

aktiv.



Breimovegen 48, 8665 MOSJØEN

**Breimoen - Koselig enebolig med  
alt på ett plan - 3 soverom -  
Garasje og utebod**



Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

## Rita Aanes

**Mobil** 977 57 155

**E-post** rita.aanes@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 69 750,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 819 750,-  
**Selger:** Karin Helene Aas

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1973  
**BRA-i/BRA Total** 187/214 kvm  
**Tomtstr.:** 889 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 105, bnr. 275  
**Oppdragsnr.:** 1801240080

# Breimoen - Koselig enebolig med alt på ett plan - 3 soverom - Garasje og utebod

Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Breimoen med flotte friluftsområder gjennom hele året.

Boligområdet har kort vei til det meste med kun ca. 3 km til Mosjøen sentrum, kort vei til barneskole og barnehager samt butikk og bensinstasjon i nærheten.

Merk deg dette:

- 3 soverom
- Alt på ett plan
- Nyoppusset bad med varmekabler i 2017
- Varmepumpe og vedovn i stue
- Nærhet til fine turområder på sommer og vinter
- Barnevennlig
- Garasje
- Uinnredet kjeller under hele boligen

Hjertelig velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	96
Plantegning .....	99
Fasadetegning .....	100
Midlertidig brukstillatelse .....	101
Byggetillatelse garasje .....	102
Ferdig garasje .....	103
Matrikelbrev .....	104
Kartutsnitt .....	111
Plankart .....	112
Kommunedelplan for Mosjøen .....	113
Nabolagsprofil .....	144
Budskjema .....	154

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 187 m<sup>2</sup>

BRA - e: 27 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 214 m<sup>2</sup>

TBA: 26 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 92 m<sup>2</sup> Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4

#### 1. etasje

BRA-i: 95 m<sup>2</sup> Gang , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Bad , Kjøkken , Vaskerom , Trapperom

#### TBA fordelt på etasje

##### 1. etasje

26 m<sup>2</sup> Terrasse, utgang fra stue

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 22 m<sup>2</sup>

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger plantegninger på boligen fra byggeår, men det er avvik fra disse:

Kjeller: Skillevegger i rom er demontert

Hovedetasje: Wc- rom er tilknyttet bad

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt bad levert av Comfort AS

Ny varmepumpe levert av PTG AS

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

889 m<sup>2</sup>

Tomteareal inneholder ca 76m<sup>2</sup> gategrunn. Det bemerkes at gatearealet er oppmålt av takstmannen på kart og det kan være avvik.

For riktig gategrunnareal bør kommunen kontaktes.

### **Tomtebeskrivelse**

Flatt og skrånende tomteareal som er opparbeidet med plen og beplantet med busker og trær. Opparbeidet og gruslagt innkjørsel.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger ca. 3 km nord øst for Mosjøen sentrum.

Avstand til kolonial, post , offentlig transport og bensinstasjoner er ca 0,5 km.

Avstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole er ca 1 km.

### **Adkomst**

Adkomst via offentlig veg.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Kulstad barnehage (1-5 år) 26 min å gå

Dolstad barnehage (0-5 år) 5 min med bil

Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 7 min med bil

### Skoler

Kulstad skole (1-7 kl.) 15 min å gå

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 10 min med bil

Mosjøen videregående skole 7 min med bil

Mosjøen vgs. Kippermoen 8 min med bil

### Sport

Halsøy/Kulstadsjøleira kunstgressb... Fotball 1.1 km. 15 min å gå

Kulstadleira femmerbane, Ballspill 1.1 km. 15 min å gå

Vefsn skole og treningssenter 7 min med bil

Helsehuset Treningssenter 7 min med bil

### Skolekrets

Kulstad

### Offentlig kommunikasjon

Buss

### Bygningssakkyndig

Knut Edmund Kjønnås

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 15.10.2024 av Knut Kjønnås teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

### Innhold

Underetasje: Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4

Hovedetasje: Gang , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Bad , Kjøkken , Vaskerom , Trapperom

Garasje og utebod

### Standard

Enebolig - Byggeår: 1973

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.

#### UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Undertak består av SU-plater fra byggeår.

Renner og nedløp av plast.

En luftehatt og stige til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning.

Kledning er byttet i gavlvegger og langvegg mot vest ca. 2011.

Takkonstruksjonen er oppsatt i W-takstoler i tre.

Loftskillet er isolert med Ca. 10 cm. isolasjon, delvis med 5 cm. isoleringsmatter.

Adkomst via kvistluke i gangen.

Bygningen har eldre malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker i hovedetasjen.

Det er montert Tundra solskjerming mot vest.

Badet har vindu med koblet glass fra byggeår.

Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår.

Markterrasse på ca. 23 m<sup>2</sup>. med delvis takoverbygg med utgang fra stue.

#### INNVENDIG

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv på stue og kjøkken er fra ca. 2012.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Sotluke er lokalisert i kjelleren.

Gulvet i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Treverk fra vegger og gulv er demontert i kjelleren.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen finèrdører.

#### VÅTROM

Bad

Bad fra 2017 med flislagt gulv og flislagte vegger.

Malte plater i himling.

Det er etablert dusjhjørne og stor baderomsinnredning med heldekkende servant.

Gulvstående toalett.

Varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk i vegg.

Vaskerom

Vaskerom er fra byggeår.

Det har vinyl gulvbelegg, malte plater på vegger og i tak. Enkel innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Plastsluk fra byggeår.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning av typen Sigdal med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i vegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør (plast)

Rør i rør system er etablert i forbindelse med oppgradering av badet i 2017, ellers er røropplegget kobberør fra byggeår.

Stoppekran er registrert i kjeller mot nord.

Det er avløpsrør av plast fra forskjellige tidsepoker.

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og ventiler i vinduer.

Det er installert varmepumpe av typen luft til luft fra 2021 av merket Daikin.

Montert av PTG AS.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

Sikringsskapet ble montert i 2017 av Sinus AS.

#### TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmur av kreosot (jernbanesviller) mot nabo mot nord.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen ligger i et relativt flatt område

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

#### Forhold som har fått TG2- AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning.



Bordkledningen er byttet i ca 2011, unntatt vegg mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er påvist spredte råteskader i kledningen samt manglende musebånd mot øst.

Det er påvist avvik med tetting av musebånd bak nyere bordkledning.

Innfestning/spiker av bordkledning har løsnet fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Musebånd må monteres der det mangler.

Montering av musebånd/musebørster.

Bordkledning må overgås og festes.

Langvegg mot øst bør males.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Veranda med utgang fra soverom.

Veranda på ca. 3 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom.

Fundamentert på søyler på mark.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde er ca. 84 cm.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Takstingeniør anbefaler at rekkverkshøyden økes til dagens forskrifter.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m.

Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er trapp av strekkmetall.

Rekkverkshøyde er på ca. 81 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde er målt til 81 cm.

Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm.

Åpninger i rekkverket er målt til 13 - 15 cm.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å øke rekkverkshøyde og minske åpninger i rekkverk til dagens forskrifter grunnet sikkerhetsmessige forhold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Andre innvendige forhold

Yttervegg i trappenedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fukt i nedkant på veggplater i trappenedgang.

Måling med pigger i treverket viste 17,1%

Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fuktskadet plater bør byttes ut, det bør gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfanget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventiler i hovedetasje er kledd igjen fra utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventiler som ikke er i bruk bør isoleres og kles igjen på innsiden.

Det anbefales å lage luftespalter under dører inn til soverom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er oppsatt i W-takstoler i tre. Loftskillet er isolert med ca. 10 cm. isolasjon, delvis med 5 cm. isoleringsmatter.

Adkomst via kvistluke i gangen.

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 i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lokal utbedring bør utføres.

- Lufting/ventilering bør forbedres.
  - Påviste skader må utbedres.
- Undertak/su-plater må festes, undertak som mangler etter rørgjennomføringer må etableres.
- Fuktskadet undertak bør byttes.

#### Utvendig > Vinduer

Bygningen har eldre malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker i hovedetasjen.

Badet har vindu med koblet glass fra byggeår.

Vinduer på stue mot vest har solskjerming av typen Tundra.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket
- Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Vinduer mangler beslag over ventiler på utside.

Noen beslag har avflasket maling.

Det er påvist fukt ved stuevinduer samt rundt vindu på soverom mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer i boligen må på sikt påberegnes utbyttet.

Beslag over ventiler i karm må etableres.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser iht påviste fuktskader rundt vinduer, tetting må utbedres.

Isolerglassruter fra 1970 - 1990 kan inneholde klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av vinduer.

#### Utvendig > Dører

Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Beslag under dør er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Nytt beslag under dør må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Dører - Balkongdør fra stue.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Døren trenger utvendig vedlikehold.

Åpning mellom omrammingsbord og beslag bør tettes.

Utvendig > Dører - Ytterdør fra vaskerom

Teak ytterdør ut fra vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Døren mangler pakning i karm samt propper i innfestning samt en del utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pakning må etableres, utvendig omramming må tettes.

Døren trenger utvendig vedlikehold.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m. i stuen.

Måleavvik gjennom hele rommet er ca. 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Det er avvik:

Det er foretatt fuktmåling med pigger i treverket fra kjeller mot takpanel.

Vektprosent viste 20,6%

Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

Det er registrert symptom på sopp/råte i tak fra kjelleren om mot bjelkelaget.

Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- Tiltak:

Knirk bør utbedres

Innvendig > 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. I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på moderat til lav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat gjelder radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde rekkverk målt til ca. 89 cm.

Åpninger mellom trinn er målt til ca. 17 cm.

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

Takhøyde i nedgang er for lav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Takhøyde i nedgang bør økes til min 2.1 m.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

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

Dør inn til soverom må justeres.

Det er påvist skade i overflate på dør inn till vaskerom.

Det er påvist noe slakke i dør-vridere.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dørvidere bør smøres/byttes ut.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra underkant terskel på dør til over sluk er målt til 19 mm.

Det er etablert dusjnisse, gulv ellers er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Forskriftskrav på høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel skal være minimum 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning av typen Sigdal med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fuktskader i underkant benkeplate over oppvaskmaskin.

Noe svellinger er påvist i underkant av plate.

Det mangler tetting mellom benkeplate og vegg mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det bør tettes mellom benkeplate og vegg.

Underside av benkeplate over benkeplate bør rengjøres og fuktsikres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør (plast)

Rør i rør system er etablert i forbindelse med oppgradering av badet i 2017, ellers er røropplegget kobberør fra byggeår.

