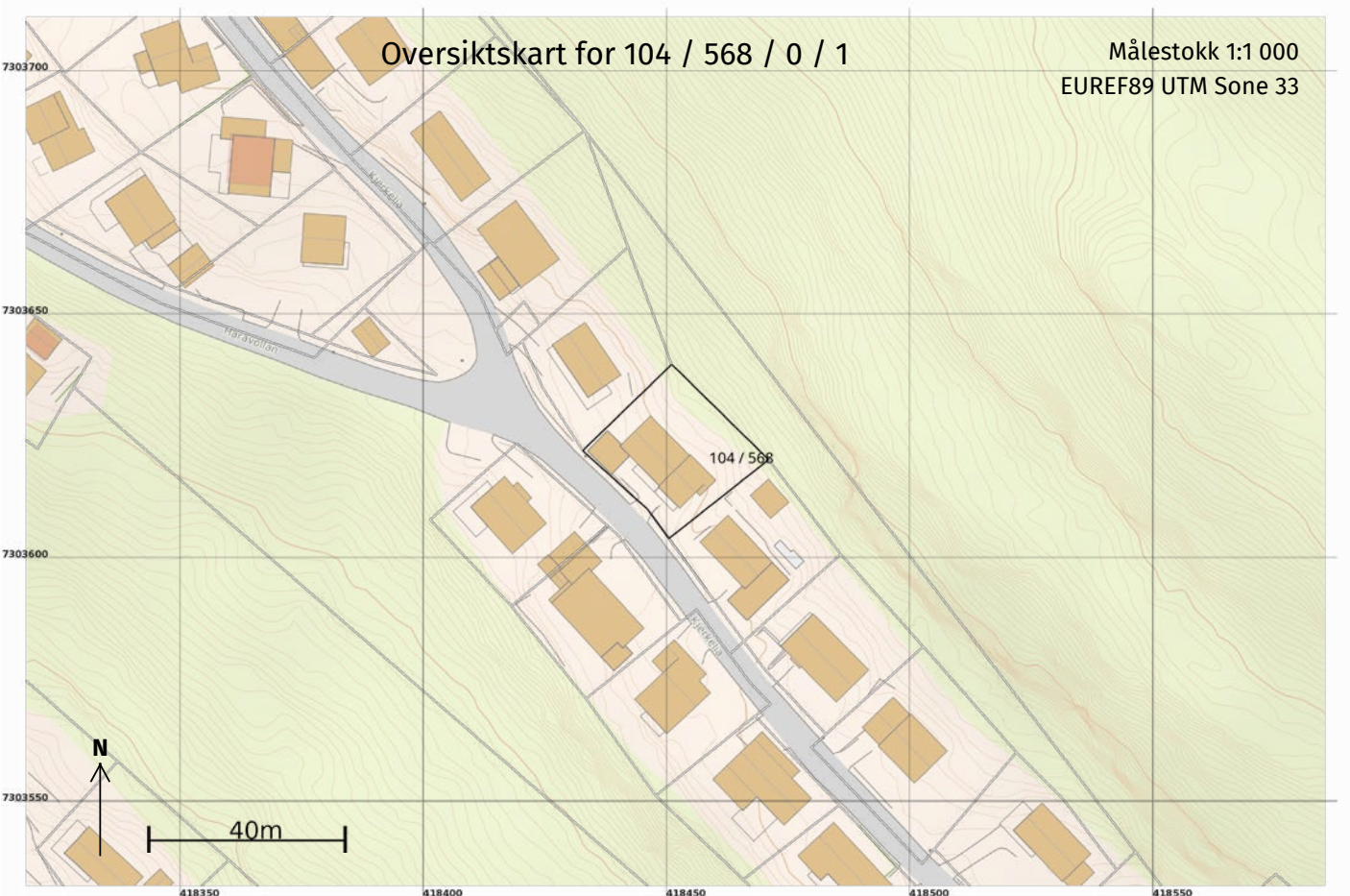
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U02	0	0	34	34	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7900 Kjerkelia 25		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	104/568/0/1

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		MATHISEN GEIR JONNY		



U T S K R I F T

av møteboka for Vefsn bygningsråd

fra møte den 14. august 1964.

Sak nr. 278/64.

Julius Mathisen, Mosjøen - Forstøtningsmur.

Udatert søknad fra Julius Mathisen vedr. oppføring av forstøtningsmur mot gate i Kjerkelia 25.

I brev av 5/8 1964 til Julius Mathisen ber bygningssjefen om at det innsendes statiske beregninger og tegninger som viser muren i plan, oppriss og snitt.

Forslag til vedtak:

Byggeommeldelsen godkjennes.

Vedtak:

Bygningssjefens forslag til vedtak godkjennes.

Rett utskrift

Vefsn kommune, bygningssjefens kontor, 17. august 1964.

Irene Pettersen
Irene Pettersen

Sendes herr Julius Mathisen, Kjerkelia 25, Mosjøen, idet vi viser til ovenstående vedtak i Vefsn bygningsråd.

Vefsn kommune, Mosjøen

Bygnings- og reguleringsjefen

den 17. august 1964.

X *Da muren er oppført på søknad*
blev innspjeldet og den etter
B. insp. Wogn *inntrykk er solid*
rolig utelatt dette.
Wogn *Wogn* *Wogn*
B. insp.

Gjenpart av brev fra VEFSEN KOMMUNE

bygningssjefen og oppmålingsjefen

Julius Mathisen - Forstøtningsmur i Kjerkelia 25.

Sendes tilbake til herr Julius Mathisen, Kjerkelia 25,

Mosjøen, idet vi ber om statiske beregninger og tegninger som viser muren i plan, oppriss og snitt.

Vefsn kommune, bygningssjefen, 5. aug. 1964.

Wogn
Wogn Henriksen

TINGLYST

2 4 NOV 2005

ALSTAHAUG TINGRETT
DAGBOKNR. 5150Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen	
Kommunenr Kommunens navn	Gnr Bnr Festenr Snr
1824 VEFSEN	104 1 614.

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
00970955569	Opplysningsvesenets fond	1/1
		
Doknr: 5150 Tinglyst: 24.11.2005 Emb. 071 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	678	86	13				25				37			
2	B	322	6	14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				1000	= nevner:				1000						

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
- seksjonene har felles oppkjørsel med biloppstillings plass.	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygget
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
20/2-05.	Unni Mathisen.	
Mosjøen, 19.04.05	Vefsn kommune som fester av eiendommen gnr, 104/1/614 gir med dette tillatelse at eiendommen kan seksjoneres.	
	Erlend Eriksen Rådmann	VEFSN KOMMUNE Rådmannen
		
Mosjøen, 13.05.05	På vegne av Opplysningsvesenets fond	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁶⁾ ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

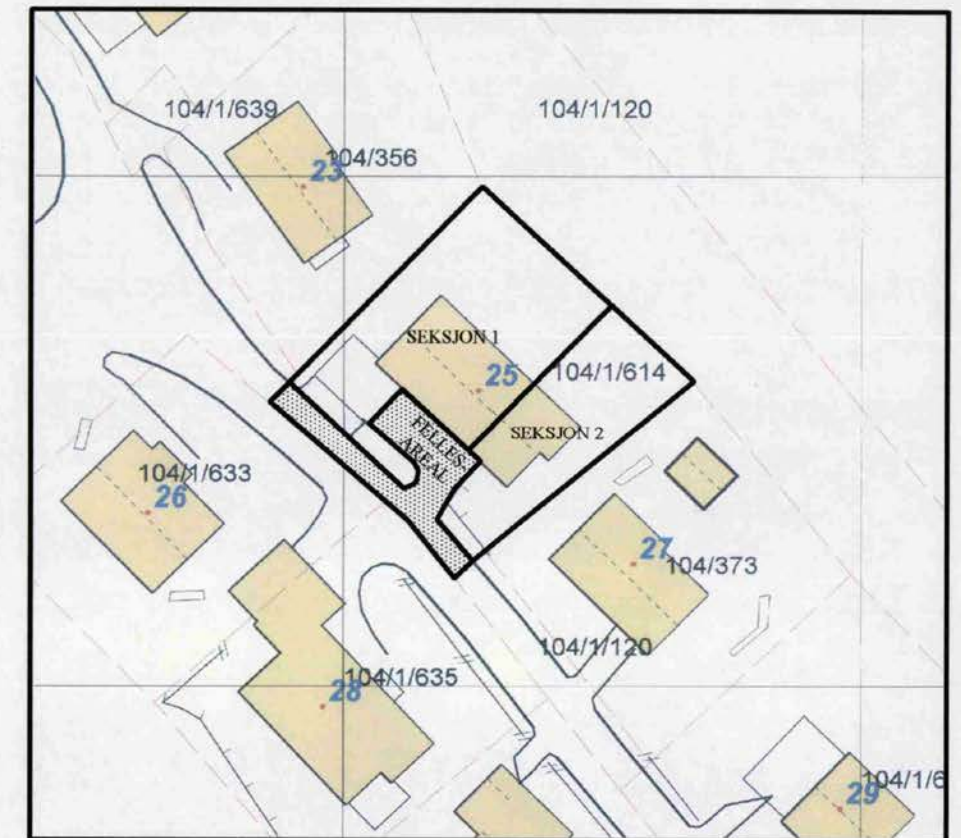
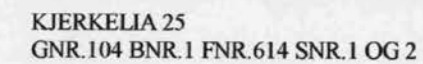
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
104	1	614	1 og 2	VEFSN	kommune

Dato: 23.11.05

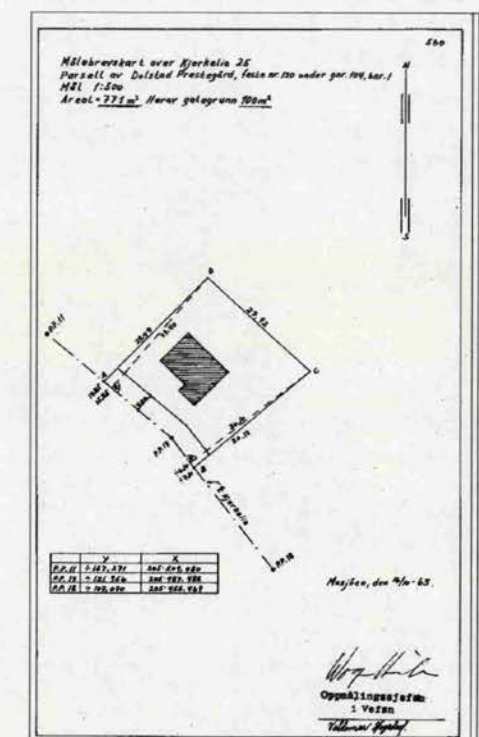
Stempel og underskrift: 

- Noter:**

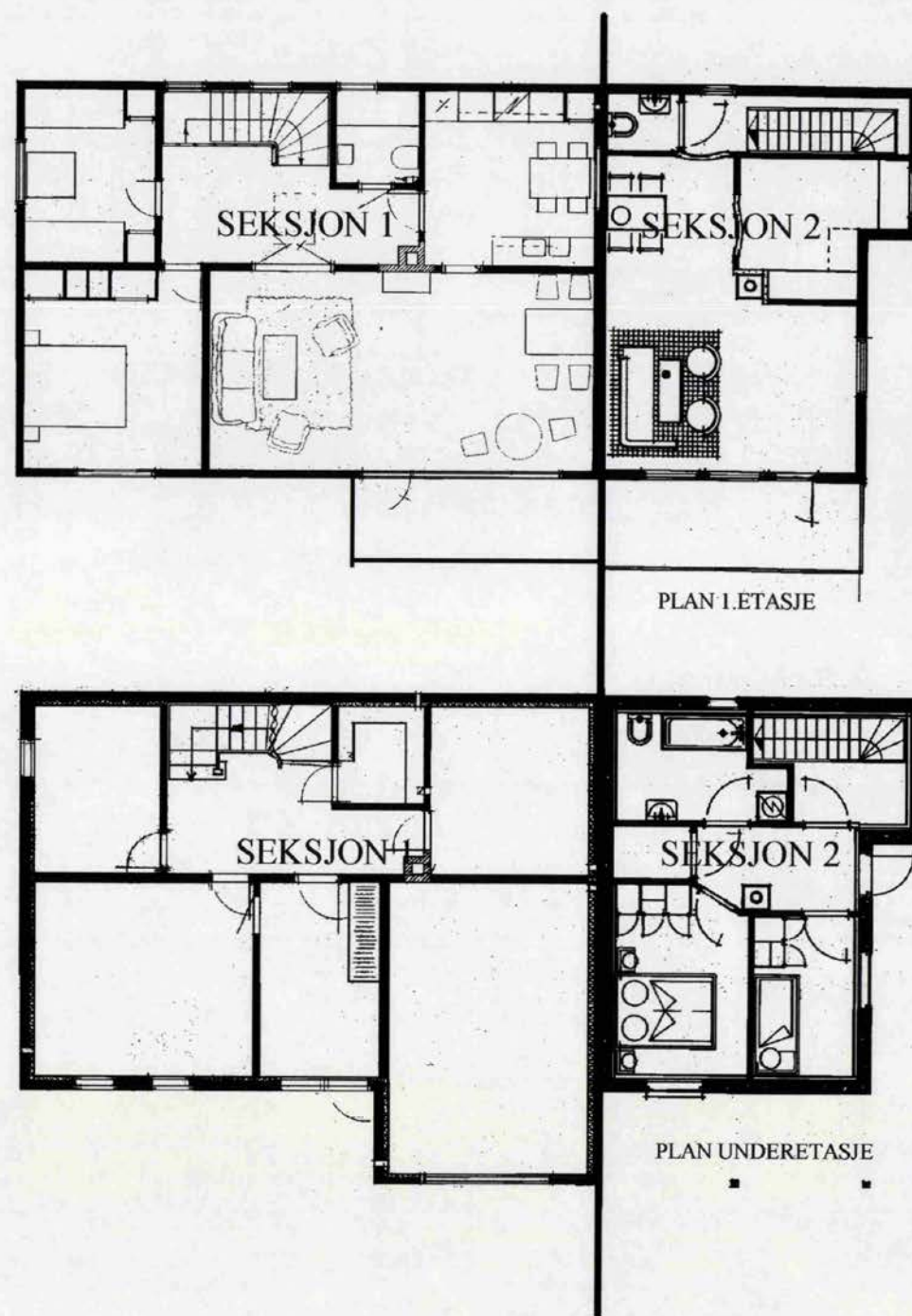
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



SITUASJONSKART



MÅLEBREVSKART



TINGLYST

29 MAI 2006

ALSTAHAUG TINGRETT
DAGBOKNR. 2181

AVTALE

mellom

Statnett SF

og

Opplysningsvesenets fond (nedenfor kalt eieren)

om

ervert av rettigheter for 132 kV-ledningen Marka – Mosjøen I

I

1824

Eieren gir Statnett SF stedsevarig rett til over sin eiendom gnr.104, bnr.1,24 i Vefsn kommune, å bygge og drive ovenstående kraftledning etter påvist/eksisterende trasé, herunder rett til senere ettersyn, vedlikehold og reparasjoner, samt ombygging av overføringsanlegget når dette kan skje uten ytterligere klausulering av grunnen.

II

Etablering av ledningen medfører ingen ekstra ulemper eller forpliktelser for eiendommen i forhold til tidligere ledning og det gis derfor ingen erstatning. Midlertidig anleggsveg over eiendommen inn til mastepunkt ovenfor stasjonen vil bli fjernet.

III

For øvrig gjelder det som fremgår av de vedlagte avtaleforutsetninger.

IV

Kontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene, og kan på Statnett's bekostning tinglyses på eiendommen.



Doknr: 2181 Tinglyst: 29.05.2006 Emb. 071
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Hjemmelshaver(e)

Mosjøen, den 28.05.05

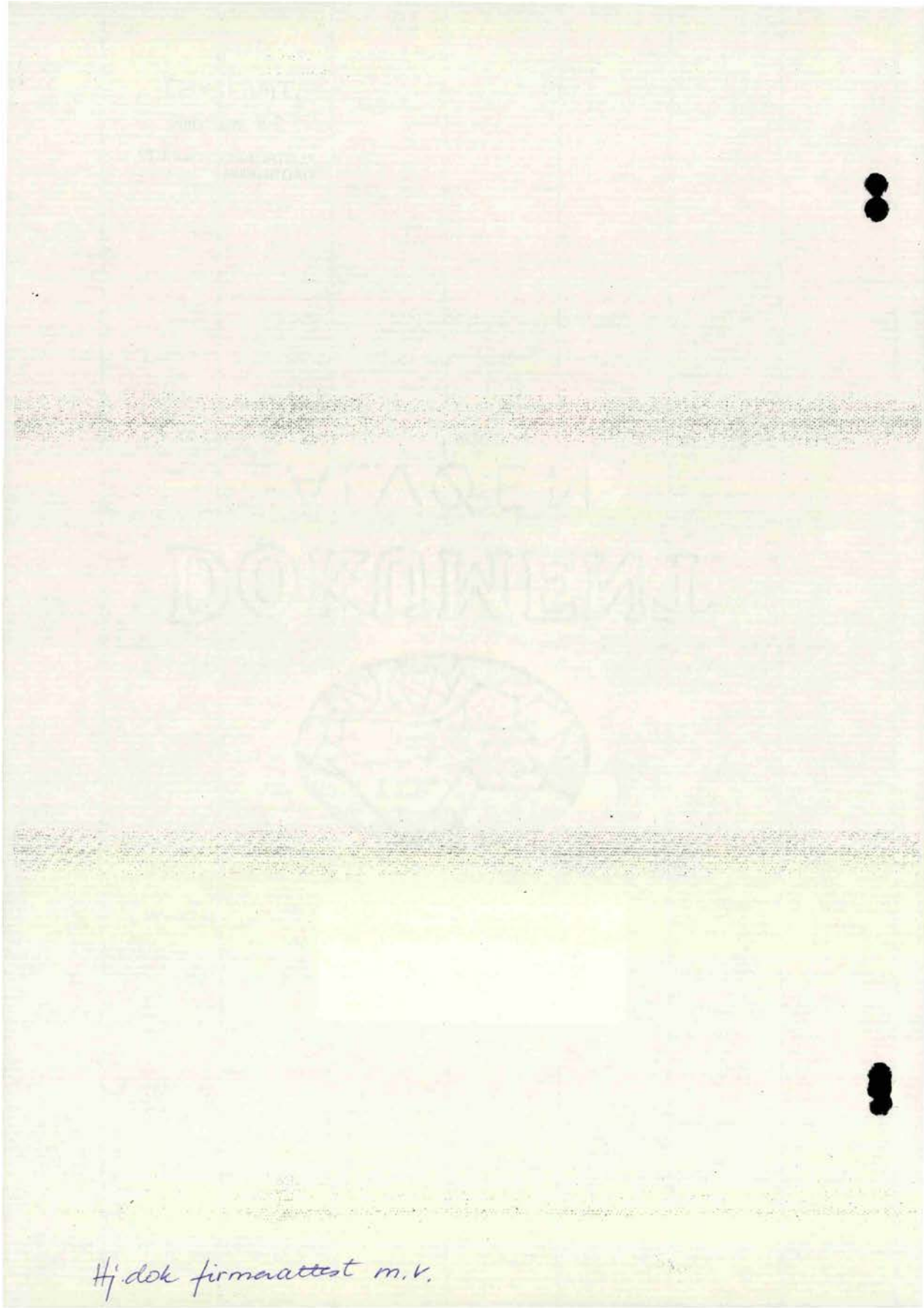
Oslo, den 11/10-04

Hjell-Kjellgren
På vegne av Oppl.vesn.fond

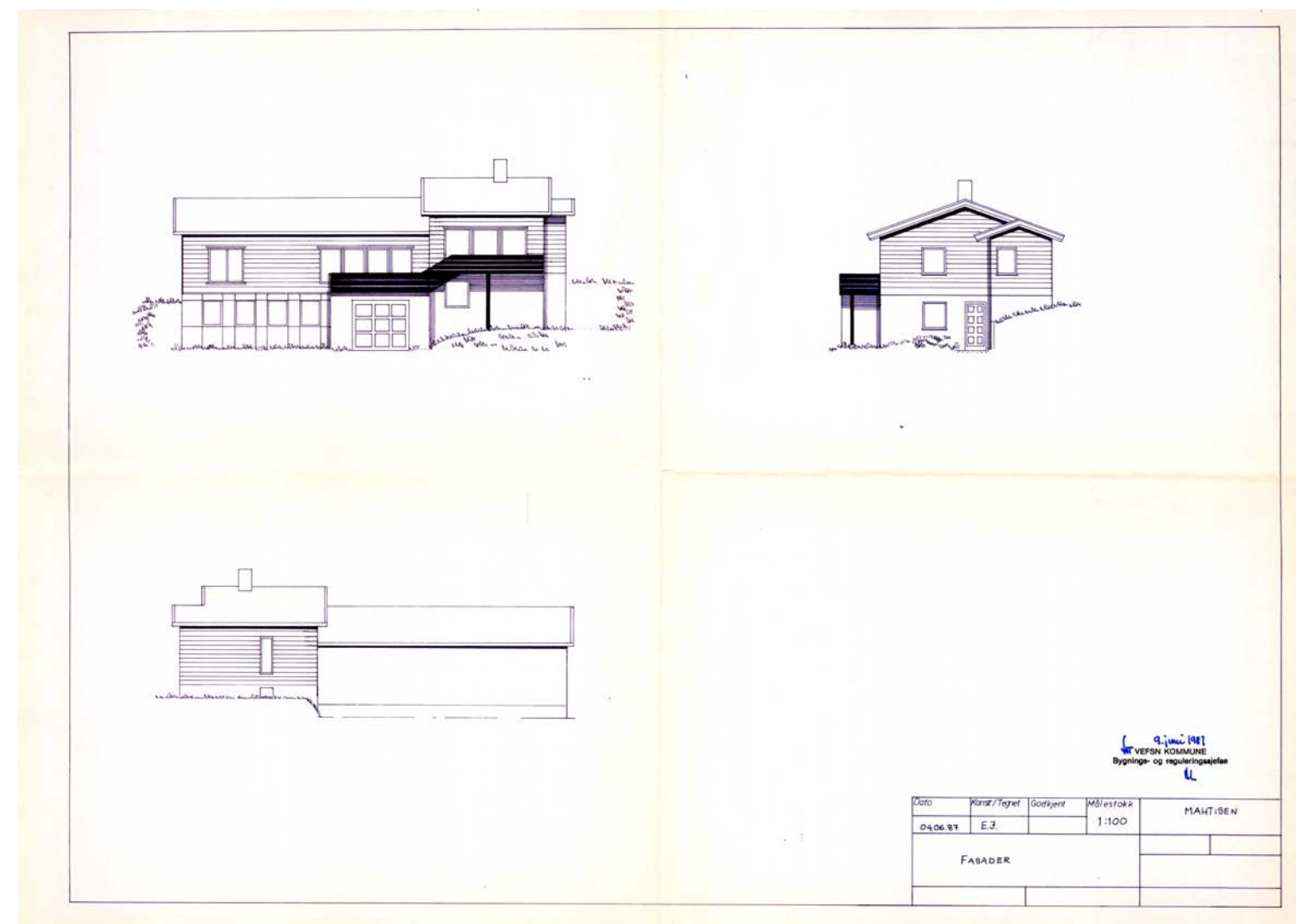
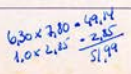
Tore Kinn-Lunde
Statnett SF

Org.nr. 970955569

Foretaksnummer 962986633



(Kommune)		VEFSN		FERDIGATTEST		etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1			
Anmelder		Næstby Trevarrefabrikk Fustvatn 8650 MOSJØEN		Byggherre		Geir Mathisen Kjerkelia 25 8650 MOSJØEN			
FERDIGATTEST ER GITT FOR				Eiendom/byggested		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
				Kjerkelia 25					
Deres søknad	Dato 18. mars 1987								
Arbeidets art	Tilbygg								
Byggets art	Boligbygg								
Behandling/vedtak	Vefsn bygningsråd						Vedtak dato	Saksnr.	
							23.04.87	47/87	
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning. Evt. merknader: Innflyttings-, brukstillatelse tidligere ikke utstedt.								
UNDERSKRIFT for Bygnings- og reguleringsjeten									
Sted		Dato		Sign. / Stempel					
Mosjøen		02.12.87		Gunnar Valla					
KOPI SENDT	☒ ansvars- havende	Navn		Steinar Jakobsen		Adresse		Porholtvn. 18, Holandsvika	
	☐ andre	Navn		Svein Ravatsås		Adresse		Ravatsås, Mosjøen	
		Navn				Adresse			
		Navn				Adresse			
Kommunens arkivnøkkel: 511									