Stoppekran er registrert i kjeller mot nord.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber som er eldre enn 25 år gis TG 2 etter krav iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

- 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.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

Berederen har avrenning til avløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > 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 ble montert i 2017 av Sinus AS.

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)? Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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 el-rapport på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Armering i mur er delvis synlig og har mye rust.

Det er skjevheter i fundamenteringen på langsgående bærevegg og yttervegger.

Det er ingen tegn til utvendig fuktsikring som grunnmursplast har funksjon.

Grunnmuren har delvis avflassing av puss utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Grunnmuren må pusses for å få en jevn og tett overflate. Dette for å unngå vanninntrenging med påfølgende frostsprengning.

Det bør det monteres grunnmursplast mot grunnmur under terreng.  
Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av mur iht. rust i armering og sprekkdannelser/skjevheter.

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Undertak består av SU-plater fra byggeår.

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.
- Det er avvik:

Det er påvist hull i yttertak, rust i plater/spiker og spiker er løsnet fra innfestingen.

Yttertak er tettet med tek7 el. fra underside.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Skader i yttertak og undertak bør utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.

En luftehatte, og stige til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Renner og nedløpsrør er ikke funksjonstestet ved befarings.

Det antas at alle nedløpsrør er bortledet i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

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

Behov for snøfangere avhengig av takvinkel og tekningstype.

Taktekke med ru overflate bør ikke ha større helling på taket enn 27 grader.

Glatt overflate bør ikke ha større helling enn 5 grader.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Lokal utbedring må utføres.

Snøfangere må etableres.

Takrenner må tettes i skjøter.



Takstingenør anbefaler at det monteres bue på pipebeslag for å forhindre at det regner rett ned i skorstein.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer - Kjellervinduer.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra terrenget til underkant vindu, vinduer skal plasseres minimum 15 cm. over terreng, dette gjelder kjellervinduer.

Det mangler beslag under vinduer.

Vinduer er ikke utvendig tettet. noen vinduer har store skjevheter i innfestningen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer må påberegnes utbyttes.

Vinduer må tettes for å forhindre luftlekkasje. Åpninger rundt vinduer gjør også at vann trenger inn, som resulterer i skade og eventuell forringelse av vinduet. Eventuell fuktighet som tillates å ha langvarig kontakt med treoverflater vil på sikt forårsake treråte og bidra til at vinduene går i oppløsning.

Beslag må etableres.

Vinduer må heves min. 15 cm. fra terrenget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Dører - Balkongdør fra soverom.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendig omramming bør utbedres.

Kostnadsestimat gjelder utbytte av råteskadd treverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse på ca. 23 m2. med delvis takoverbygg med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Markterrasse har store skjevheter med fall mot boligen.

Terrassebord er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Takstingeniør anbefaler at terrassebord rengjøres og behandles.

Ytterligere undersøkelser iht. skjevheter bør foretas.

Kostnadsestimat gjelder oppretting av terrassen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Utvendige trapper - fra vaskerom.

Trapp fra vaskerom er ei tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk skal være montert på begge sider i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må monteres rekkverk med en høyde på minimum 0,9 meter på begge sider av trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Utvendige trapper - fra stue.

Tretrapp med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det skal være rekkverk med en høyde på minimum 0,9 meter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er påvist fuktskjolder under vindu på soverom mot vest, samt svertesopp på listverk mot gulv på soverom mot nordvest.

Det er påvist skader i panel på vegg i yttergang og veggplater på kjøkken og stue.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Gulv mot grunn underetasje.

Grovstøpt betongdekke mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Det er påvist høydeforskjeller på gulvet på ca. 10 cm mellom uinnredet rom.

Måling planavvik:

Totalt planavvik kjellerrom mot nordøst: ca. 53 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 40 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet bør avrettes.

Det bør etableres plast i gulvet for å forhindre kapillæroppslag fra grunnen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Sotluke er lokalisert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipevanger i hovedetasjen er ikke synlige.

Håndtak på vedovn er defekt.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen. Dette må gjøres av det lokale feievesenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Håndtak må byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Ved befaring var det to avfuktere i kjelleren for å tørke opp fukt fra vegger/gulv.

Treverk fra vegger og gulv er demontert i kjelleren.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Relatert til byggeår er det ikke montert plast under støpt betongplate og en må påberegne kapilæropsuging i den støpte sålen.

Det er registrert saltutslag på vegger og sopp og råte i takpanel.

Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner. Drenering etc. er fra byggeår og ut fra alder er det påregnelig med kapilæropsug av fukt fra grunn til mur/trekonstruksjoner i kjellerrom.

Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes.

Det må også utføres tiltak mot kapilæropsuging i den støpte sålen.

Kostnadsestimat gjelder legging av plast i gulv og avretting samt ytterligere undersøkelser av drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom er fra byggeår.

Det har vinyl gulvbelegg, malte plater på vegger og i tak. Enkel innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Plasts luk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Gulvbelegg er sprukket i skjøter og rørgjennomføringer er ikke tett.

Det er foretatt hullboring mot våtsonen fra vegg i trappenedgang, uten påviste forhøyde verdier.

Det er påvist plast bak veggplater og ingen isolasjon i vegg.

Det er påvist forhøyde fuktverdier ved fuktmåling rundt luk.

Det er målt ca. 20mm. fall fra gulvet under dør til overkant luk.

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. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, luk m.m. må dokumenteres.

Plast på innvendige vegger bør fjernes ved renovering.

Ytterligere undersøkelser anbefales iht. registrert fukt i gulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Drenering

Dreneringen er fra 1973.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Lokal utbedring må utføres.

Drenering må påberegnes utbyttes grunnet alder og begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av kreosot (jernbanesviller) mot nabo mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:

Forstøtningsmuren har store råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Muren må påberegnes utbyttes grunnet råteskader.

-Etter 30. april 2023 ble det ikke tillatt å selge kreosotbehandlede materialer på det norske markedet. Det er ikke lov å gjenbruke materialet. Ved driving må det leveres godkjent deponi.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Eiendommen ligger i et område for kvikkleireskred/aktsomhet.

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire i henhold til kartportalen NGU (aktsomhetskart) store deler av Vefsn har denne markeringen. Ved forekomst av marin leire i byggegrunnen kan kommunen kreve utvidet grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen.

Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en

avstand på minimum 3 meter fra grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Tilbygg / modernisering

2012 - Modernisering: Kjøkken av typen Sigdal.

2012 - Modernisering: Nye gulv lagt i stue og kjøkken.

2011 - Modernisering: Bordkledning

2010 - Modernisering: Overflatebehandling av bordkledning.

2017 - Modernisering: Varmtvannstank

2017 - Modernisering: Nytt Hovedbad

2017 - Modernisering: Nytt sikringsskap levert av Sinus AS.

2020 - Modernisering: Vann og avløpsrør inn til boligen, er usikkert, men det antas å være fra 2020.

2021 - Modernisering: Varmepumpe installert av PTG

### **Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom. samt garasje

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

### **Polisenummer**

5028828

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår

av salgssoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

## Energi

### Oppvarming

Vedovn og varmepumpe, av typen luft til luft fra 2021 av merket Daikin, i stue.  
Varmekabler i gulv på bad.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 750 000

### Kommunale avgifter

Kr 13 555

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Vann, stipulert etter forbruk Kr. 4 669

Avløp, stipulert etter forbruk Kr. 8 046

Brannsyn, Feiing Årlig avgift: Kr. 840

### Eiendomsskatt

Kr 3 503

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Skattetakst for 2024: Kr. 875 900,-

### Formuesverdi primær

Kr 626 430

### Formuesverdi primær år

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 380 435

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

Strøm og forsikring

Renovasjon: 140 l. dunk pr. år: Kr. 5 493 Fordelt på 6 terminer

Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert av takstmann: Kr. 23 000

**Tilbud 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 105, bruksnummer 275 i Vefsn kommune.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 26.06.1973. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Gjenstående arbeide: Puss og innredning av kjeller. Det gjenstående arbeide må være utført innen 1.januar 1974.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

26.06.1973.

**Vei, vann og avløp**

Vei: Adkomst via offentlig veg.

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 regulert til boligbebyggelse.

**Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele



eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

2 750 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

69 750 (Omkostninger totalt)  
84 850 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
87 650 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 819 750 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 834 850 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 837 650 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 69 750

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger kr 1 500,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23 740,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, utlegg takst/tilstandsrapport inkl. meglerpakke, utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Rita Aanes  
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder  
[rita.aanes@aktiv.no](mailto:rita.aanes@aktiv.no)  
Tlf: 977 57 155

### **Ansvarlig megler**

Rita Aanes  
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder  
[rita.aanes@aktiv.no](mailto:rita.aanes@aktiv.no)  
Tlf: 977 57 155

Solvang & Aanes AS, Strandgata 12-16  
8656 Mosjøen  
Tlf: 751 77 770

### **Salgsoppgavedato**

22.10.2024



Velkommen til Breimovegen 48



Stue med vedovn og varmepumpe. Gulv på stue og kjøkken er fra ca. 2012.



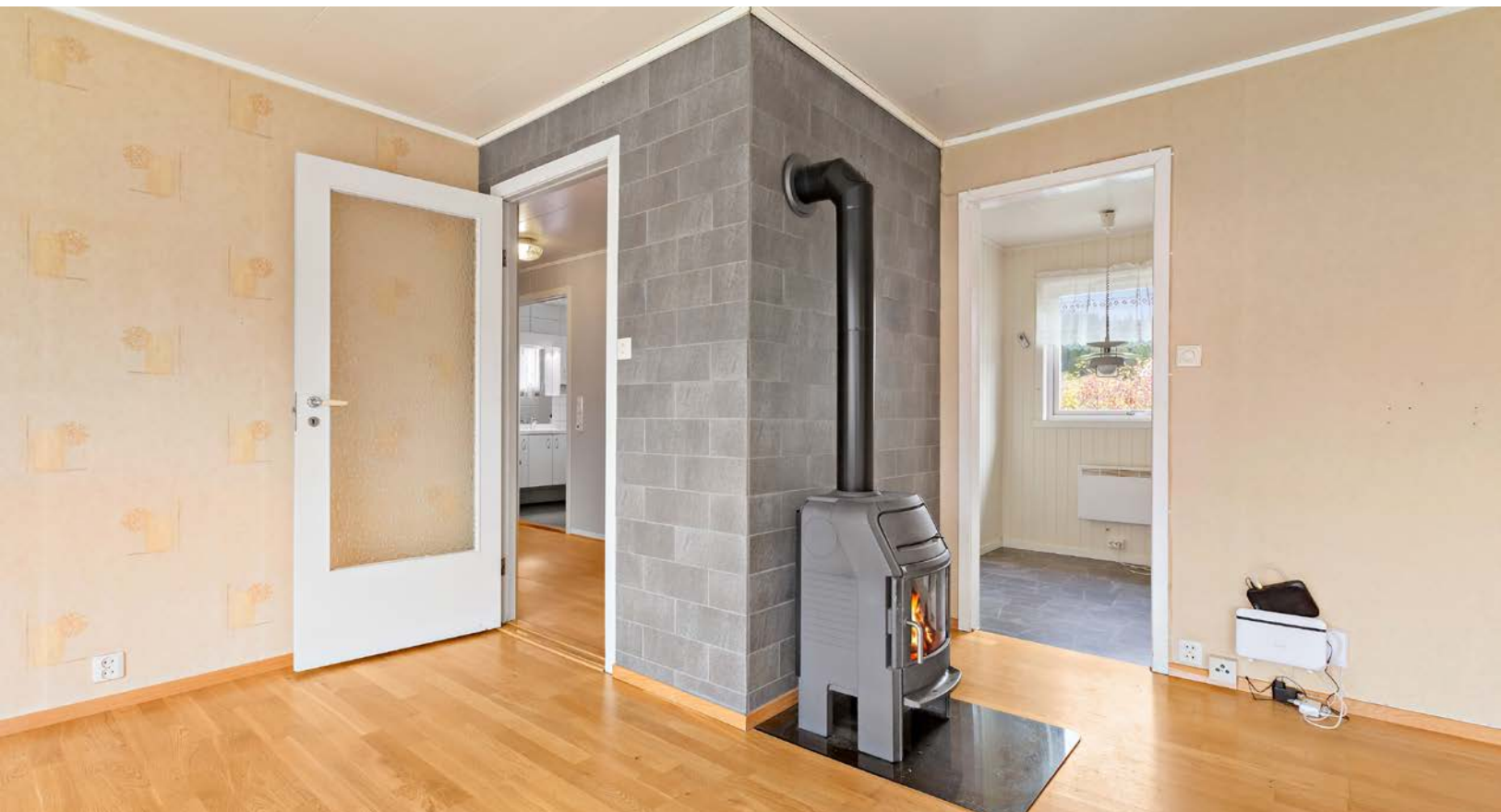
Rommet får et fint dagslys fra de store vindusflatene.



Det er installert varmepumpe av typen luft til luft fra 2021 av merket Daikin. Montert av PTG AS



Utgang til markterasse fra stua



Inn til kjøkkenet fra stua



Kjøkkenet har innredning av typen Sigdal med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr



Utsikt mot tårnet fra kjøkkenvinduet. Inngang til vaskerom til høyre





Vaskerom og adkomst til kjelleretasjen



Godt med skap -skuff og benplass



Gang



Soverom 1



Soverom 2



Hovedsoverom, her kan du gå ut til luftbalkong



Bad fra 2017 med flislagt gulv og flislagte vegger. Varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk i vegg.



Det er etablert dusjhjørne og stor baderomsinnredning med heldekkende servant.  
Gulvstående toalett



Gang og vindfang.



Inngangsparti, utebod og stor og fin hage

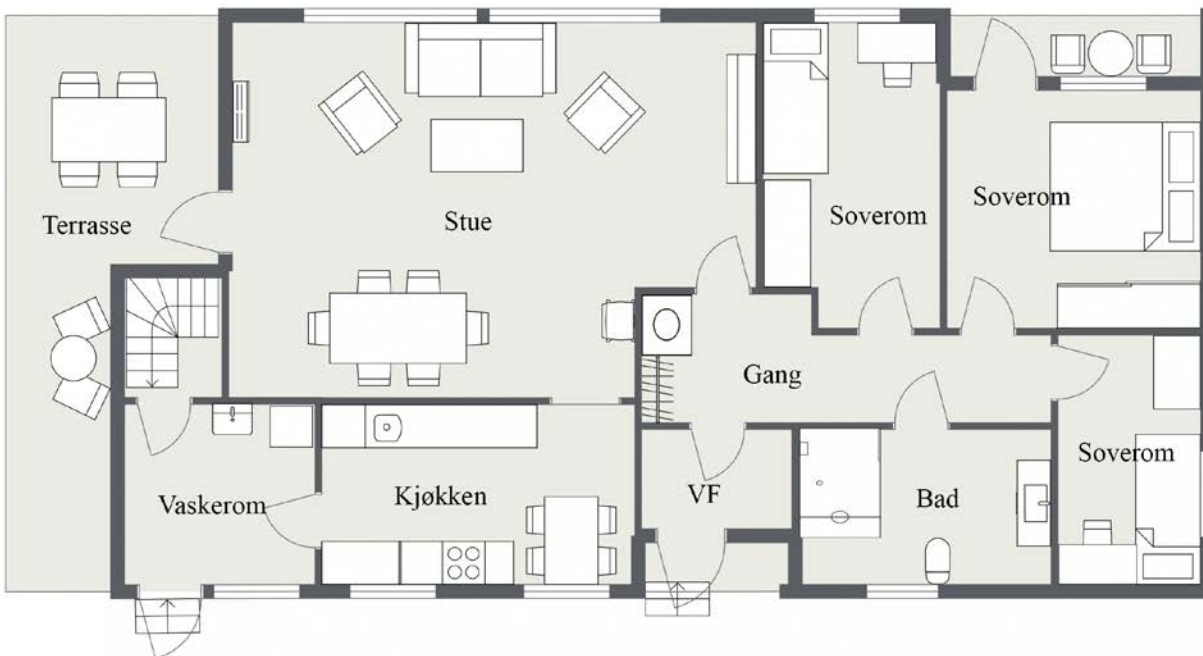


Utsikt mot Øyfjellet, Kulstadlia, Halsøy og ut Vefsnfjorden fra eiendommen



Velkommen tilbake til en hyggelig visning!

## 1.etg. 2D Plantegning



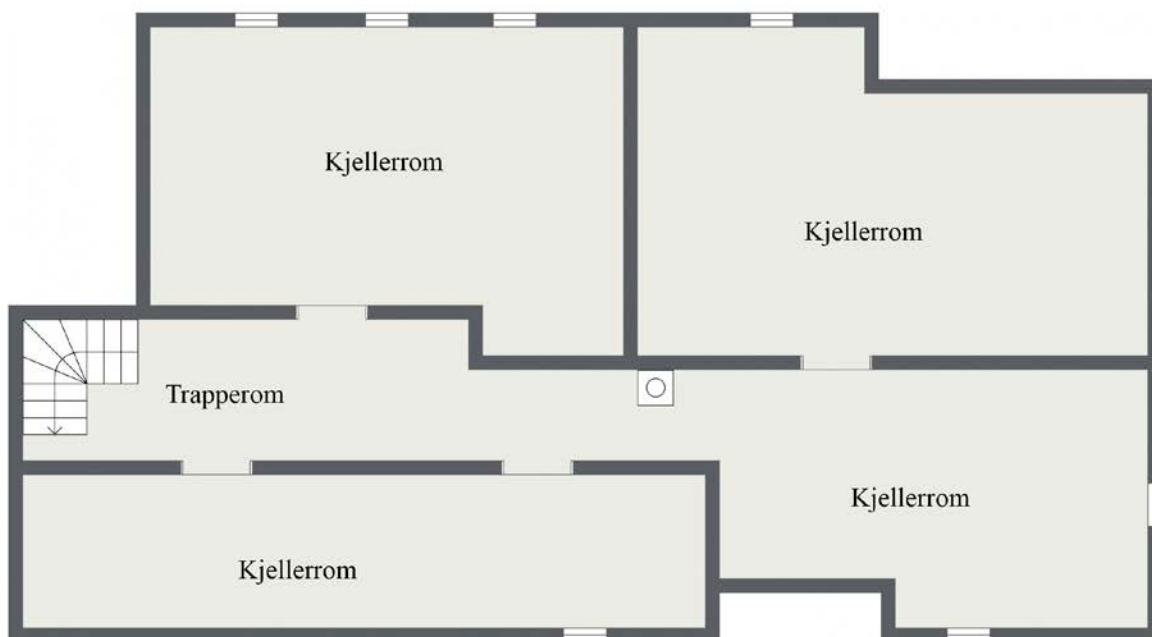
Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Møblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.

## 1.etg. 3D Plantegning



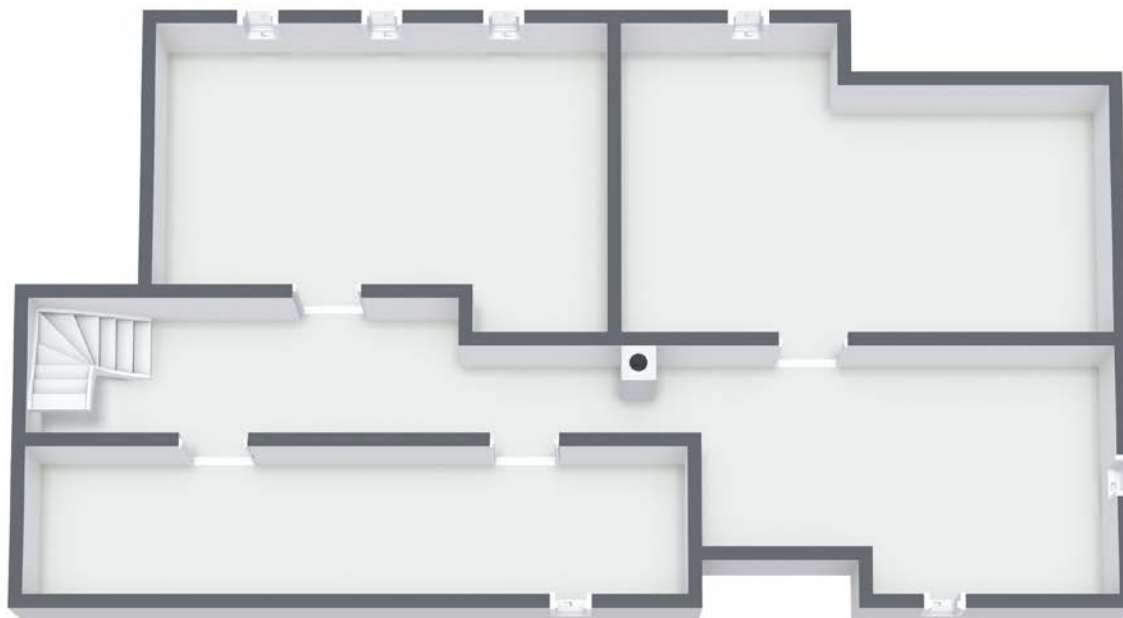
Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Møblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.