For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	01.10.2025 kl. 13:35
Gårdsnummer:	104	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	568	Attestert av:	Vefsn kommune
Festenummer:			
Seksjonsnummer:	2		

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	23.11.2005
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	322 / 1000 i matrikkelenhet 104 / 568
Formål seksjon:	Boligseksjon

Kulturminne			
Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.			
Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
84028-2	Kirkested	Uavklart	Kirke

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		120456	MATHISEN UNNI	H0101	KJERKELIA 25 8663 MOSJØEN	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
Annen referanse					
Opprett ny grunneiendom fra festgrunn	18.10.2018	Tinglyst		22.11.2018	1824nyg 16.11.2018
Oppmålingsforretning	J 18/3520	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 104/1	-669,8	
	J 58/18	Mottaker	1824 - 104/568	669,8	
		Omnummerert til:	1824 - 104/568/0/1		
		Omnummerert fra:	1824 - 104/1/614/1		
		Omnummerert til:	1824 - 104/568/0/2		
		Omnummerert fra:	1824 - 104/1/614/2		
		Tidligere festgrunn	1824 - 104/1/614		0
		Berørt	1824 - 104/1/120		0
		Berørt	1824 - 104/356		0
		Berørt	1824 - 104/373		0
Seksjonering	23.11.2005				
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 104/1/614	0	
		Mottaker	1824 - 104/1/614/2	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	11 089 550	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	241	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7303617 Øst: 418453	Bruksareal totalt:	241	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:	Elektrisitet					
	Biobrensel					
Oppvarming:	Elektrisk					
	Annen oppvarming					

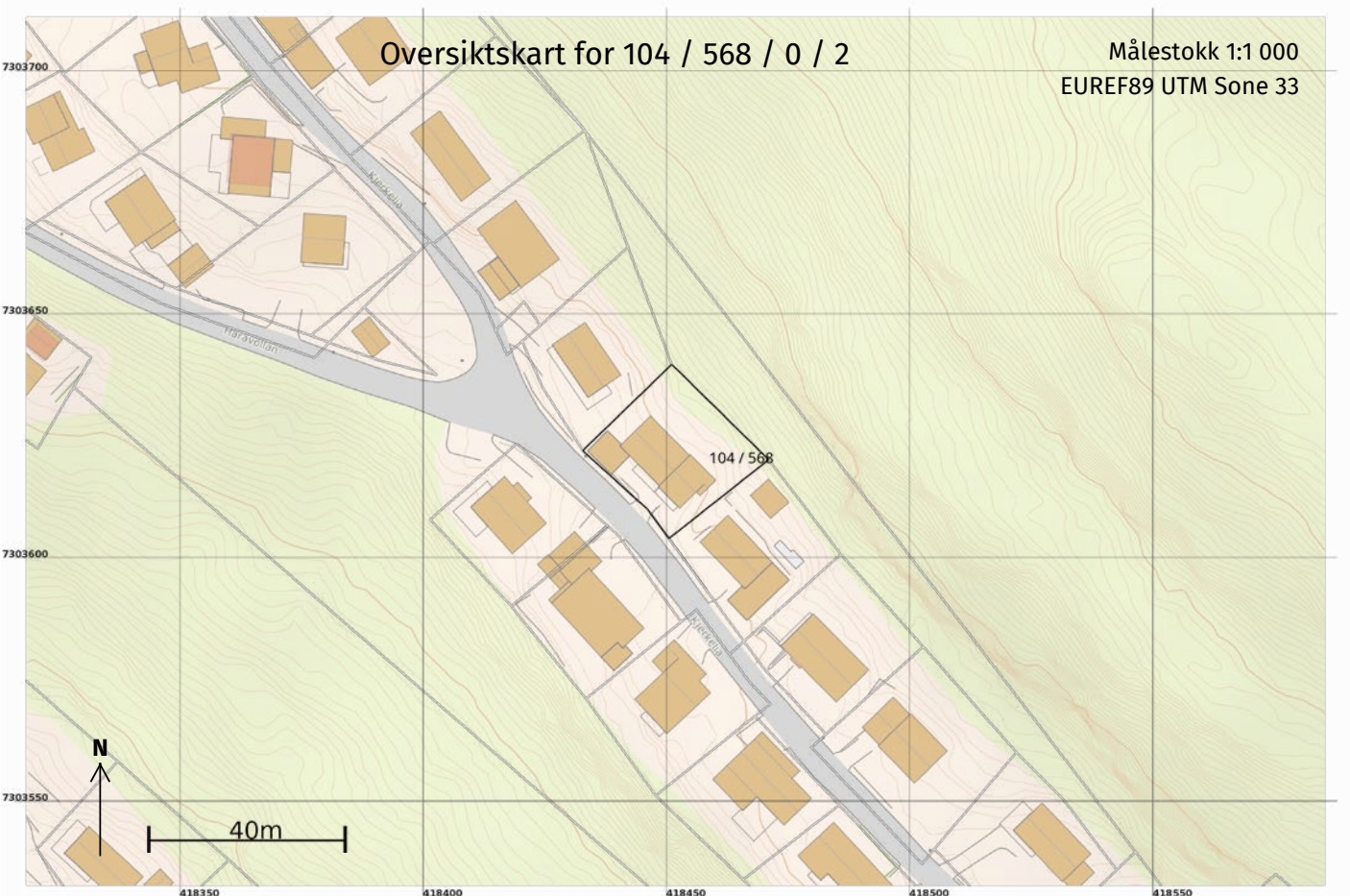
Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	2	117	0	117	0	0	0
U01	0	124	0	124	0	0	0

Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang
7900 Kjerkelia 25	H0102			Bolig	78	3	Kjøkken
Bygningsnr:	11 089 550	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	78	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	23.04.1987
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.06.1987
	Nord: 7303617 Øst: 418453	Bruksareal totalt:	78			Tatt i bruk:	01.12.1987
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	41	0	41	0	0	0
U01	0	37	0	37	0	0	0

Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang
7900 Kjerkelia 25	H0102			Bolig	78	3	Kjøkken

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		MATHISEN GEIR		KJERKELIA 25



For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	25.09.2025 kl. 07:49
Gårdsnummer:	104	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	568	Attestert av:	Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	KJERKELIA 25
Etableringsdato:	16.11.2018
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Kulturminne

Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.

Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
84028-2	Kirkested	Uavklart	Kirke

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 104 / 568 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	669,8 m2	
Beregna areal for 104 / 568 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	669,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 1824 - 104 / 568 / 0 / 1			678 / 1000
			Matrikkelenhet 1824 - 104 / 568 / 0 / 2			322 / 1000

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7303621	418457		669,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
Annen referanse					
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	18.10.2018	Tinglyst		22.11.2018	1824nyg 16.11.2018
Oppmålingsforretning	J 18/3520	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1824 - 104/1	-669,8	
	J 58/18	Mottaker	1824 - 104/568	669,8	
		Omnummerert til:	1824 - 104/568/0/1		
		Omnummerert fra:	1824 - 104/1/614/1		
		Omnummerert til:	1824 - 104/568/0/2		
		Omnummerert fra:	1824 - 104/1/614/2		
		Tidligere festegrunn	1824 - 104/1/614		0
		Berørt	1824 - 104/1/120		0
		Berørt	1824 - 104/356		0
		Berørt	1824 - 104/373		0

Adresser						
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr		Kretser	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	
Vegadresse	Kjerkelia	7900	25			Nei
			EUREF89 UTM Sone 33			
			7303621	418450		
					Grunnkrets: 0212 Stasjonen	
					Stemmekrets: 1 Mosjøen	
					Kirkesokn: 10030701 Dolstad	
					Postnr.område: 8663 MOSJØEN	
					Tettsted: 7581 Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	11 089 550	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	241	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7303617 Øst: 418453	Bruksareal totalt:	241			Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:	Elektrisitet					
	Biobrensel					
Oppvarming:	Elektrisk					
	Annen oppvarming					

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	2	117	0	117	0	0	0
U01	0	124	0	124	0	0	0

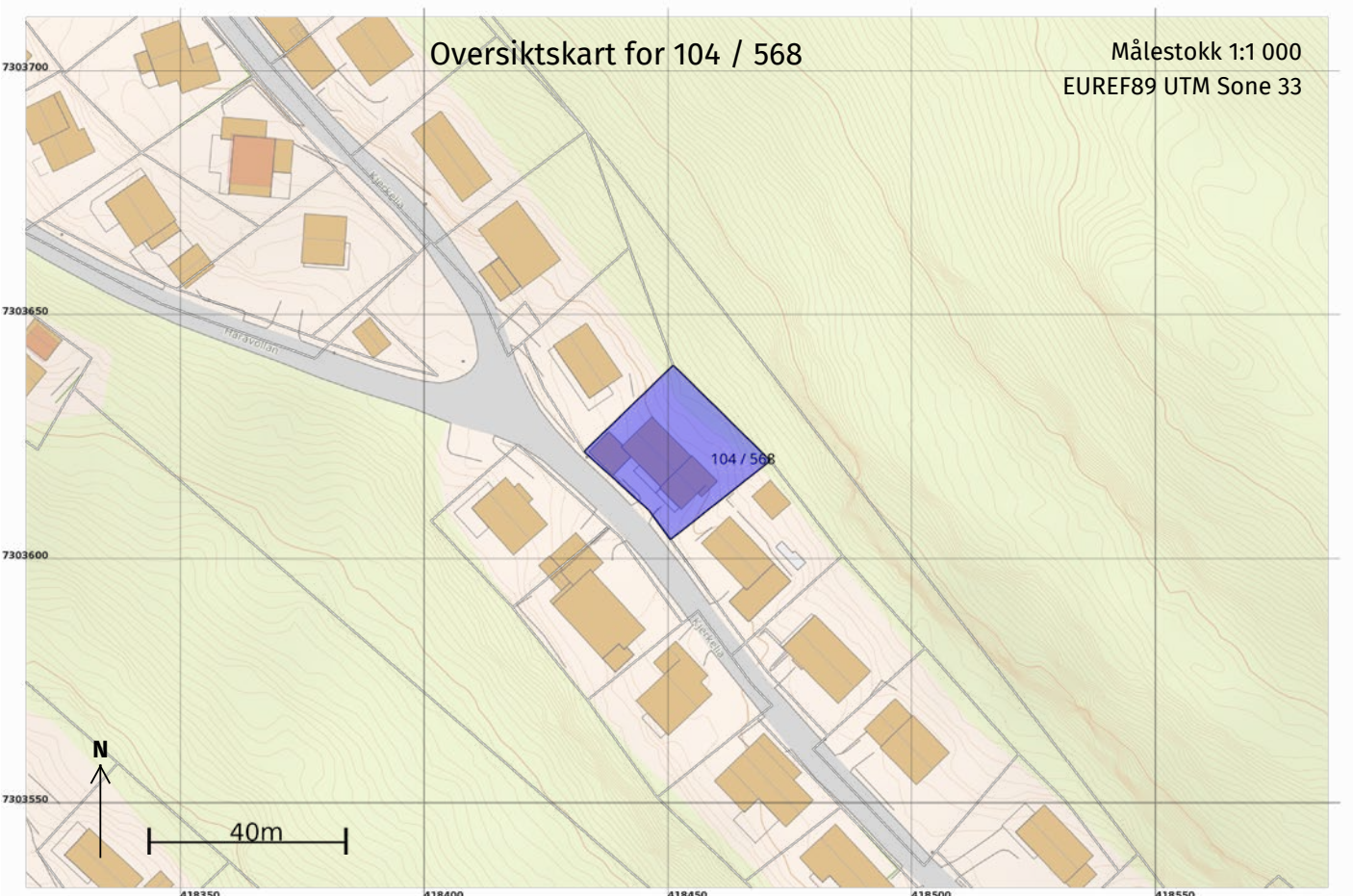
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang
7900 Kjerkelia 25	H0101			Bolig	163	4	Kjøkken
7900 Kjerkelia 25	H0102			Bolig	78	3	Kjøkken