## Kjeller 2D Plantegning



Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Möblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.

## Kjeller 3D Plantegning







Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Möblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Breimovegen 48, 8665 MOSJØEN  
 VEFSN kommune  
 # gnr. 105, bnr. 275

## Markedsverdi

**2 750 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m<sup>2</sup> BRA-i: 187 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.09.2024

Rapportdato: 15.10.2024

Oppdragsnr.: 20352-1285

Referansenummer: K18936

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref:



**HBK AS**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 sju ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 110 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
- Forhånds vurdering av planlagte boliger/prosjekter
- Skjønn
- Skadetakster
- Skaderapporter vedr. reklamasjoner
- Uavhengig kontroll

### Rapportansvarlig

Knut Kjønås

knut@hbk.no

900 61 282



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.  
Undertak består av SU-plater fra byggeår.  
Renner og nedløp av plast.  
En luftehatt og stige til pipen.  
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning.  
Kledning er byttet i gavlvegger og langvegg mot vest ca. 2011.

Takkonstruksjonen er oppsatt i W-takstoler i tre. Loftskillet er isolert med Ca. 10 cm. isolasjon, delvis med 5 cm. isoleringsmatter.

Adkomst via kvistluke i gangen.  
Bygningen har eldre malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker i hovedetasjen.  
Det er montert Tundra solskjerming mot vest.  
Badet har vindu med koblet glass fra byggeår.

Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår.

Markterrasse på ca. 23 m2. med delvis takoverbygg med utgang fra stue.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv på stue og kjøkken er fra ca. 2012.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Sotluke er lokalisert i kjelleren.  
Gulvet i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Treverk fra vegger og gulv er demontert i kjelleren.  
Boligen har lakkert tretrapp.  
Innvendig har boligen finérdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Bad fra 2017 med flislagt gulv og flislagte vegger. Malte plater i himling.  
Det er etablert dusjhjørne og stor baderomsinnredning med heldekkende servant. Gulvstående toalett.  
Varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk i vegg.

### Vaskerom

Vaskerom er fra byggeår.  
Det har vinyl gulvbelegg, malte plater på vegger og i tak. Enkel innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.  
Plastsluk fra byggeår.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning av typen Sigdal med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i vegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør (plast)  
Rør i rør system er etablert i forbindelse med oppgradering av badet i 2017, ellers er røropplegget kobberrør fra byggeår.

Stoppekran er registrert i kjeller mot nord.  
Det er avløpsrør av plast fra forskjellige tidsepoker.

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og ventiler i vinduer.  
Det er installert varmepumpe av typen luft til luft fra 2021 av merket Daikin.  
Montert av PTG AS.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Sikringssskap med automatsikringer.  
Sikringssskapet ble montert i 2017 av Sinus AS.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmur av kreosot (jernbanesviller) mot nabo mot nord.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	214 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	187 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 750 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det foreligger plantegninger på boligen fra byggeår, men det er avvik fra disse:

Kjeller:

Skillevegger i rom er demontert

Hovedetasje:

Wc- rom er tilknyttet bad

## Bod

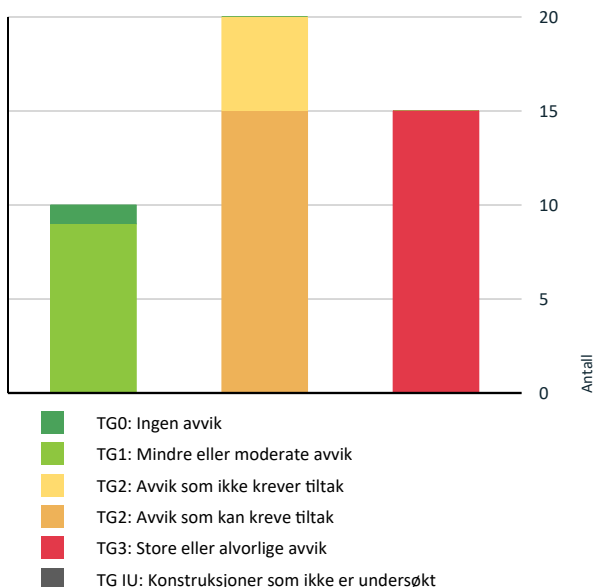
- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

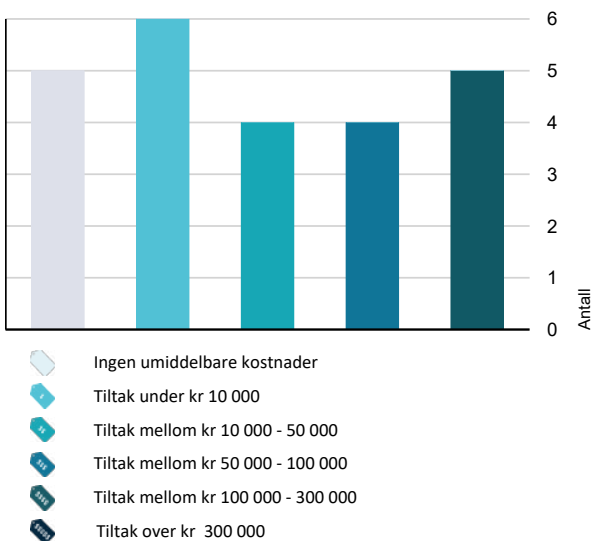
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## 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 > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - Kjellervinduer. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - Balkongdør fra soverom. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - fra vaskerom. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - fra stue. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn underetasje. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - Balkongdør fra stue. [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - Ytterdør fra vaskerom [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Verand med utgang fra soverom. [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1973

**Kommentar**  
Godkjent byggetillatelse.

**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

2012	Modernisering	Kjøkken av typen Sigdal.
2012	Modernisering	Nye gulv lagt i stue og kjøkken.
2011	Modernisering	Bordkledning
2010	Modernisering	Overflatebehandling av bordkledning.
2017	Modernisering	Varmtvannstank
2017	Modernisering	Nytt Hovedbad
2017	Modernisering	Nytt sikringskap levert av Sinus AS.
2020	Modernisering	Vann og avløpsrør inn til boligen, er usikkert, men det antas å være fra 2020.
2021	Modernisering	Varmepumpe installert av PTG

## UTVENDIG

### ! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Undertak består av SU-plater fra byggeår.

### 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.
- Det er avvik:

Det er påvist hull i yttertak, rust i plater/spiker og spiker er løsnet fra innfestingen.

Yttertak er tettet med tek7 el. fra underside.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Skader i yttertak og undertak bør utbedres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Spiker har løsnet fra innfestingen.



Hull i yttertak.

# Tilstandsrapport



Rust i takplater.



Ikke fagmessig tetting av yttertak.

## TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.  
En luftehatte, og stige til pipen.  
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Renner og nedløpsrør er ikke funksjonstestet ved befarung.

Det antas at alle nedløpsrør er bortledet i grunnen.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

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

Behov for snøfangere avhengig av takvinkel og tekningstype.  
Taktekke med ru overflate bør ikke ha større helling på taket enn 27 grader.  
Glatt overflate bør ikke ha større helling enn 5 grader.

### Konsekvens/tiltak

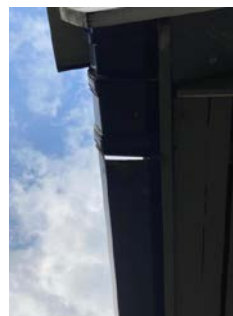
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Lokal utbedring må utføres.

Snøfangere må etableres.

Takrenner må tettes i skjøter.

Takstingeniør anbefaler at det monteres bue på pipebeslag for å forhindre at det regner rett ned i skorstein.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Glippe i takrenne mot vest.



Taknedløp er ført til grunnen.



Pipehatt.

## TG 2 Veggkonstruksjon

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

Bordkledningen er byttet i ca 2011, unntatt vegg mot øst.

Årstall: 1973 Kilde: Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er påvist spredte råteskader i kledningen samt manglende musebånd mot øst.

Det er påvist avvik med tetting av musebånd bak nyere bordkledning.

Innfestning/spiker av bordkledning har løsnet fra vegg.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Musebånd må monteres der det mangler.  
Montering av musebånd/musebørster.

Bordkledning må overgås og festes.  
Langvegg mot øst bør males.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Glippe mellom bord på bordkledningen mot nord.



Utett musebånd.



Manglende lusing/musebånd på vegg mot øst.



Råteskadd/oppsrukket bordkledning mot øst.

## 📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen er oppsatt i W-takstoler i tre. Loftskillet er isolert med ca. 10 cm. isolasjon, delvis med 5 cm. isoleringsmatter. Adkomst via kvistluke i gangen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Påviste skader må utbedres.

Undertak/su-plater må festes, undertak som mangler etter rørgjennomføringer må etableres.  
Fuktskadet undertak bør byttes.



Ingen synlig undertak.

# Tilstandsrapport



Su-plater har løsnet på enkelte plasser.



Su-plater har løsnet på enkelte plasser.



W-takstoler.

## Vinduer

Bygningen har eldre malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker i hovedetasjen.

Badet har vindu med koblet glass fra byggeår.

Vinduer på stue mot vest har solskjerming av typen Tundra.

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.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Vinduer mangler beslag over ventiler på utside.  
Noen beslag har avflasket maling.

Det er påvist fukt ved stuevinduer samt rundt vindu på soverom mot vest.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer i boligen må på sikt påberegnes utbyttet.

Beslag over ventiler i karm må etableres.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser iht påviste fuktskader rundt vinduer, tetting må utbedres.

Isolerglassruter fra 1970 - 1990 kan inneholde klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av vinduer.



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



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

# Tilstandsrapport



Avflasket maling på beslag under vinduer til stue.

## TG 3 Vinduer - Kjellervinduer.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra terrenget til underkant vindu, vinduer skal plasseres minimum 15 cm. over terreng, dette gjelder kjellervinduer.

Det mangler beslag under vinduer.

Vinduer er ikke utvendig tett.

noen vinduer har store skjevheter i innfestningen.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må foretas lokal utbedring.

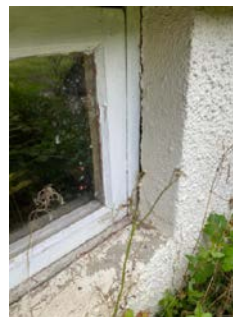
Vinduer må påberegnes utbyttes.

Vinduer må tettes for å forhindre luftlekkasje. Åpninger rundt vinduer gjør også at vann trenger inn, som resulterer i skade og eventuell forringelse av vinduet. Eventuell fuktighet som tillates å ha langvarig kontakt med treoverflater vil på sikt forårsake treråte og bidra til at vinduene går i oppløsning.