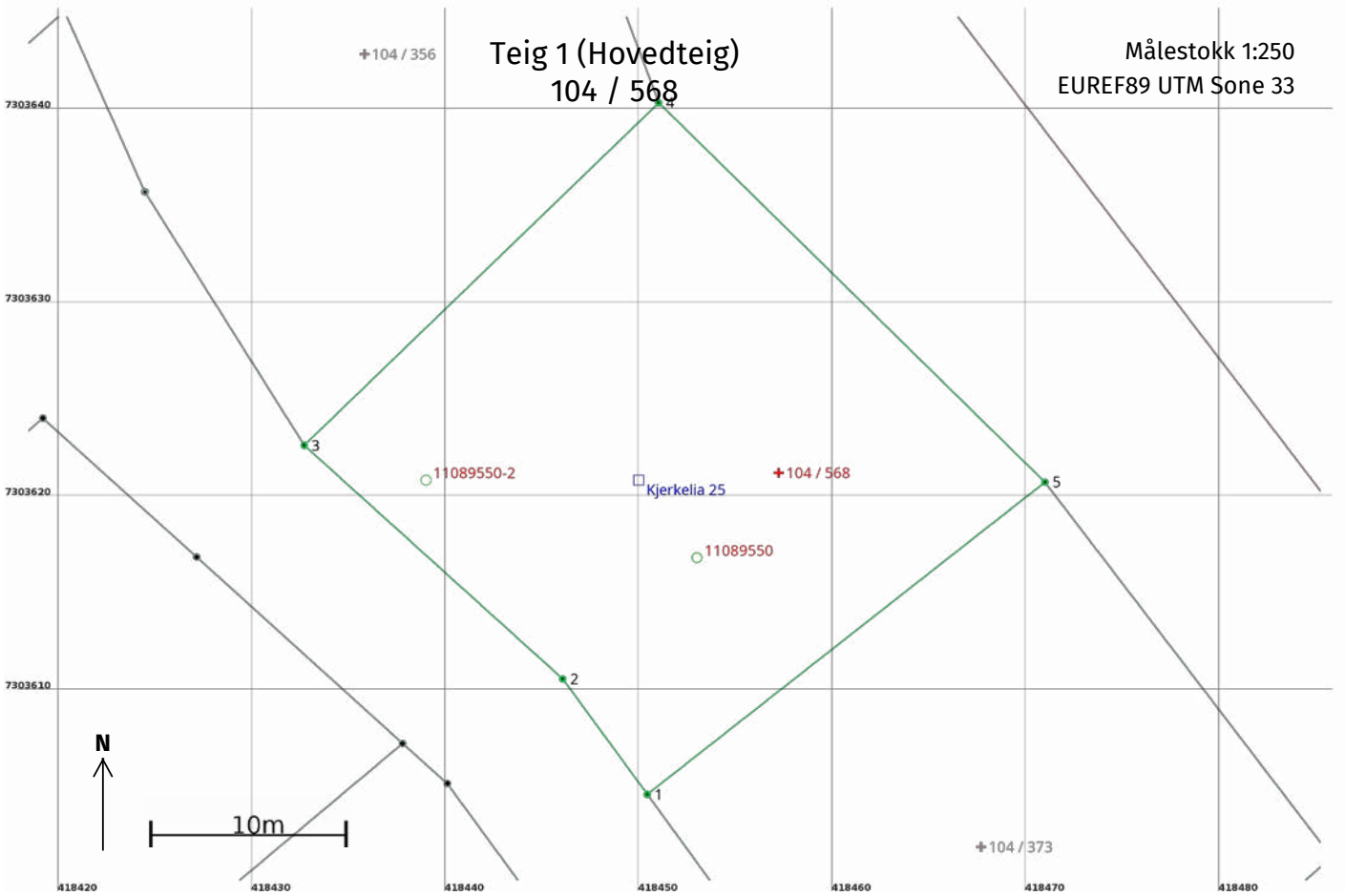
Bygningsnr:	11 089 550	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	78	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7303617 Øst: 418453	Bruksareal totalt:	78			Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:	Elektrisitet					
Oppvarming:	Elektrisk					

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	41	0	41	0	0	0
U01	0	37	0	37	0	0	0

Bruksenheter

Adresse		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7900 Kjerkelia 25		H0102	Bolig	78	3	Kjøkken	1	1	104/568/0/2
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr		Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver			MATHISEN GEIR		KJERKELIA 25				
Bygningsnr:	11 089 550			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	2			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	16.05.2002
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33			Bruksareal annet:	34	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	16.05.2002
	Nord: 7303621	Øst: 418439		Bruksareal totalt:	34	Avløp:		Tatt i bruk:	01.04.2003
Bygningsendringskode: Tilbygg				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.				Bruttoareal annet:		Ferdigattest:			
Næringsgruppe: Bolig				Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus: Tatt i bruk									
Energikilder:									
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt		
U02	0	0	34	34	0	0	0		
Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7900 Kjerkelia 25			Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	104/568
7900 Kjerkelia 25			Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	104/568/0/1
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr		Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver			MATHISEN GEIR JONNY						





Areal og koordinater

Areal: 669,8

Representasjonspunkt:

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7303621

Øst: 418457

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7303604,79	418450,43	7,38	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7303610,75	418446,07		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7303622,81	418432,72	17,99	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7303640,49	418451,02	25,45	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7303620,91	418470,97	27,95	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			26,11				



**Kommunedelplan
for
Mosjøen
BESTEMMELSER**

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



Innhold

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



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

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

23.12 Område J, Inngangsport fra nord, området langs Skjerva. 22

23.13 Område K, Nervollan 22

23.14 Område L, Dolstad 23

23.15 Område M, Nervollan Handelsområde..... 23

Tabell 1: Viser reguleringsplaner og bebyggelsesplaner innen planområdet som fortsatt skal gjelde. 25

Vedlegg 1: Temakart bestemmelsesområder, restriksjonsområder og sentrumsområde. 21

1 PLANENS FORMÅL

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

2 GENERELLE BESTEMMELSER

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

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

2.1 Samfunnsikkerhet

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

2.2 Universell utforming og tilgjengelighet

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

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

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

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

2.3 Utbyggingsavtale

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

2.4 Byggeforbudssone langs riks- og fylkesveg

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

2.5 Avkjørselstillatelse fra riks- og fylkesveg

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

2.6 Byggeforbudssone langs jernbanen

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

2.7 Faresone langs kraftledninger

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

2.8 Strandsonen

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

2.9 Støy i planleggingen

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

2.10 Byggerestriksjonssone tilknyttet Mosjøen lufthavn

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

2.11 Krav til utomhusplan

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

2.12 Overvannshåndtering

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

2.13 Gjerdeplikt langs eiendomsgrenser

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

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

2.14 Torghandel

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

2.14 Lyskilder

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

2.16 Kulturminner

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

2.17 Vedlikehold

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

2.18 Krav til bomiljø

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

3 FØRINGER TIL REGULERINGSPLANER

Disse bestemmelsene trer kun i kraft ved krav ny reguleringsplan

3.1 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

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

3.2 Samfunnsikkerhet

Alle nye reguleringsplaner skal avklare hensyn til samfunnssikkerhet.

3.3 Teknisk infrastruktur, elektrisitetsforsyning

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

3.4 Forventete klimaendringer

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

3.5 Alternative energikilder

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

3.6 Barn og unges interesser

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

3.7 Alternative takformer

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

3.8 Byggegrenser

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

3.9 Barrierevirkninger

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

4 HANDELSENTRUM

Handelssentrum er definert som område merket *sentrumsområde* i plankartet. Innenfor dette området kan det etableres kjøpesentre og detaljvarehandel utover 3000 m² BRA.

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

4.1 Fasader

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

4.2 Omdisponering

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

4.3 Estetiske bestemmelser for uteservering i Mosjøen Sentrum

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 LEK OG REKREASJON

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

5.1 Generelle bestemmelser

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

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



Arealer smalere enn 10 meter skal ikke regnes med i arealberegningen for kvartalslekeplass/ strøkslekeplass.
Innganglekeplassene skal være private, mens kvartalslekeplasser/ strøkslekeplasser skal være offentlige lekeplasser.
Skolenes og barnehagenes uteområder skal fungere som strøkslekeplasser/ kvartalslekeplass utenom åpningstid.

5.2 Handlingsplan for lekeplasser

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

5.3 Rekkefølgekrav til opparbeidelse av lekeplasser

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

5.4 Krav til utbyggingsavtale knyttet til lekeplasser

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

5.5 Areal- og funksjonskrav til lekeplasser

Følgende bestemmelser gjelder ved planlegging av nye boligområder:

5.5.1 Innganglekeplass (2-5 år): Alle utbyggingsprosjekter med 5 eller flere boenheter, skal innen en gangavstand på 50 meter ha en lekeplass med størrelse på minimum 150 m2. Maksimalt 20 boenheter kan være felles om lekeplassen som minimum skal ha en sandkasse, benk og noe fast dekke. Områder ved boliginngangene skal utformes slik at små barn trygt kan bruke det som sitt viktigste lekeareal.

5.5.2 Kvartalslekeplass (5-13 år): Alle boenheter skal innen en avstand på 200 meter ha en områdelekeplass på minimum 1500 m2. Lekeplassen skal tilrettelegge for varierte aktiviteter som ballek, aking, sykling og lignende.

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

5.6 Tilgang til friområder og friluftsområder

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

5.7 Samlokalisering av lekearealer

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



- 5.8

Lek på egen grunn

I områder med bare frittliggende småhusbebyggelse på store tomter, kan krav til inngangslekeplasser frafalles hvis tilsvarende lekemuligheter vil finnes på hver enkelt tomt.
- 6

ESTETIKK

Disse bestemmelsene gjelder i alle saker.
- 6.1

Estetiske krav

Estetiske hensyn skal være vektlagt og dokumentert i all planlegging, utbygging og rehabilitering. Kontraster og/eller brudd skal synliggjøres og begrunnes. Det skal fremgå av enhver plan og enkeltsak hvordan denne forholder seg til omgivelsene og eksisterende bebyggelse ved hjelp av en analyse og vurdering av landskapet og det bygde miljø. Det skal redegjøres for hva plan eller tiltak tilfører området og hvilke positive og negative effekter plan eller tiltak har på nærmiljøet. Reguleringer skal sette krav til arkitektkompetanse der dette er definert i denne plan. Det skal også vurderes krav til arkitektkompetanse der tiltakets karakter tilsier at bygningen vil gi vesentlig estetisk påvirkning for nærområdene.
- 6.2

Trehusbyen Mosjøen

Tre skal være det foretrukne byggematerialet for den videre utviklingen av trehusbyen Mosjøen. Nybygg og fasadeendringer skal oppføres i tremateriale innenfor bestemmelsene satt i teknisk forskrift. Fravik fra dette prinsippet skal alltid begrunnes med faglig vurdering med alternativ materialbruk.
- 6.3

Bruk av byggelinjer

Ved nyregulering skal det vurderes å benytte byggelinjer for å styre bygningers plassering i forhold til gateløp. Byggelinjene skal være lagt for å gi god estetisk utforming med tanke på by- og gaterom, sikre god utnyttelse av tilgjengelig tomteareal og ivareta hensynet til eventuelle senere utvidelser. Kommunen kan gi unntak fra bestemmelsen etter vurdering i hvert enkelt tilfelle.
- 7

BLÅ/GRØNNSTRUKTUR

Disse bestemmelsene gjelder ved ny regulering og i byggesaker. Det skal prioriteres å skape og beholde sammenhengende grønnstrukturer som ivaretar hensyn til friluftsliv, dyreliv og andre miljøfaktorer.
- 7.1

Handlingsplan for grønnstruktur

Det kan utarbeides en egen handlingsplan for grønnstruktur i Vefsn kommune, med bestemmelser og føringer som utdyper bestemmelsene i kommunedelplanen. Inntil den foreligger gjelder Grønn plan for Mosjøen fra 1991. Ny handlingsplan vedtas som vedlegg til kommunedelplanen etter egen prosess.
- 7.2

Hensyn til dyrka mark

Ved utbygging skal det avsettes et grøntbelte mellom byggeområder og dyrket mark.
- 7.3

Grøntdrag langs sjø og vassdrag

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

- 7.4

Åpning av lukkede bekkeløp

Ved ny- og omregulering skal det vurderes å åpne eventuelle lukkede bekkeløp i området som reguleres.
- 7.5