Beslag må etableres.

Vinduer må heves min. 15 cm. fra terrenget.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Beslag under dør er ikke tett.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Nytt beslag under dør må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ytterdør.

# Tilstandsrapport



Beslag under dør.

## ! TG 2 Dører - Balkongdør fra stue.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Døren trenger utvendig vedlikehold.

Åpning mellom omrammingsbord og beslag bør tettes.



Balkongdør ut fra stue.



10 mm. åpning mellom dekkbord og beslag.

## ! TG 3 Dører - Balkongdør fra soverom.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendig omramming bør utbedres.

Kostnadsestimat gjelder utbytte av råteskadd treverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Balkongdør fra soverom.



Råteskader i nedre del på døren.



Glippe mellom utvendig omramming.

## ! TG 2 Dører - Ytterdør fra vaskerom

Teak ytterdør ut fra vaskerom.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Døren mangler pakning i karm samt propper i innfestning samt en del utvendig slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pakning må etableres, utvendig omramming må tettes.  
Døren trenger utvendig vedlikehold.



Døren mangler pakning og propper i innfestning.



Dør til vaskerom.

### **TG 3** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse på ca. 23 m<sup>2</sup>. med delvis takoverbygg med utgang fra stue.

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Markterrasse har store skjevheter med fall mot boligen.  
Terrassebord er misfarget.

#### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Takstingeniør anbefaler at terrassebord rengjøres og behandles.

Ytterligere undersøkelser iht. skjevheter bør foretas.

Kostnadsestimat gjelder oppretting av terrassen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fall på terrassedekket mot boligen.

### **TG 2** Verand med utgang fra soverom.

Veranda på ca. 3 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom.  
Fundamentert på søyler på mark.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Rekkverkshøyde er ca. 84 cm.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Takstingeniør anbefaler at rekkverkshøyden økes til dagens forskrifter.  
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være maksimum 1,0 m. Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Veranda.



# Tilstandsrapport



Høyde rekkverk ca. 81 cm.

## TO 2 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er trapp av strekkmetall.  
Rekkverkshøyde er på ca. 81 cm.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde er målt til 81 cm.

Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm.

Åpninger i rekkverket er målt til 13 - 15 cm.

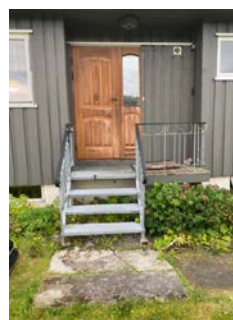
Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å øke rekkverkshøyde og minske åpninger i rekkverk til dagens forskrifter grunnet sikkerhetsmessige forhold.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TO 3 Utvendige trapper - fra vaskerom.

trapp fra vaskerom er trapp er ei tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk skal være montert på begge sider i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må monteres rekkverk med en høyde på minimum 0,9 meter på begge sider av trappen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Trapp fra vaskerom.

## ! TG 3 Utvendige trapper - fra stue.

Tretrapp med utgang fra stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det skal være rekkverk med en høyde på minimum 0,9 meter.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp fra med utgang fra stue.

## ! TG 1 Andre utvendige forhold

## INNSENDIG

## ! TG 3 Overflater

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

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er påvist fuktskjolder under vindu på soverom mot vest, samt svertesopp på listverk mot gulv på soverom mot nordvest.

Det er påvist skader i panel på vegg i yttergang og veggplater på kjøkken og stue.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Panel på vegg i yttergang har en del skader.



Vegg på kjøkken.



Merker på vegg etter bilder.

# Tilstandsrapport



Fuktskade på vegg etter tidligere lekkasje.

## TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m. i stuen.  
Måleavvik gjennom hele rommet er ca. 5 mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Det er avvik:

Det er foretatt fuktmåling med pigger i treverket fra kjeller mot takpanel.  
Vektprosent viste 20,6%

Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.  
Det er registrert symptom på sopp/råte i tak fra kjelleren om mot bjelkelaget.  
Det er registrert knirk i gulvet.

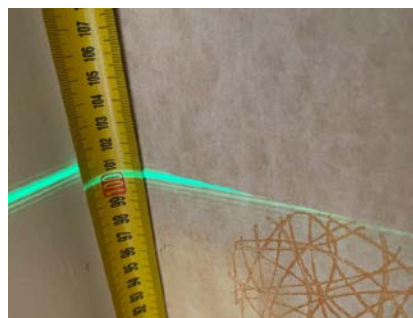
### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- Tiltak:

Knirk bør utbedres.



Planavvik med radius på 2 meter.



Planavvik gjennom hele rommet.



Fukt/svertesopp på panel mot bjelkelaget fra kjelleren.



Fuktmåling med pigger i tre.

Det er registrert symptom på sopp/råte. Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Gulv mot grunn underetasje.

Grovstøpt betongdekke mot grunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er påvist høydeforskjeller på gulvet på ca. 10 cm mellom uinnredet rom.

### Måling planavvik:

Totalt planavvik kjellerrom mot nordøst: ca. 53 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 40 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet bør avrettes.

Det bør etableres plast i gulvet for å forhindre kapillæropsug fra grunnen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



planavvik kjeller.



planavvik kjeller.

## TG 2 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.

I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på moderat til lav.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat gjelder radonmåling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Sotluke er lokalisert i kjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Pipevanger i hovedetasjen er ikke synlige.
- Håndtak på vedovn er defekt.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen. Dette må gjøres av det lokale feievesenet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Håndtak må byttes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sotluke kjeller.

# Tilstandsrapport



Vedovn hovedetasje.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Ved befaring var det to avfuktere i kjelleren for å tørke opp fukt far vegger/gulv.

Treverk fra vegger og gulv er demontert i kjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Relatert til byggeår er det ikke montert plast under støpt betongplate og en må påberegne kapilærropsuging i den støpte sålen.

Det er registrert saltutslag på vegger og sopp og råte i takpanel.

Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner. Drenering etc. er fra byggeår og ut fra alder er det påregnelig med kapilærropsug av fukt fra grunn til mur/trekonstruksjoner i kjellerrom.

### Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes.

Det må også utføres tiltak mot kapilærropsuging i den støpte sålen.

Kostnadsestimat gjelder legging av plast i gulv og avretting samt ytterligere undersøkelser av drenering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Soppskader i takpanel.



Saltutslag på vegger.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde rekkverk målt til ca. 89 cm.

Åpninger mellom trinn er målt til ca. 17 cm.

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

Takhøyde i nedgang er for lav.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Takhøyde i nedgang bør økes til min 2.1 m.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Høyde rekkverk ca. 89 cm.



Åpninger mellom trinn ca. 17 cm.



Trapp fra kjeller til hovedetasje.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

### Vurdering av avvik:

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

Dør inn til soverom må justeres.

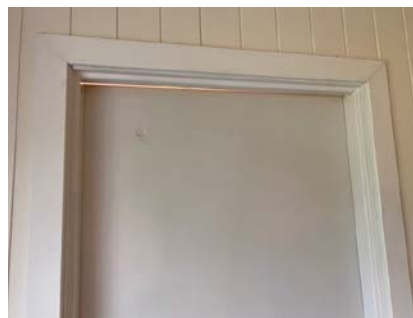
Det er påvist skade i overflate på dør inn till vaskerom.

Det er påvist noe slakke i dør-vridere.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dørvridere bør smøres/byttes ut.



Skade i overflate dørblad.



Innvendige dører til soverom.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Yttervegg i trappenedgang.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fukt i nedkant på veggplater i trappenedgang.

Måling med pigger i treverket viste 17,1%

Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fuktskadet plater bør byttes ut, det bør gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfanget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Fuktskader i plater/sprekk i betong på murkrone.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg.

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra 2017, utført av Comfort Mosjøen AS.

Bad med flislagt gulv og flislagte vegger. Malte plater i himling.  
Det er etablert dusjhjørne og stor baderomsinnredning med heldekkende servant.  
Gulvstående toalett.  
Varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk i vegg.

Årstall: 2017

Kilde: Egnerklæring



Bad fra 2017.

### HOVEDETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017

Kilde: Egnerklæring



Dusjnisse.



Bad.

### HOVEDETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra underkant terskel på dør til over sluk er målt til 19 mm.  
Det er etablert dusjnisse, gulv ellers er tilnærmet flatt.

Årstall: 2017

Kilde: Egnerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Forskriftskrav på høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel skal være minimum 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Fall til sluk.

# Tilstandsrapport



Nedtrapping dusjnise.



Måling fra underkant terskel.

HOVEDETASJE > BAD

## TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen.  
Sluk må rengjøres.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring



Toalett.



Baderomsinnredning.

HOVEDETASJE > BAD

## TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med avtrekk ut i vegg.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring



HOVEDETASJE > BAD

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Mekanisk avtrekk i vegg.

HOVEDETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra yttergang mot våtsonen.. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold påvist ved hullboring i tilstøtende vegg til badet.

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom er fra byggeår.

Det har vinyl gulvbelegg, malte plater på vegger og i tak. Enkel innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

Gulvbelegg er sprukket i skjøter og rørgjennomføringer er ikke tett.

Det er foretatt hullboring mot våtsonen fra vegg i trappenedgang, uten påviste forhøyde verdier.

Det er påvist plast bak veggplater og ingen isolasjon i vegg.

Det er påvist forhøyde fuktverdier ved fuktmåling rundt sluk.

Det er målt ca. 20mm. fall fra gulvet under dør til overkant sluk.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsonen).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsonen, sluk m.m. må dokumenteres.

Plast på innvendige vegger bør fjernes ved renovering.

Ytterligere undersøkelser anbefales iht. registrert fukt i gulvet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Fuktmåling mot gulv.



Ufagmessig utførelse av belegg.



Plastsluk fra byggeår.

## HOVEDETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra vegg i trappenedgang mot våtsonen.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

# Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold påvist ved hullboring i tilstøtende vegg til vaskerommet.

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### TO 2 Overflater og innredning

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

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fuktskader i underkant benkeplate over oppvaskmaskin. Noe svellinger er påvist i underkant av plate.

Det mangler tetting mellom benkeplate og vegg mot yttervegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det bør tettes mellom benkeplate og vegg.

Underside av benkeplate over benkeplate bør rengjøres og fuktsikres.



Kjøkken.



Kjøkken.



Fuktskade over oppvaskmaskin.



Rørøppegget.

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



Funksjonstest av ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør (plast)  
Rør i rør system er etablert i forbindelse med oppgradering av badet i 2017, ellers er røropplegget kobberør fra byggeår.