Grønn arealfaktor

I alle plan- og byggesaker skal det vurderes hvorvidt grønnstruktur kan benyttes som miljøfremmende element, herunder skjerming, håndtering av overflatevann, estetikk etc.
- 8

MOBILITET

Det kan utarbeides en egen mobilitetsplan for Vefsn kommune, med bestemmelser og føringer som utdyper bestemmelsene i kommunedelplanen. Inntil den foreligger gjelder gatebruksplan for Mosjøen fra 1991. Ny handlingsplan vedtas som vedlegg til kommunedelplanen etter egen prosess.
- 8.1

Krav til innhold i mobilitetsplan

Mobilitetsplanen skal danne grunnlag for ny frikjøpsordning for parkering i Mosjøen. Mobilitetsplanen skal gi føringer for utforming av vei og gate i forskjellige deler av byen. Universell utforming og tilgjengelighet for alle er førende prinsipper. Hvis gategrunn blir gjenstand for tiltak, herunder graving ved tiltak i grunnen eller ved utbygging av tomter, skal gategrunnen så langt som rimelig ferdigstilles i henhold til gjeldende prinsipper for universell utforming.
- 9

PARKERINGSBESTEMMELSER

Disse bestemmelsene gjelder både ved regulering og i byggesak, med mindre egne bestemmelser er definert gjennom reguleringsplan som fortsatt skal gjelde. Ved bruksendringer gjøres bestemmelsene også gjeldende for bestående bebyggelse. Elbilkparkerings skal som minimum etableres i henhold til enhver tids gjeldende forskrift.
- 9.1

Alternative parkeringsløsninger

Hvis man ved fortettingsprosjekter i etablert bymiljø ikke kan oppfylle krav til parkering på eget areal, skal det utarbeides en analyse som vurderer redusert parkeringskrav for tiltaket, samt alternative løsninger for å sikre mobilitet; herunder bildeling, felles bil- og sykkelpark og andre mobilitetstiltak. Parkeringsløsningen skal i slike tilfeller hjemles gjennom en utbyggingsavtale. Ved regulering skal analysen legges til grunn som del av kunnskapsgrunnlaget for planen, og alternative parkeringsbestemmelser kan utarbeides
- 9.2

Frikjøpsordningen

Innenfor område definert som handelssentrum i vedlegg 1 kan kommunen samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunen bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.
- 9.3

Parkeringsbestemmelser for handelssentrum

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

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

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

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

- a For forretnings- bevertning- og kontorarealer skal det for de rene salgs- og kontorarealene, samt personalrom o.l. anlegges minst en plass pr. 100 m² bruksareal – BRA, men ikke mer enn maks en plass pr 50 m².
- b For det resterende bruksareal, som trapperom, lager i kjeller, dusj og garderober o.l., skal det anlegges minst en plass pr. 200 m² bruksareal – BRA, men ikke mer enn maks en plass pr 100 m² bruksareal.

9.4 Generelle bestemmelser bolig

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

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

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

9.5 Generelle bestemmelser for næringsbebyggelse

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

9.5.1 For forretnings- bevertning- og kontorarealer skal det for de rene salgs- og kontorarealene, samt personalrom o.l. anlegges minst en plass pr. 50 m² bruksareal – BRA, men ikke mer enn maks en plass pr 40 m2.

9.5.2 For det resterende bruksareal, som trapperom, lager i kjeller, dusj og garderober o.l., skal det anlegges minst en plass pr. 100 m² bruksareal – BRA, men ikke mer enn maks en plass pr 80 m2 bruksareal.

9.5.3 For industri- og lagerarealer skal det anlegges minst en oppstillingsplass pr. 100 m² bruksareal, men ikke mer enn maks en plass pr 80 m2 bruksareal. For slik bebyggelse kommer nødvendig areal for av- og pålessing for vare- og lastebiler i tillegg.

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

9.6 Motorsykkelparkering

Oppstillingsplass for motorsykler kan kreves etter antatt behov.

9.7 Sykkelparkering:

I boligområder skal det avsettes minimum 2 sykkelplasser pr boenhet på privat eiendom / egen grunn. Ved skoler skal det anlegges sykkelparkering for halvparten av alle elever og ansatte. Ved forretninger skal det alltid være minst 3 sykkelparkeringsplasser for lokaler opp til 100 m2 og i tillegg 1 sykkelplass pr. 50 m2 forretningslokale. Ved øvrige offentlige bygninger skal det anlegges sykkelparkeringsplasser for minst 10 % av de ansatte. For øvrig bebyggelse skal krav til sykkelparkering vurderes i hvert enkelt tilfelle.

9.8 Parkering for bevegelseshemmede:

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

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

10 BOLIG

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

10.1 Begrensning i BYA / Krav til regulering

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

10.2 Minste uteoppholdsareal:

Det skal avsettes minst 25m² uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet på eget areal. Primært skal dette arealet ligge på bakken, men inntil 15 m2 kan erstattes med uteoppholdsareal på tak, balkong, terrasse eller lignende, forutsatt at tilgang til lekearealer er ivaretatt på annen måte.

10.3 Minste uteoppholdsareal for hybelbebyggelse

For hybelbebyggelse gjelder grunnregelen om 25m2 uteoppholdsareal pr fellesenhet (enhet som deler felles kjøkken og/eller oppholdsrom), og i tillegg 5 m2 pr rom i tilknytning til fellesfunksjoner. Krav til MUA kan fravikes i område definert som handelssentrum.

10.4 BF1 – BF2, videreførte fremtidige boligområder og BF3 – BF5 nye fremtidige boligområder:

I disse områdene kan ikke utbyggingstiltak igangsettes før området inngår i områderegulering eller detaljregulering. Formålet åpner også for nødvendig offentlig infrastruktur, lek og uteoppholdsarealer.

10.5 B: Eksisterende boligområder:

Disse områdene er eksisterende boligområder som ikke inngår i gyldig reguleringsplan. Hvert enkelt område har ikke egen merking i plankartet.

10.5.1 Oppføring av nye bygninger som erstatning etter brann eller annen uforutsett hendelse er tillatt, forutsatt at krav til trygg byggegrunn og forholdet til annen samfunnsrisiko er avklart.

10.5.2 Eksisterende boligtomter kan utnyttes inntil totalt 40 % BYA.

10.5.3 Store boligtomter kan deles med tanke på oppføring av nye boliger dersom dette ikke bryter med denne planens bestemmelser for øvrig.

10.5.4 Det settes krav om detaljregulering for formålsendring, byfornyingsprosjekter og større utbyggingsprosjekter utover det som defineres som småhusbebyggelse med flere enn 4 boenheter.

10.5.5 Saker som ikke berører grøntområder, bekker/elver/vann og forhold til trafikk, og i form og høyde ikke skiller seg ut fra omgivelsene for øvrig, kan godkjennes med direkte hjemmel i kommunedelplan for Mosjøen.

10.5.6 I utbyggingssaker skal det utarbeides en situasjonsplan som dokumenterer at kommunedelplanens bestemmelser er overholdt. Det skal også dokumenteres at det legges opp til en arealeffektiv utbygging som ivaretar hensyn til eventuell fremtidig fortetting, samt at det tas hensyn til stedegne problemstillinger.

10.5.7 Eksisterende boligområde B2 Andås. I dette området kreves det ny detaljregulering for området kan videre bebygges.

11 BFR: EKSISTERENDE FRITIDSBOLIG
Eksisterende fritidsbolig tillates opprettholdt og vedlikeholdt. BYA 6%. Det tillates oppført mindre bygning for toalett, men øvrig tilbygg/påbygg tillates ikke. Omdisponering til bolig tillates ikke. Innlagt vann tillates ikke. Det tillates ikke opparbeiding av veg til eiendommen

12 TY: EKSISTERENDE OMRÅDER TIL OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING
Med mindre annet er definert i hver enkelt bestemmelse kan bygninger bli gitt ny bruk innen formålet offentlig og privat tjenesteyting.

12.1 TY1 Område for kommunal drikkevannsinstallasjon.
Ved tiltak skal friluftsinnteresser og mulighet for ferdsel gjennom området ivaretas. BYA maks 60 %. Det tillates her ikke bruksendring, og hvis anlegget ikke lengre skal benyttes skal arealet tilbakeføres til LNFR.

12.2 TY2 Skole
BYA 40%

12.3 TY3 Barnehage
BYA 20%

12.4 TY4 Annen offentlig tjenesteyting
BYA 30%

13 I: IDRETTSANLEGG
Området er avsatt til eksisterende idrettsanlegg. Nødvendig bebyggelse for drift av anlegget samt klubblokaler tillates oppsatt. BYA 5%.

14 ABA1: TRANSFORMATORANLEGG
Området er avsatt til eksisterende transformatoranlegg. Nødvendig bebyggelse og anlegg for drift og vedlikehold av dette anlegget tillates.

15 KOMBINERTE FORMÅL KF1
Formålssammensetning for KF1 er forretning, næring, offentlig og privat tjenesteyting. Kommunen kan kreve at område KF1 skal reguleres som ett samlet prosjekt. Reguleringen skal sikre at arealer mot Skjerva blir utviklet som park/grønnstruktur med gjennomgangsmuligheter.

16 ØYA SØR TYF OG KF2

16.1 Felles områderegulering
Det settes krav om felles områderegulering før utbygging kan skje i disse arealene. Arealene skal reguleres samtidig.

16.2 Krav til innhold i områdereguleringen:

16.2.1 Formålssammensetning for KF2 er forretning, næring og offentlig privat tjenesteyting.

16.2.2Områdereguleringen skal gi føringer for offentlig infrastruktur, utbyggingsrekkefølge og allmennhetens adkomst og tilgang til grønnstruktur.

16.2.3 Områdereguleringen skal ivareta hensyn til eventuell flomfare i området.

16.2.4 Områdereguleringen skal angi et utbyggingsmønster som tar hensyn til jordbrukets interesser i perioden mellom planens vedtak og faktisk utbygging.

16.2.5 Områdereguleringen skal ivareta bomiljøet i området, samt avsette nødvendig grønn- og lekestruktur i området.

16.2.6 Områdereguleringen skal sikre høy grad av utnytting. Det skal settes minimumskrav til byggehøyder og grad av utnytting.

16.2.7 TYF: Offentlig tjenesteyting. Fremtidig område for større offentlige anlegg eller virksomheter, herunder eksempelvis fengsel, helseinstitusjoner eller anlegg til kommunal drift. Privat drift av virksomhet som vanligvis er offentlig drevet kan tillates.

17 K1 – K5 EKSISTERENDE OMRÅDER MED KOMBINERTE FORMÅL
Områdene har formål bolig / næring. Før større utbygginger kan finne sted skal tiltaket være gjenstand for regulering. Bruksendring av eksisterende bygningsmasse kan tillates innenfor angitt formål uten regulering.

18 SAMFERDSEL/ INFRASTRUKTUR
Gate- og vegggrunn som ikke er regulert fremgår av plankartet. Grensene er satt etter grunnkartet, og unøyaktigheter kan forekomme.

18.1 Historisk gategrunn
Ved nyregulering skal historisk tiltenkt gategrunn legges til grunn for å bevare områders historiske karakter og tiltenkte funksjon.

18.2 Jernbanegrunn:
Planen omfatter uregulert jernbanegrunn langs Vefsna og ved Mosjøen Stasjon. Nødvendige tiltak og sikring for å opprettholde og utvikle Nordlandsbanen tillates i alle områder med jernbaneformål.

19 FRIOMRÅDER: UMERKETE OG F1- F3
I friområder skal hensynet til rekreasjon og lek ivaretas. Det tillates tiltak som legger til rette for allmennhetens ferdsel og opphold.

19.1 Område F1 Haravollan: området er i dag regulert museumspark. Ved omregulering skal dagens bruk som akebakke legges til grunn i planen.

19.2 Område F2: området er i dag regulert bolig. Ved omregulering skal dette arealet sikres som leke- og rekreasjonsareal.

19.3 Område F3 Finnvika: I området tillates gapahuk, klatrefelt, samt merking og opparbeidelse av stier. Sørlige deler av området kan omdisponeres til fergekai.

20 LNFR LANDBRUK, NATUR, FRILUFTSLIV OG REINDRIFT
20.1 Generelt
Allmenntillegget tekniske anlegg og tilhørende bebyggelse, herunder elektriske anlegg og tele- og kommunikasjonsanlegg, geotekniske tiltak og lignende tiltak av samfunnssikkerhetsmessig art tillates etablert i nødvendig utstrekning.