Stoppekran er registrert i kjeller mot nord.

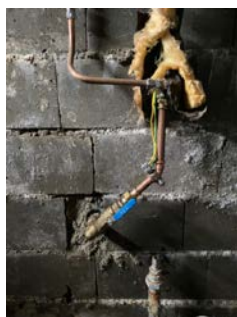
#### Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber som er eldre enn 25 år gis TG 2 etter krav iht. NS 3600.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.



Stoppekran ved vanninntak i kjeller.



Fordelingsskap til bad fra 2017.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra forskjellige tidsepoker.



Avløpsrør kjeller.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og ventiler i vinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventiler i hovedetasje er kledd igjen fra utsiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventiler som ikke er i bruk bør isoleres og kles igjen på innsiden.  
Det anbefales å lage luftespalter under dører inn til soverom.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Tett veggventil.



Tett veggventil.



Ventiler i vinduer.

## TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe av typen luft til luft fra 2021 av merket Daikin.  
Montert av PTG AS.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring



Varmepumpe, innvendig del i stue.



Varmepumpe, utvendig del.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

Berederen har avrenning til avløp.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport



Varmtvannstank av typen Høiax.



Tilkobling via stikkontakt.



Varmtvannstank.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 ble montert i 2017 av Sinus AS.

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)?

Ja

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

### Inntak og sikringsskap

3. 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 el-rapport på det elektriske anlegget.

### Generell kommentar

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sikringsskap fra 2017.



Ufagmessig utført el-arbeid.

# Tilstandsrapport



bruk av skjøteledning.



Brannslukkerapparat plassert i gangen i hovedetasjen.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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

1. Er det mangler for brannslukkingsutstyr 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?  
**Nei**



Brannslukkerapparat er eldre enn 10 år.



Røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

### TG 3 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1973.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av drenering.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Lokal utbedring må utføres.

Drenering må påberegnes utbyttes grunnet alder og begrenset effekt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

## TC 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Armering i mur er delvis synlig og har mye rust.

Det er skjevheter i fundamenteringen på langsgående bærevegg og yttervegger.

Det er ingen tegn til utvendig fuksikring som grunnmursplast har funksjon.

Grunnmuren har delvis avflassing av puss utvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Grunnmuren må pusses for å få en jevn og tett overflate. Dette for å unngå vanninntrenging med påfølgende frostsprengning.

Det bør det monteres grunnmursplast mot grunnmur under terreng.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av mur iht. rust i armering og sprekkdannelse/skjevheter.



Skjevheter i mur mot terreng.



Skjevheter i bærevegg.



Rust i armering.



Sprekker/skader i mur.

## TC 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av kreosot (jernbanesviller) mot nabo mot nord.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:

Forstøtningsmuren har store råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Muren må påberegnes utbyttes grunnet råteskader.

-Etter 30. april 2023 ble det ikke tillatt å selge kreosotbehandlede materialer på det norske markedet. Det er ikke lov å gjenbruke materialet. Ved driving må det leveres godkjent deponi.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Forstøtningsmur mot nabo.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Årstall for når utvendig vann og avløpsledninger ble byttet er noe usikkert, men det antas at det er fra 2020.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## Terrenghold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Eiendommen ligger i et område for kvikkleireskred/aktsomhet.

### Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire i henhold til kartportalen NGU (aktsomhetskart) store deler av Vefsn har denne markeringen. Ved forekomst av marin leiere i byggegrunnen kan kommunen kreve utvidet grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen. Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra grunnmur.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



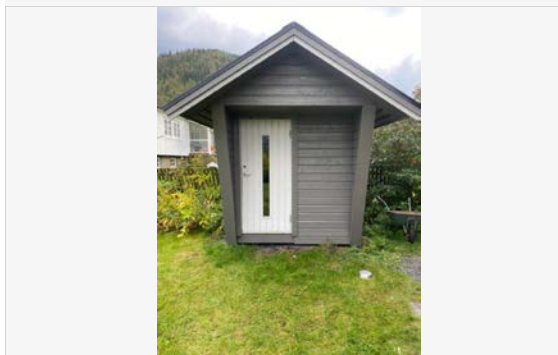
Fall på terrenget.

## Utvendige vann- og avløpsledninger



## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Lagring.

**Byggeår**

2011

**Kommentar**

Opplyst i egenerklæring.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Utvendig bod på ca. 4,5 m2 fra 2011.

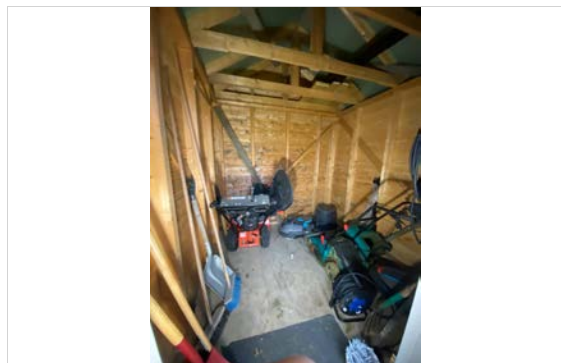
Bindingsverk oppført i tre med liggende bordkledning.  
Fundamentert på betongsøyler på mark.

Plassbygde takstoler i tre med filmtex undertak.  
Taket er tekket med profilerte aluminium/stålplater.  
Takrenner/nedløp er av aluminium.

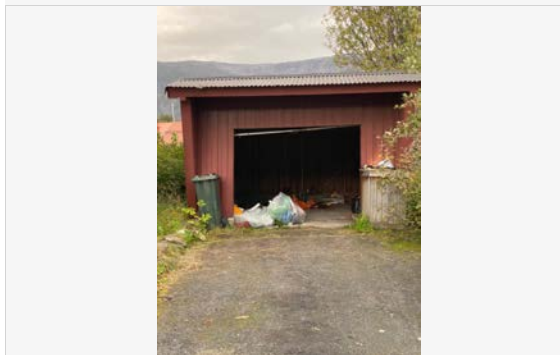
Gulvet er tekket med sponplater.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

I henhold til NS punkt 21.6. Gis det en helhetsvurdering av garasjen TG 2.



## Garasje



### Anvendelse

Parkering/lagring

### Byggeår

1977

### Kommentar

Godkjent byggetillatelse

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong. Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning. Utvendig teknet med profilerte stålplater/aluminiumsplater.

Bygningen er dårlig og har stort vedlikeholdsetterslep. Bygget anses som er rivingsobjekt. Bygget har store svekkelser og skjevheter.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

I henhold til NS punkt 21.6. Gis det en helhetsvurdering av garasjen TG 3.



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

187 m<sup>2</sup>/187 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 4 Uinnredet kjellerrom, 2 Gang, 3 Soverom, Stue, Bad, Kjøkken, Vaskerom, Trapperom

*Andre bygg:* Bod, Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 27 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 750 000

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 3 300 000

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

2 750 000

### Konklusjon markedsverdi

2 750 000

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Breimovegen 62 ,8665 MOSJØEN 150 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	19-03-2024	3 490 000	<b>3 660 000</b>		3 660 000	<b>24 400</b>
2 Kulstadbakken 12 ,8665 MOSJØEN 159 m <sup>2</sup> 1952 3 sov	22-05-2024	3 700 000	<b>3 550 000</b>		3 550 000	<b>22 327</b>
3 Breimovegen 38 ,8665 MOSJØEN 175 m <sup>2</sup> 1974 3 sov	21-05-2024	3 350 000	<b>3 790 000</b>		3 790 000	<b>21 657</b>
4 Dalenget 12 ,8665 MOSJØEN 153 m <sup>2</sup> 1984 3 sov	13-06-2024	2 800 000	<b>3 050 000</b>		3 050 000	<b>19 935</b>
5 Stibergvegen 11 ,8665 MOSJØEN 141 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	25-10-2023	2 790 000	<b>2 650 000</b>		2 650 000	<b>18 794</b>
6 Finnvikvegen 1 ,8665 MOSJØEN 149 m <sup>2</sup> 1920 2 sov	05-11-2023	2 700 000	<b>2 600 000</b>		2 600 000	<b>17 450</b>

### 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

Vann, stipulert etter forbruk	Kr.	4 669
Avløp, stipulert etter forbruk	Kr.	8 046
Renovasjon: 140l.dunk	Kr.	5 493
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	840
Eiendomsskatt:	Kr.	3 503
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	23 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>45 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 750 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>60 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>0</b>

## Sum teknisk verdi bygninger

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 810 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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.	500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>

---

#### Kommentar

Tomteareal inneholder ca 76m2 gategrunn. Det bemerkes at gatearealet er oppmålt av takstmannen på kart og det kan være avvik. For riktig gategrunnareal bør kommunen kontaktes.

#### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

---

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 300 000</b>
--	------------	------------------

---

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	92			92	
Hovedetasje	95			95	26
<b>SUM</b>	<b>187</b>				<b>26</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>187</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4		
Hovedetasje	Gang , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Bad , Kjøkken , Vaskerom , Trapperom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger plantegninger på boligen fra byggeår, men det er avvik fra disse:

Kjeller:  
Skillevegger i rom er demontert

Hovedetasje:  
Wc- rom er tilknyttet bad

### 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:* Nytt bad levert av Comfort AS  
Ny varmepumpe levert av PTG AS

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bod		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
<b>SUM</b>		<b>22</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				



## Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### 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

#### 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	95	92
Bod	0	5
Garasje	0	22

### Kommentar

Enebolig

Kjeller er i dag uinnredet, vegger er demontert alle rom i kjeller er regnet som S-rom.

Bod

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2024	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
	Knut Kjønnås	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	105	275		0	889 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Breimovegen 48

### Hjemmelshaver

Aas Karin Helene

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 3 km nord øst for Mosjøen sentrum.

Avstand til kolonial, post, offentlig transport og bensinstasjoner er ca 0,5 km.

Avstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole er ca 1 km.

### Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Flatt og skrånende tomteareal som er opparbeidet med plen og beplantet med busker og trær. Opparbeidet og gruslagt innkjørsel.

### 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

Skattetakst	År	Kommentar
875 900	2024	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 3503

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1

## Forsikring

<b>Selskap</b> Forsikring AS	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b> 12 000
<b>Kommentar</b> Estimert av takstmannen.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plankart			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått	10	Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/KI8936>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
105	275				
Adresse Breimoveien 48			Byggeår	1973	
Postnr. 8665			Når kjøpte du boligen		
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

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

Storebrand

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

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn \_\_\_\_\_

Hjemmelshaver \_\_\_\_\_

## SELGER 1

Etternavn	Aas	Fornavn	Karin
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

## SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	



## BAD/VASKEROM:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Badet ble renoveret vinteren 2017 av Comfort.  
Vaskerommet er slik det ble bygget i 1973

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

På badet er det nytt.

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

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

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Dokumentasjon i boligmappe

## VANN/AVLØP/RØR:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Vejfn kommune har sluttet vann og kloakk i Breimoveien.  
Det ble lagt nye rør fra gata og inn i huset.



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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Vet at taket ble malt av en person som dro rundt og tilbød sine tjenester i 2010

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Setningskader i mur

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

terasse er skeiv, mistenker fukt ved vinduer stue, garasje store setningskader

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Solskjerming mot vest er montert opp av Tundra Solskjerming. Klekking sluttet i gavlvegger og langvegg mot vest ca. 2011 av håndverkere på dugnad (Svigersønn er snekker). Varmepumpe er montert av PTA i 2021





## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

 Nei  Ja

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

Skifting av sikringskap gjort av Sinus i 2017.  
Inntaket er skiftet.

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

Hvis ja, når?

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

 Nei  Ja

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

Det lokale El-tilsyn Arve Kjønnås i 2023

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Høy luftfuktighet, vanninntegning vegg/gulv. Saltutslag i vegg

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei  Ja

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



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

Nei  Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



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

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

 Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- Ja, både av faglært og egeninnsats
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

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

Nytt kjøkken, nytt stuegulv, og flislagt pipe på stue, nytt kjøkkengulv. Dette arbeidet ble gjort i 2012 ca.  
Arbeidet er gjort av svigersønner som er snekker og murer

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

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- Ja, både av faglært og egeninnsats
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Håndtaket på vedovn er defekt.

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_



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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

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

Uteboden er satt opp av barnebarn i 2011. Da gikk han på byggetaglinja på videre gående. Den er satt opp med veiledning med snekker.

Noe fukt ved stuevindu

Sted / dato

Mosjøen 8/10-24

Sign. selger 1

Hilde K. Aas

Sign. selger 2

Grethe H. Aas

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Helgeland	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1801240080	
<b>Selger 1 navn</b>	
Odd Idar Teigen	
<b>Gateadresse</b>	
Breimovegen 48	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
MOSJØEN	8665
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Karin Helene Aas
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1801240080



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

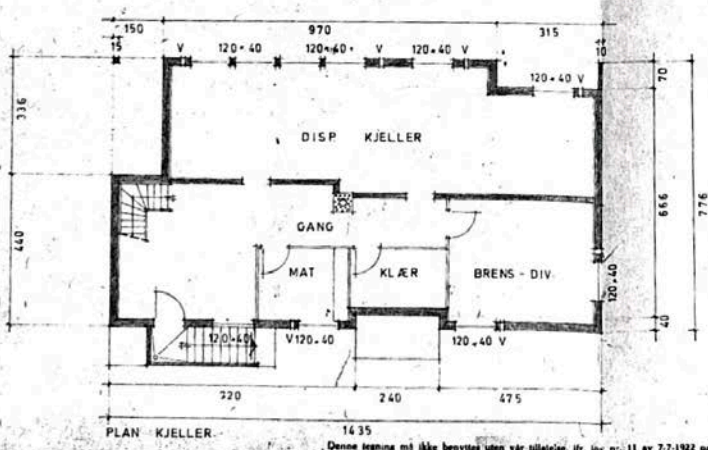
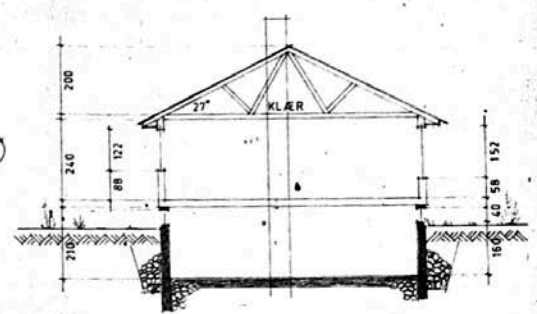
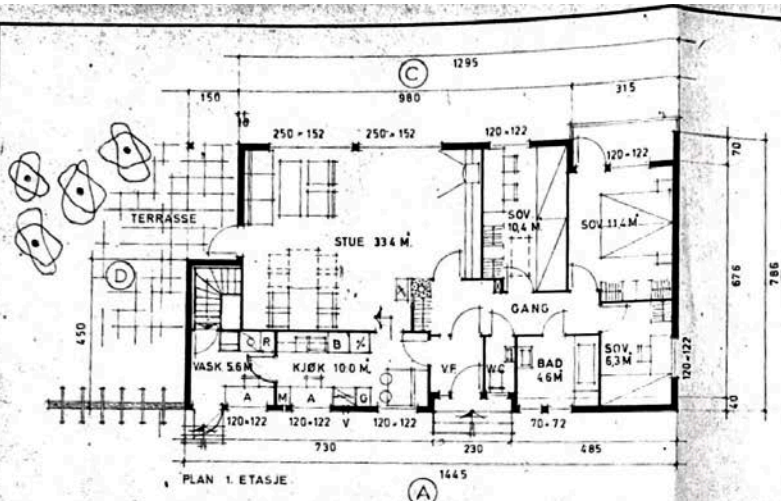
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Idar Teigen	350cacdfd009da63599572f f4c0a0899108bdd3a	18.09.2024 08:58:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801240080

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

# TYPE 38 ÷



95 M LEIEAREAL

Vefsn bygningsråd  
Sak nr. 164/72-43/72

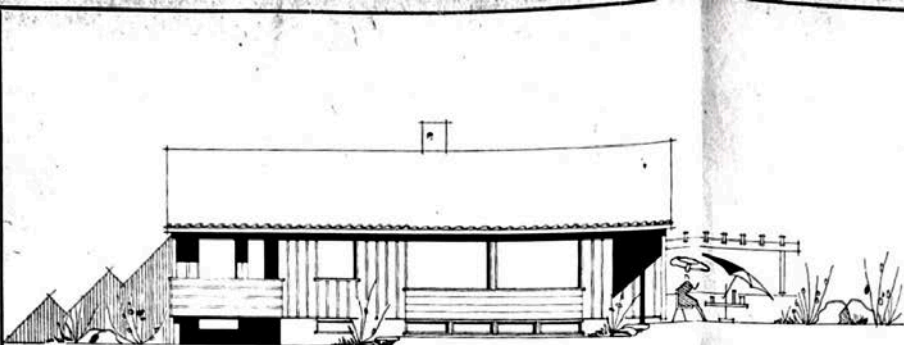
Uten skriftlig tillatelse fra Brødrene Fjogstad %  
tilfelles disse tegninger og tilhørende materiell ikke  
kopiert eller nyttet til noe annet formål enn oppføl-  
ging av hus for  
her: *Hans Has.*  
*C. M. Høegst ad.*  
*Hasjen*

REV. 3-11-71  
REV. 19-4-71

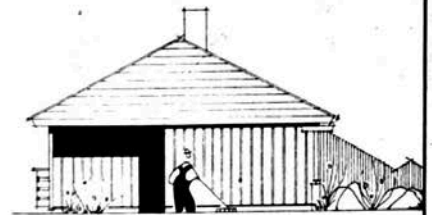
BRØDRENE FJOGSTAD SANDNES	M:	BYGGERE
	1100	TEGN. NR.
AS	CF	27-4-70 B.-10-574.1+

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. Jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961.

TYPE 38 ÷



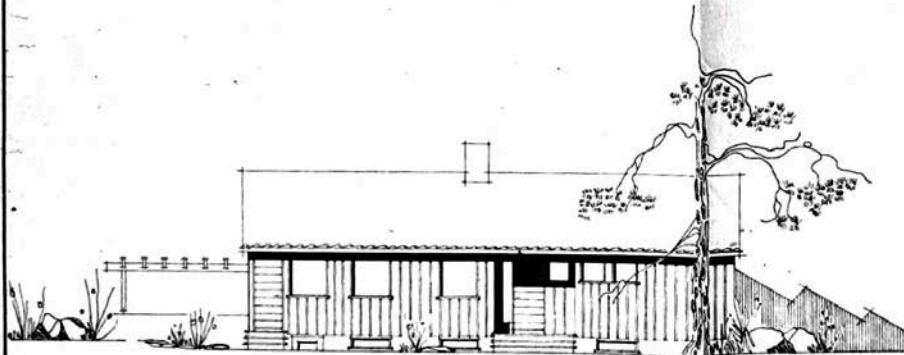
FASADE (C) MOT Vest



FASADE (D) MOT Sør

Vefsn bygningsråd  
Sak nr. 16472-23/72

Uten skriftlig tillatelse fra Brødrene Fjogstad %  
tillates disse tegninger u. i noe ende materiell ikke  
kopiert eller trykt ut noe annet formål enn oppfør-  
ing av hus for  
herr: *Hans Flås, KOLSTAD*  
*J. C. H. Høivigst. st. May'sen.*



FASADE (A) MOT Øst



FASADE (B) MOT Nord

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse; jf. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-1-1943

BRØDRENE FJOGSTAD % SANDNES	M:	BYGGERE:
	1:100	
AS.	CF.	TEGN. NR. B-10-575.2 ÷

GF/RA

Mosjøen, den 26. juni 1973

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det bekreftes med dette at Hans As's enebolig i Breimovegen 48 er ferdig og er ført opp i samsvar med byggeforskriftene og godkjente tegninger.

Gjenstående arbeide:

Puss og innredning av kjeller.

Det gjenstående arbeide må være utført innen 1. januar 1974.

  
Wogn-Henriksen

---

  
G. Forsmo

**BYGGETILLATELSE**

Arbetssted <b>Breimovegen 48</b>	Sak nr. <b>221/77</b>
Arbeidets art <b>Nybygg</b>	Byggemeld. innlevert dato <b>18.3.1977</b>
Bygningens art <b>Garasje</b>	
Byggherre <b>Hans Aas</b>	
Byggemelder <b>Hans Aas</b>	
Ansvarshavende	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varases for påvisning og kontroll av belliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvise seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningenslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

- for godkjenning av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
- for besiktigelse av grunn før støpning tar til
- for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
- for kontroll av kult og fyll over drenering og kult i kjeller
- for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
- for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
- for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
- for kontroll av dytt av dører og vinduer
- for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
- for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Det samme gjelder melding om at påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet.