Det skal tas hensyn til skolens og barnehagens behov for uteområder for lek og undervisning når eventuelle nye tiltak i aktuelle områder vurderes.

20.2 LFNR1 Øyfjellet
Ved inngrep som fremmer naturvern og/eller landbruk skal det tas særskilte hensyn til friluftsinteressene. Det tillates etablert særskilt tilrettelegging for friluftsliv og opplevelse, herunder ulike typer bygninger, ferdselsruter og –anlegg. Det kan kreves avgift for bruk i henhold til friluftslovens bestemmelser. Det forutsettes at slike tiltak ikke plasseres eller utføres i strid med allemannsretten og allmennhetens interesser. Til søknaden skal følge med tilstrekkelig vurdering av naturfare knyttet til anlegget og bruk av dette. Søknaden skal også inneholde en redegjørelse om driftsansvar og vedlikehold.

Før anlegg kan etableres skal det vurderes krav om midler til fjerning og sikring av anlegget ved driftsopphør. Tiltak innenfor høyderestriksjonsflatene i restriksjonsplanen ENMS-P-08 kan ikke iverksettes uten godkjenning av AVINOR.

20.3 LNFR2 Friluftsliv
Ved inngrep som fremmer naturvern og/eller landbruk skal det tas særskilte hensyn til friluftsinteressene. I nærturområdene Dolstadåsen og Mosåsen skal friluftsinteressene være dominerende.

20.4 LNFR3-områder med naturverninteresser
I LNFR-områder hvor naturvern er dominerende, skal det ved inngrep som fremmer friluftsliv og/eller landbruk tas særskilte hensyn til naturverninteressene.

20.5 LNFR4. Områder der jordbruksinteressen er dominerende
Nødvendig bebyggelse for landbruk tillates oppført innenfor den funksjonelle kantsonen mot Vefsna og sidevassdrag. Dette forutsatt at tiltaket er i tråd med arealpolitiske retningslinjer i Regional plan for Vefsna, og at nødvendige tiltak for å ivareta vannmiljøet og verneverdiene knyttet til vassdraget vurderes og iverksettes.

21 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

21.1 VS: Vefsnfjorden
Vefsnfjorden er nasjonal laksefjord. Formål for området er natur, friluftsliv, fiske og ferdsel.

21.2 VF: Farled
Innen området tillates ingen tiltak eller aktivitet som er til hinder for ferdsel.

21.3 VE1: Vassdrag uten vern
Vefsna er nasjonalt laksevassdrag. Formål for området er natur, friluftsliv, fiske og ferdsel. Det skal i området ikke tillates tiltak som vesentlig forringer vannmiljøet.

21.4 VE2: Vassdrag som er varig verna mot kraftutbygging
Vefsna er nasjonalt laksevassdrag og varig vernet mot kraftutbygging. Formål for området er natur, friluftsliv, fiske og ferdsel.

22 HENSYNSSONER
22.1 Faresone H310, faresone skred
Nye tiltak innenfor faresonene H310_1-3 skal følge enhver tids gjeldende kunnskapsgrunnlag og forskrift.
22.1.1 H310_1 100års faresone
22.1.2 H310_2 1000års faresone
22.1.3 H310_3 5000års faresone

22.2 Faresone H370, høyspent – Viser arealer forbundet med fare. Enkelte steder i plankartet er det lagt opp til en bredere hensynssone enn nødvendig. I en reguleringsplan kan hensynssonens utstrekning vurderes i det enkelte tilfellet.

22.3 H560_1, bevaring av naturmiljø – Ved utvikling av arealer mot Vefsna skal bestemmelser og retningslinjer fastsatt i regional plan for Vefsna legges til grunn. I aktuelle reguleringer skal interessene knyttet til verneverdiene i elveløp og kantsoner alltid vurderes og ivaretas.

22.4 H560_2, bevaring av naturmiljø – det tillates ikke tiltak som forringer leveområdet til salamandere i og rundt Stortjønna på Andås

22.5 H720, bevaring av naturmiljø – For Andås naturreservat har planen ikke rettsvirkning. Det vises til Forskrift om fredning av Andås naturreservat fastsatt 15 desember 2000.

22.6 H910, områder der regulering fortsatt skal gjelde – I disse sonene gjelder reguleringen så langt ikke annet er definert gjennom denne kommunedelpplanen. Hvilke planer det gjelder er presisert i tabell 1. Ikke alle områdene er markert med benevnelse.

23 BESTEMMELSEOMRÅDER OG RESTRIKSJONSOMRÅDER

Vedlegg 1, temakartet på siste side i dette dokumentet viser den geografiske inndelingen av bestemmelsesområdene A – M og av restriksjonsområdene R1 – R6, samt avgrensing av området som defineres som handelssentrum. Følgende bestemmelser gjelder både ved nyregulering og ved byggesaker:

23.1 Innenfor hele bestemmelsesområdet gjelder følgende bestemmelser:

23.1.1 Gateløp som viser at byen er en kvadratur, delt i tydelige kvartaler, skal bevares.

23.1.2 Følgende forhold skal bli gitt særskilt oppmerksomhet og beskyttelse:
-Hjørnegårder og bygg med knekte hjørner
-Bygninger som er lokalt vernet i gjeldende reguleringsplaner -Hus med 1 ½ etg og ark.
- Tradisjonelle uthus
Disse bygningstypene skal særlig ivaretas i restriksjonsområdene.

23.1.3 Følgende siktsektorer skal bevares og reguleres:
-Fra Strandgata ut Vefsnfjorden og mot Toven skal bevares gjennom regulering.
-Nordover C.M. Havigs gate mot kulturhuset
-Øst-vestgående gater ned til Sjøgata og opp mot Dolstadåsen.

23.2 Område A, Sjøgata

Hensikt med området: Bebyggelsen skal bevares. Nye tiltak skal alltid være hjemlet i reguleringsplan.

23.2.1 I bygninger godkjent til næringsformål mellom Fearnleys gate og Skjervgata med fasadeliv mot selve Sjøgata, tillates ikke bruksendring til bolig i 1. etg.

23.2.2 Eiendommen gnr/bnr 103/2102 skal fungere som offentlig hageareal og park/grønnstruktur.

23.3 Område B1, Sentrumskjernen:

Hensikten med området: Området skal bevares som og utvikles til; et tilgjengelig, trygt og trivelig sentrum med varierte sentrumsfunksjoner og boenheter.

23.3.1 Ny bebyggelse i skal ha publikumsrettet aktivitet i første etasje.

23.3.2 Hvis man ved fortettingsprosjekter ikke kan oppfylle krav til uteoppholdsareal på eget areal, skal det utarbeides en utbyggingsavtale som ivaretar tilgang til og påregnet økt belastning på offentlig grønnstruktur. Alternative løsninger kan vurderes i hvert enkelt tilfelle.

23.3.3 Retningslinje: 1/2 av bruksarealet i bygg godkjent til næring, kan omdisponeres til bolig. Dette gjelder ikke for første etasje.

23.3.4 Det kan tillates vinterparkering på torget fra november til april etter godkjenning av kommunen. Tillatelsen skal ikke gis for lengre enn 5 år om gangen.

23.3.5 Større endringer av trafikksystemet skal godkjennes av Kommunestyret.

23.3.6 For utforming av nye bygninger og/eller andre vesentlige tiltak kreves det arkitektfaglig kompetanse tiltaksklasse 3.

23.3.7 Restriksjonsområde R1: Formål: Småhusområde som skal bevares. Fasadeuttrykk og byggelinje skal ikke endres. Gesimshøyde er maks 7 meter over planert terreng gjennomsnittshøyde.

23.3.8 Restriksjonsområde R3: Hensikten med området er å bevare bygninger med halvannen etasje og ark, og / eller knekte hjørner. Nye tiltak skal også ta særskilt hensyn til ungdomslokalet i C.M. Havigs gate 42. Ved nyregulering skal vern av CM Havigs gate 42 med tilhørende park vurderes.

23.4 Område B2.

Hensikten med området: Fornyingsoområde. Det tillates omdisponering fra næring til bolig.

23.5 Område C, lav trehusbebyggelse mellom Skjervgt og Fearnleysgt.

Hensikt med området: Bevare småhusbyen med lave tette trehus. Dvs lav gesimshøyde og høy u-grad.

23.5.1 Restriksjonsområde R2: Formålet med områdene merket R2 er å bevare uttrykket til småhusområdene. Fasadeuttrykk og byggelinje skal ikke endres. Byggehøyde i er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

23.5.2 Ved en utvikling av eiendommer innenfor R2 skal det tas hensyn til «småhusbyen» og dens karakter. Ved nyregulering skal det tas hensyn til områdets estetiske karakter.

23.6 Område D, fornyingsområde

Hensikt med området: Kunne tillate store endringer i byggestil sammenliknet med dagens situasjon og med omgivelsene. Nærhet til ungdomslokalet krever varsomhet og særlig bevissthet om nye byggs innvirkning på omgivelsene.

23.6.1 Byggehøyde og fasadeutforming godkjennes i hvert enkelt tilfelle av det faste utvalg for plansaker.

23.6.2 For utforming av nye bygninger og/eller andre større tiltak kreves det arkitektfaglig kompetanse tiltaksklasse 3.

23.7 Område E, Omsorgskvartalet.

Hensikt med området: Opprettholde og utvikle boliger og andre aktiviteter for grupper som trenger nærhet til institusjon.

23.7.1 Området er i dag regulert til offentlig formål og boliger inkl et lokalt vernet bygg (Chr Qvalesgt 40). Dette opprettholdes. Dagens boligeiendommer ligger ikke i strid med planen.

23.7.2 I området tillates mindre næringsvirksomhet som harmonerer med behovet i omsorgskvartalet.

23.8 Område F, Kirkegata, grønn kulturgate.

Hensikt med området: Bevare fasader mot gata, bygningsmiljø jfr § 1, fellesbestemmelsene pkt 3 og den grønne rammen. Utvikle Kirkegata til sykkel/gågate.

23.8.1 Restriksjonsområde R4: Formålet med områdene merket R4, er å bevare sveitservillaene i Kirkegt, byggelinje og bygningstype, samt gatas grønne preg.

23.8.2 Trerekker skal bevares og vedlikeholdes.

23.9 Område G, Bo-områdene på østre byflate inkl. Kapellveien.

Hensikt med området: Opprettholde denne delen av byflata som boligområde, med noe mindre næring og sentrumsfunksjoner (forsamlingshus og lignende).

23.9.1 Ved en nyregulering av kvartal 72 skal området merket F2 i plankartet videreføres som areal til lek. I villabebyggelsen med store hager settes det i delplanen ikke krav til lekeplass for de aller minste. Dersom det åpnes opp for fortetting, må lekeareal avsettes spesielt.

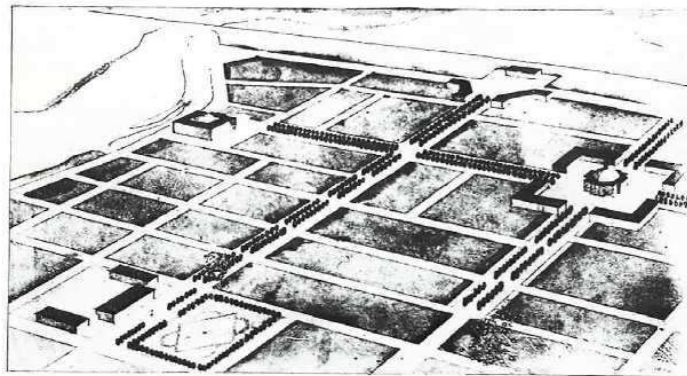
23.9.2 Restriksjonsområde R5 og R6: Formålet med områdene merket R5 og R6 er å bevare villabebyggelse med store hager.

23.9.3 Ved endringer og fortettingsprosjekt i øvrige deler av område G, som innbefatter større bygge- og anleggstiltak og/eller andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for eksisterende nabolag, skal det fremmes ny reguleringsplan.

23.10 Område H, lavblokker

Område H, lavblokker

Hensikt med området: Opprettholde området med konsentrerte boenheter og store åpne grøntarealer som vist i illustrasjoner tilhørende Sverre Pedersen byplan fra 1925.



23.10.1 Gjennom ny regulering skal området og bebyggelsen rundt krysset Håreks gate og Rådhusgata bli vurdert vernet. Øvrig bebyggelse kan endres i høyde og utforming.

23.11 Område I, Bolig og næring langs hovedveiene Mathias Brunsgate – Elvegata, Tordenskjoldsgt m.m.

Hensikt med området: Bolig og næringsområde, hvor boligformål kan omdisponeres til næring. Gateløpet, rundkjøring og bygningsarkitektur skal gi et positivt inntrykk i Mathias Brunsgate og Elvegata som er inngangsporten til Mosjøen fra E6/Nyrud.

23.11.1 Næringsvirksomheten må ikke medføre forurensning (inkl utslipp, støy, lys) som er til sjenanse for boligområdene.

23.11.2 I Mathias Brunsgate kan byggehøyden økes til 9 meter gesimshøyde.

23.12 Område J, Inngangsport fra nord, området langs Skjerva.

Hensikten med området: Avsette areal til store bygg til offentlige formål og næring med mulig kombinasjon med bolig.

23.12.1 Ny bebyggelse vest for Tordenskjolds gate skal ha publikumsrettet aktivitet i første etasje.

23.12.2 Tomteutforming og bygningsarkitektur skal gi et positivt inntrykk i denne inngangsporten til Mosjøen fra nord.

23.12.3 Grøntområde: Grøntområdet langs Skjerva skal bevares.

23.12.4 Før ny bebyggelse tillates på gnr 103/1046 og 103/1978, skal regulert gangbru over Skjerva realiseres.

23.12.5 Inntil opparbeidelse av ny bebyggelse påbegynnes, kan området brukes til andre midlertidige aktiviteter.

23.12.6 Området skal ha monumentale bygg. Området kan etter prosjektorientert detaljregulering der konsekvensene av hvert enkelt byggeprosjekt blir belyst bli gitt høyere byggehøyder enn i dag.

23.12.7 For utforming av nye bygninger og/eller andre større tiltak kreves det arkitektfaglig kompetanse tiltaksklasse 3.

23.13 Område K, Nervollan

Hensikt med område: Bolig og næringsområde. Deler av området avsettes til kombinasjon næring/bolig hvor delplanen gjelder direkte ved søknad om omdisponering. Øvrige boligeiendommer kan omdisponeres til næring gjennom reguleringsplan.

23.13.1 Grønt og lek: Bevaring av grøntdrag langs Skjerva. Det skal gjennom reguleringer sikres et godt og funksjonelt areal langs Skjerva. Gjennomgangsmuligheter skal sikres.

23.13.2 Opparbeiding av lekeplass mellom Skjerva og bebyggelsen i Sørgata. Det skal opparbeides lekeplass i parkarealet langs Skjerva.

23.13.3 Næring: Omdisponering fra bolig til næring skal ikke skje dersom virksomheten medfører forurensning (inkl. utslipp, støy, lys, lukt m.m.) som er til sjenanse for boligområdene.

23.13.4 Boligområde: Bruksendring til næring kan skje gjennom en reguleringsprosess, justering av eiendomsgrenser og deling av eiendommer kan tillates uten planprosess. I boligområdet skal det avsettes område for lekeplass.

23.14 Område L, Dolstad

Hensikt med område: Vefsn kommunes tusenårssted. Areal for mange ulike formål. Dolstad kirke skal være det dominerende bygget i området. Ved endringer av bygg og formål, skal dette utformes slik at de ikke dominerer over Dolstad kirke.

23.14.1 Ved nyregulering skal vern av Mosjøen stasjon, Dolstad prestegård og rekkebebyggelsen i Jacob Fayes gate vurderes.

23.14.2 Barnas akebakke i området F1 skal ivaretas ved ny regulering i området.

23.14.3 Areal til nytt menighetshus må løses innenfor det som i dag er regulert til offentlig formål, parkering eller Museumspark.

23.14.4 For utforming av nye bygninger og/eller andre større tiltak kreves det arkitektfaglig kompetanse tiltaksklasse 3.

23.14.5 Område avsatt til skole (Grensen 2) kan gjennom regulering bli gitt nye formål. Bolig tillates ikke. Høyere byggehøyder kan vurderes gjennom regulering som belyser forholdet til omkringliggende boligbebyggelse og Dolstad kirke. Trafikkforhold gjennom, i og ved området, herunder hensynet til myke trafikanter skal tillegges særlig vekt.

23.15 Område M, Nervollan Handelsområde

Området defineres som handelsområde utenfor sentrum. Det åpnes for handelsvirksomhet utover 3000 m². Innenfor handelsområdet tillattes omsatt følgende varegrupper: plass- og arealkrevende varer samt dagligvarer. Detaljvarehandel tillates ikke.

23.15.1 Utbyggingsperiode settes til 10 år

23.15.2 BRA – forretningsareal 20000 m²

23.15.3 Total BRA 100 000m²

23.15.4 Byggehøyder må utredes særskilt gjennom reguleringsplan.

23.15.5 Innen område M gjelder ikke det generelle minimumskravet for parkering for forretningsetableringer.

23.15.6 Utesalg knyttet til etablerte forretninger tillates, øvrig torgsalg tillates ikke.

23.15.7 Forretningsetableringer skal utformes slik at hver enkelt butikk har separat inngang fra uteområdet. Forretningsetableringer under 400m² tillates ikke.

Tabell 1: Viser reguleringsplaner og bebyggelsesplaner innen planområdet som fortsatt skal gjelde.

Reguleringsplaner i Mosjøen		
Planid	Vedtaksdato	Plannavn
102	06.08.1974 (mindre endringer)	Sørvestre del av Kulstad – Felt A, B1 og B2
103	10.01.1997	Gnr117 bnr.3 med tilliggende arealer – BRODTKORPFELTET
20081104	11.06.2008	Kulstadsjøleira næringsområde
20091101	20.10.1969	Breimoen
20091105	26.03.1979	Deler av Breimoen
106	09.04.1975 (mindre endringer)	Kulstad, felt D
20101107	06.02.1984	E6 Halsbrekkvegen - Kulstad
20111108	24.01.1989	Reguleringsplan for Helligbergvegen nordre del
109	06.11.1985	Kulstad – gate 9 og felt H
110	25.05.1979 (mindre endringer)	Kulstad. Felt C
20101111	24.09.1986	Kråkdalan
112	17.12.1986	Kulstad Felt G
113	10.03.1991	Kulstad Felt E
20081114	29.01.2008	Finnvika naustomårde
115	02.09.1998	Kulstad Felt E, 2.etp.
20101116	21.06.2000	Nordre del av Kråkdalan
20171117	21.06.2017	Detaljregulering for Fv 78 Halsøya - Hjartåsen
20111118	14.04.2011	Områderegulering for Nesbruket næringsområde
20141119	02.04.2014	Detaljregulering for Halsøytoppen
20151122	16.03.2016	Detaljregulering for Leira 5
20161123		Detaljregulering for Finnvika brannøvingsområde
20071202	05.07.2007	Helga Viks veg
20071203	19.12.2007	Andås, etappe 1
20201204	03.06.2010	Detaljregulering for Baustein næringsområde
20081205	30.01.2008	Kippermoen friluftsbarnehage
20151206	29.04.1993	Områderegulering for Skjervengan forsvarsområde
20091207	29.04.1993	Austerbygdvegen
208	01.10.1968	Hals
20091209	22.06.2004	Andåsbakken sør

Reguleringsplaner i Mosjøen		
Planid	Vedtaksdato	Plannavn
20091210	22.06.2004	Andåsbakken nord
20121211	22.06.2004	Skålvegen
20121212	17.10.1984	E6 Dolstad kirke – Halsbekkvegen
20121213	14.03.2012	Detaljregulering for Mosjøen havn
214B	11.11.1087	E6 Vangen – Bjørnådalen
20101215	27.06.1990	Dolstad – Vollanvegen
20071217	03.09.2007	Veveritomta og nordlige elvebredd av Skjerva
20071218	27.03.2007	Kippermoen campingplass
20091219	24.03.2009	Hammaren-området
20081220	09.06.2008	Dolstadsjøen industriområde
20101222	13.10.1999	Skjervengan – gartneritomt ved Skjerva
20091223	24.03.2009	Mariskovegen
20061224	07.11.2006	Haravollan Vest
20101225	16.06.1999	Skjervengan vest
20091226	12.01.2009	Asfalt- /LNG anlegg
20091227	25.02.2009	Skjervengan Austerbygdvegen 20
20091228	03.02.2009	Skjervengan
20091229	07.02.2009	Austerbygdvegen nord
20101230	29.04.1993	Nersengan
20111231	21.06.2011	Gang/sykkelveg Hamarheim – Andås
20111232	21.06.2011	Moldfaråsen høydebasseng med adkomstveg
20151234	02.09.2015	Detaljregulering for Dølhaugan
20181235	20.06.2018	Detaljregulering for Hamarheim
20171236	25.10.2017	Detaljregulering for Hals-Breimoen

20131238	23.10.2013	Detaljregulering for Andås etappe 1.3
20171238	22.02.2017	Detaljregulering for Andås etappe 1.3
20131240	22.05.2013	Detaljregulering for Skjervengan omsorgsboliger
20141241	12.03.2014	Detaljregulering for Innervollan 35
20201242	12.05.2020	Detaljregulering for Halsmoen
20151244	30.09.2014	Områderegulering for Skjervengan leir
20151245	16.12.2015	Detaljregulering for gang- og sykkelveg langs Austerbygdvegen
20141246	17.12.2014	Detaljregulering for Mosjøen havn ytre del
20171249	21.06.2017	Detaljregulering for Nervollan vest
20181250	11.04.2018	Detaljregulering for Alfheim
20181251	11.04.2018	Detaljregulering for Dolstadlia boliger
20201252	14.10.2020	Detaljregulering for Alfheimgata 37
301 ²	16.08.1980	Mosjøen sentrum
301B	17.06.1985	Sjøgataområdet
20091302	16.12.1992	Nyrud
20091303	06.08.2009	Rådhuskvartalet
20141304	17.12.2014	Områderegulering for Justiskvartalet
305	02.11.1974	Kanalisering av Skjerva
20091306	22.09.2009	Mosjøen sentrum, kv 52,53,57,58,59,64 og 66
20091307	28.09.2009	Mosjøen sentrum, kv 65,67,73,75,76 og 77
20091308	28.08.2009	Mosjøen sentrum kv 74 og 78
309	04.12.1984	E6 Kinokrysset – Skogsvegen
20101310	21.06.2006	Mosjøen sentrum – søndre del
20091311	17.06.2009	Øya industriområde

20091312	15.10.2009	Mosjøen skole
20161312	22.06.2016	Detaljregulering for Mosjøen skole
20091313	01.10.2009	Mosjøen sentrum, kv 51,56,62 og 63
20091314	20.08.1991	Mathias Brunsgate med tilleggende areal
20091315	04.08.2009	Sjøsidenskvartalet
20091316	27.11.1991	Mosjøen sentrum – Nerbyen
20091317	10.08.2009	Mosjøen sentrum, kv, 71 og 72
20091318	08.10.2009	Mosjøen sentrum, kv, 50,55 og 61
20181321	16.10.2018	Endring av reguleringsplan for Mosjøen sentrum kv. 51,56,62&63 (Egedes gt 25.)
20111322	21.06.2011	Tore Hunds Gate 1-3
20111323	11.05.2011	O. T. Olsens gate 3
20121324	30.05.2012	Detaljregulering for Fru Haugans hotell
20141325 ¹	18.06.2014	Detaljregulering for FV 244 Øya sør – Nes, del 1
20131326	13.11.2013	Tordenskjoldsgate 2
20131327	13.03.2013	Tordenskjoldsgate 26/Egedesgate 31
20131328	04.09.2013	Detaljregulering for Fredlund
20121329	07.11.2012	Detaljregulering for Nyrud, rundkjøring II
20151330	18.06.2015	Detaljregulering for Vefsnvegen, midtre del
20131331	19.06.2013	Detaljregulering for Kvartal 40
20131332	04.09.2013	Områderegulering for Torget og omkringliggende kvartaler
20151334	18.06.2015	Detaljregulering for del av Sjøsidens
20151335	18.05.2015	Detaljregulering for Fearnleysgate 23
20161336	07.09.2016	Detaljregulering for Sjøsidens parkeringsområde
20171337	21.06.2017	Detaljregulering for Christian Qvales gt 41
20171340	22.02.2017	Detaljregulering for kvartal 20
20181341	21.08.2018	Detaljregulering for Mathias Bruns gate 8
20171342	21.06.2017	Detaljregulering for Justistomta