Mosjøen den 30.6.1977

  
Wilhelm B. Klaveness  
Bygningsjef





Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN

Gårdsnummer: 105

Bruksnummer: 275

Utskriftsdato/klokkeslett: 06.09.2024 kl. 12:05

Produsert av: Oline Augusta Pisan Nygaard - Vefsn

Attestert av: Vefsn kommune

**Orientering om matrikelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)



## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: BREIMOVEGEN 48  
Etableringsdato: 01.03.1972  
Skyld: 0,02  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst  
Beregna areal for 105 / 275  
Areal 889 m2  
Kommentar

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		060442	AAS KARIN HELENE		Vefsn Sykehjem, Miljøtunet avd.A Vefsnvegen 25 8661 MOSJØEN	1 / 1

## Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7305535	418156		889 m2	

(EUREF89 UTM Some 33)

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse	Status	Endret dato	Tinglysing	Matrikkelføring
		01.03.1972							

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 105/227	-890
Mottaker	1824 - 105/275	890

Skylddeling

06.09.2024 12:05

Matrikkelbrev for 1824 - 105 / 275

Side 2 av 7

Adresser		Adressekode	Adressenr	Koordinat	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Adresstype	Adressenavn	Kildekode	Adressenr	Koordinat	Øst	Kretser	Nei
Vegadresse	Breimovegen	2700	48			Grunkrets	
						Stemmekrets:	0206 Breimoen
						Kirkesokn:	1 Mosjøen
						Postnr.område:	10030701 Dolstad
						Tettsted:	8665 MOSJØEN
							7581 Mosjøen

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b>	187 954 673	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetilatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	23	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7305548 Øst: 418151	Bruksareal totalt:	23	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdiggattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	23	23	0	0	0	0	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	0	105/275

**Bygningsnr:** 187 954 681

**Løpenr:** 1

**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7305539 Øst: 418156

**Bygningsendingskode:** 08.02.1973

**Bygningstype:** Enebolig

**Næringsgruppe:** Bolig

**Bygningsstatus:** Tatt i bruk

**Energikilder:** Elektrisitet  
 Biobrensel

**Oppvarming:** Elektrisk  
 Annen oppvarming

**Bebygd areal:** 0

**Bruksareal bolig:** 180

**Bruksareal annet:** 0

**Bruksareal totalt:** 180

**Bruttoareal bolig:** 0

**Bruttoareal annet:** 0

**Bruttoareal totalt:** 0

**Alternativt areal:** 0

**Alternativt areal 2:** 0

**Ant. boliger:** 1

**Ant. etasjer:** 2

**Vannforsyning:** Tilkn. off. vannverk

**Avløp:** Offentlig kloakk

**Har heis:** Nei

**Datoer**

**Rammetilatelse:**

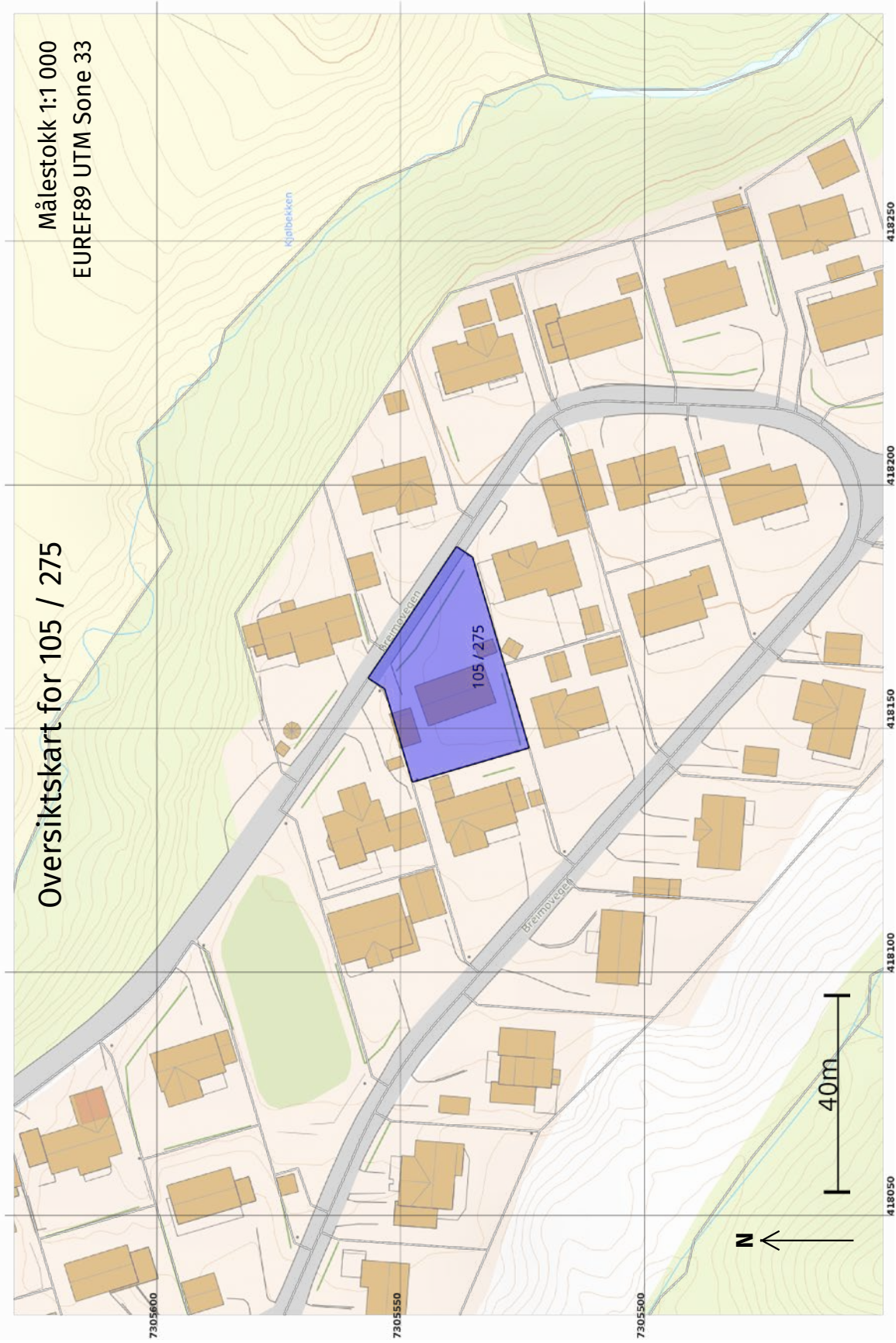
**Igangssettingstillatelse:**

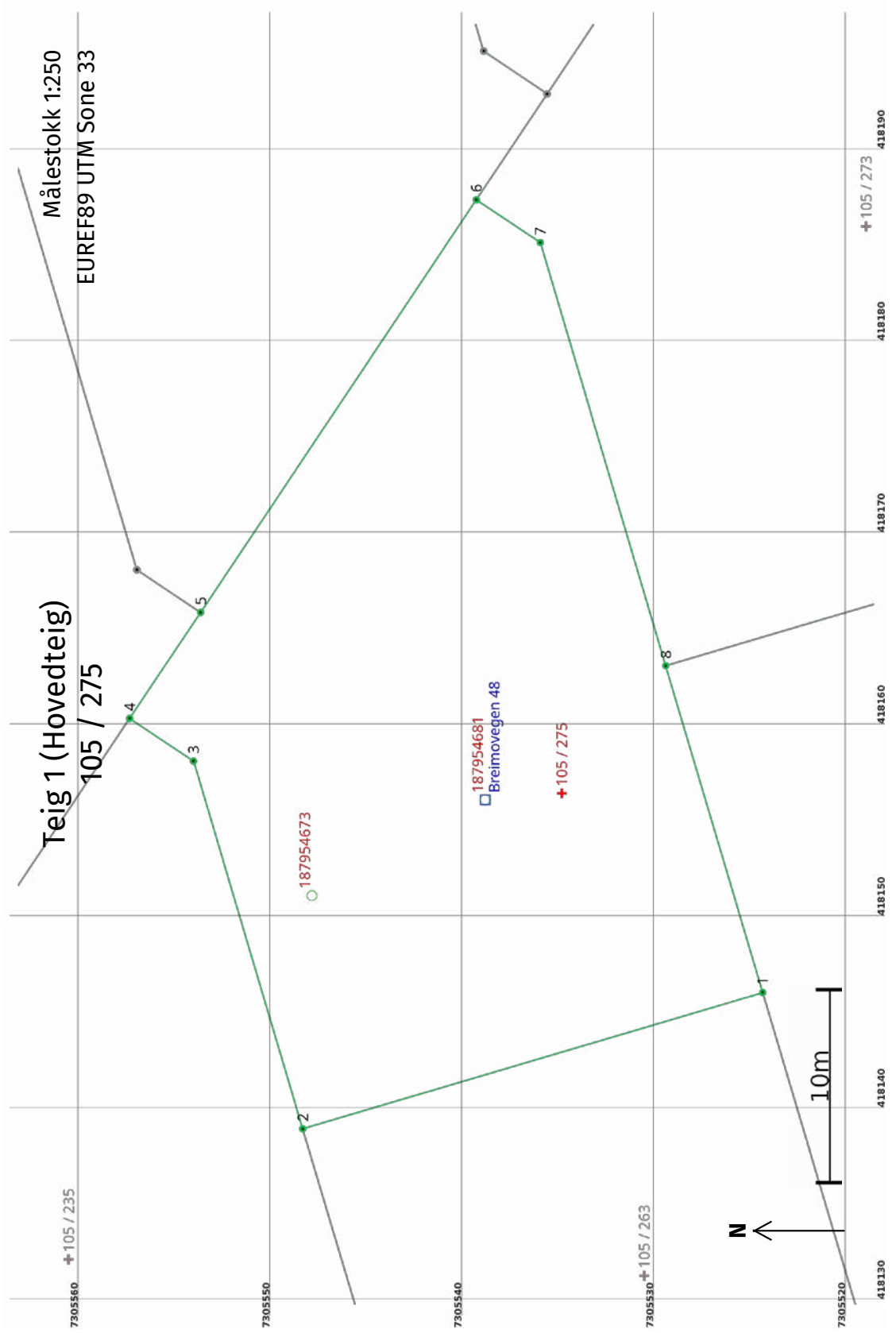
**Tatt i bruk:**

**Midlertidig brukstillatelse:**

**Ferdigattest:**

Etasjer		BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	92	0	92	0	0	0	0	0
K01	0	88	0	88	0	0	0	0	0
<b>Bruksenheter</b>		Bruksenhetsnummer		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse		H0101		Bolig	180	4	1	1	105/275
2700 Breimovegen 48									





06.09.2024 12:05

Matrikelbrev for 1824 - 105 / 275

Side 6 av 7

**Areal og koordinater**

Areal: 889

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7305535

Øst: 418156

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensning**

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7305524,54	418145,96	24,98