20201401	01.11.82	Vefsnvegen 71 og 71A
20201402	01.09.1982	Skogsvegen –et område rundt nordre del- Petter Holstgate 1
20201403	02.06.83	Skogsvegen – nordre del
405	14.10.1998	Husbrekka og deler av Mo
20091408	27.11.2009	Aspåsen
20131409	02.04.2014	Detaljregulering for Osbakken boligfelt
20141410	20.05.2014	Detaljregulering for del av Skogsvegen
20101411	29.09.1969	Symrevegen
20201412	20.08.1969	MBBL – Trudvang
20091413	17.06.2009	Kippermoen
20061414	16.11.2006	Lillenget

Reguleringsplaner i Mosjøen		
Planid	Vedtaksdato	Plannavn
20091415	17.06.2009	Skolestad vest
416	15.07.1979	Arbeidskirke m.m. på Olderskog
20201417	12.11.1980	Vassmyra øst
420	03.04.1981	ANDÅS
20121421	27.03.2012	Barnehage Tors gate
20201424	22.05.1996	Vassvegen 18-20
20101425	14.10.1998	Myrbakken 6-8 «Annebakken»
20201426	17.03.1999	Litleenget Olderskog
20161430	19.10.2016	Detaljregulering for Bjørnåggata 4
20111032 ¹	29.08.2001	Kulstaddalen_Ollmoen_Åsnevet

Bebyggelsesplaner i Mosjøen		
Planid	Vedtaksdato	Plannavn
1011B02	27.01.1987	Kråkdalan
1B03	03.07.1990	Kulstad felt E, 1.etp
1B04	03.03.1981	Kulstad, Felt A
1B05 ²	10.03.1986	Kulstad – Gate 9 og felt H
0812B01	01.07.2008	Andås, etappe 1.1
0913B01	23.03.1993	Nedre Mo, del av gnr. 103 bnr. 7
4B01	13.08.1996	«Svingen» PU – boliger, Olderskog

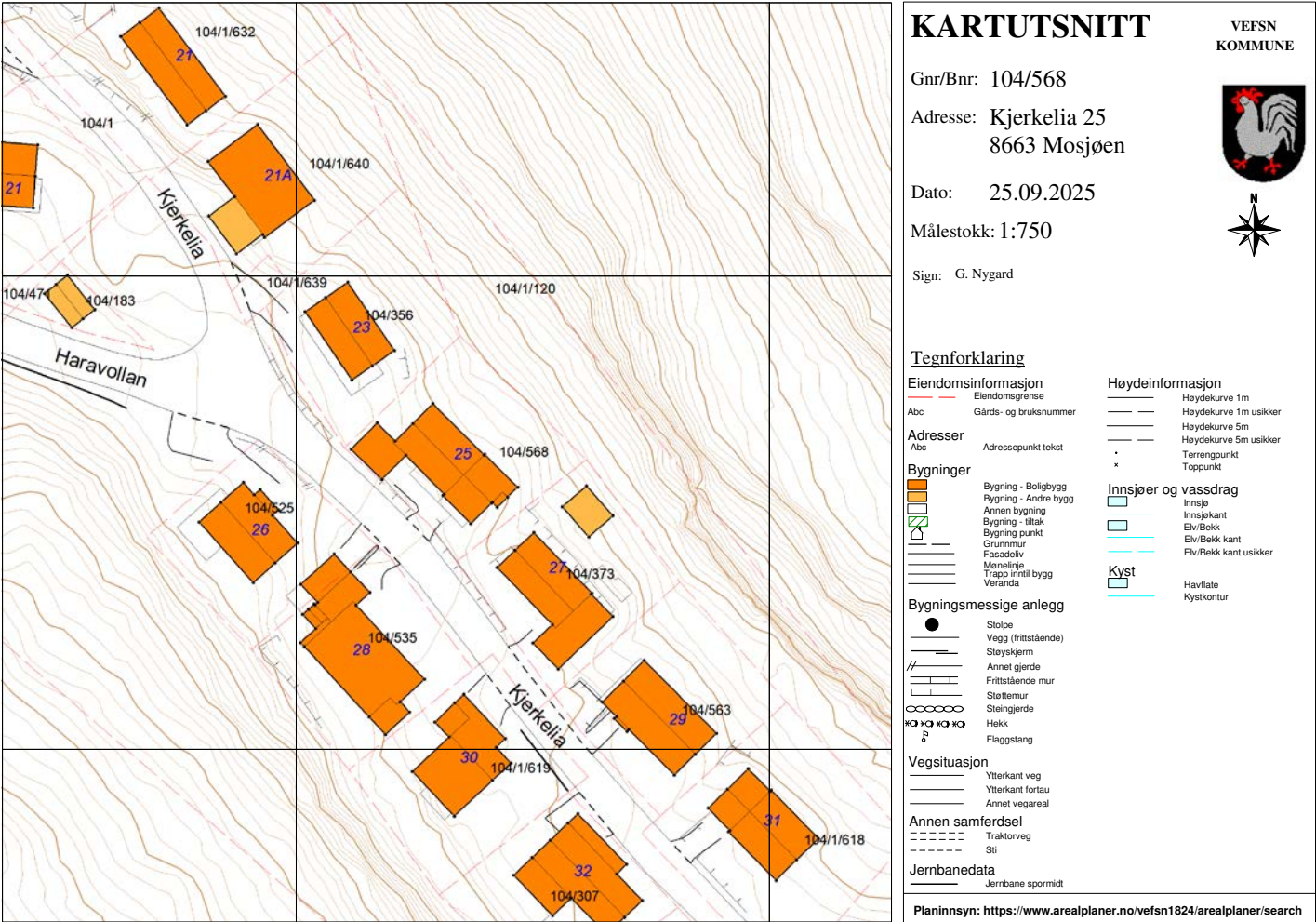
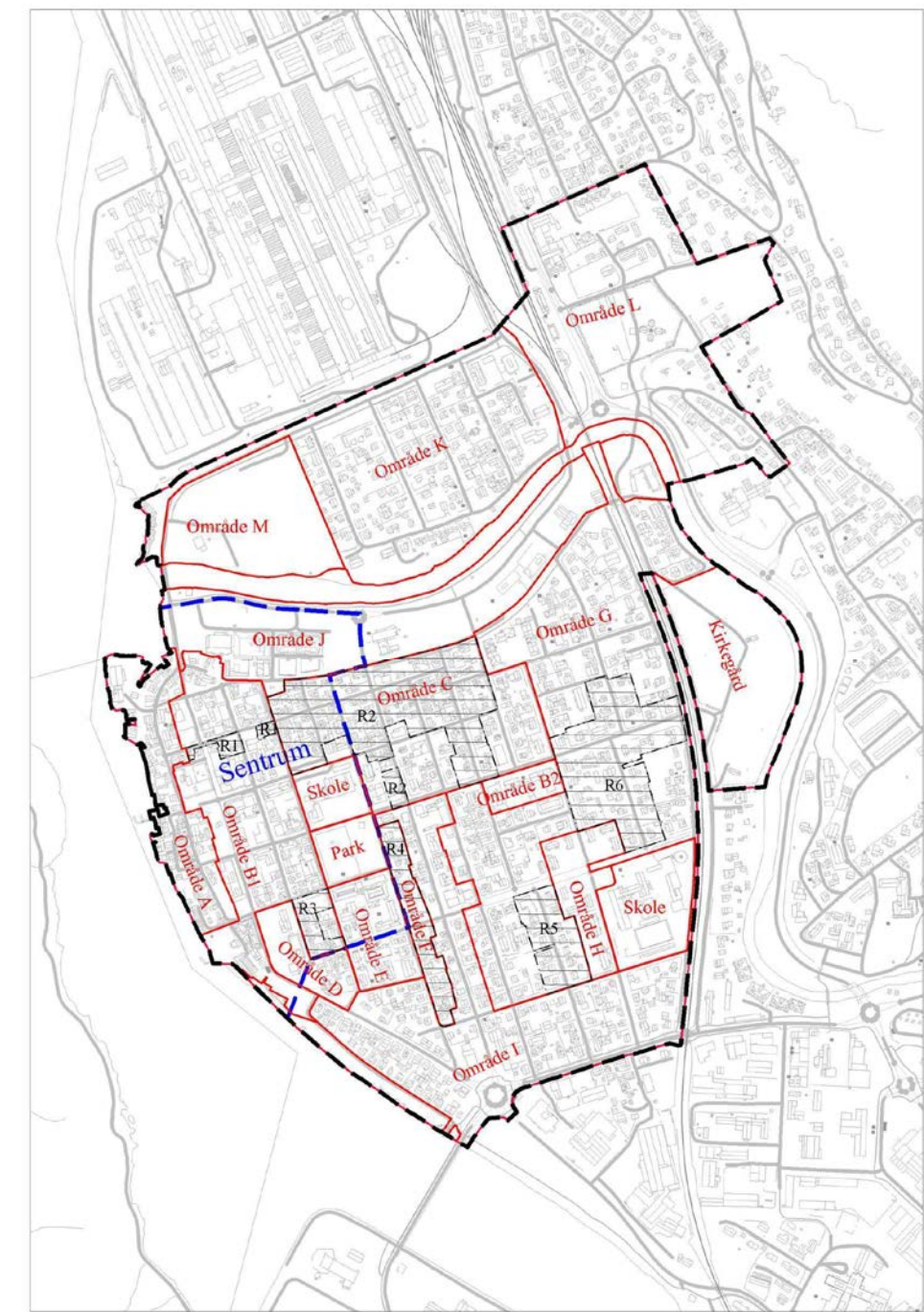
Fotnoter for hele tabellen:

¹ Gjelder kun deler av reguleringsplanen.

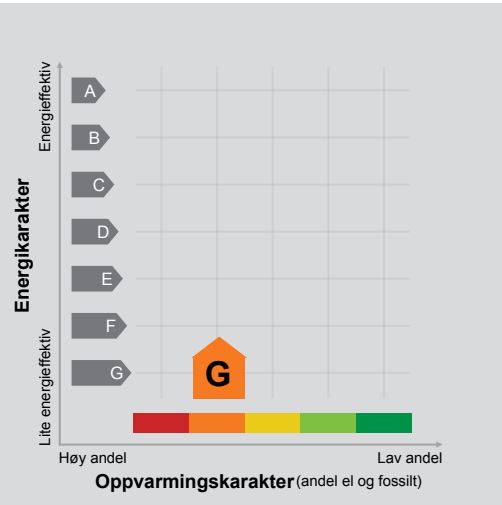
² Kun et lite areal som gjenstår analogt.

³ Disposisjonsplan som oppfattes som bebyggelsesplan

Vedlegg 1: Temakart bestemmelsesområder, restriksjonsområder og sentrumsområde.



Adresse	Kjerkelia 25
Postnummer	8663
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	568
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11089550
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-189882
Dato	13.11.2025



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.

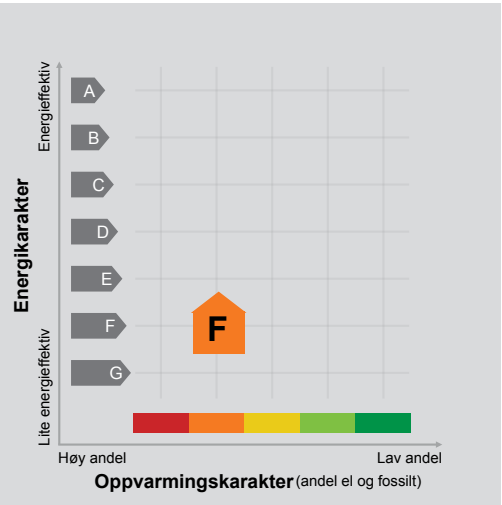
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Adresse	Kjerkelia 25
Postnummer	8663
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	568
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11089550
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-189890
Dato	13.11.2025



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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Kjerkelia 25
8663 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mosjøen
Saksbehandler: Ninni Moldrem

Oppdragsnummer:

Telefon: 419 27 672
E-post: ninni.moldrem@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon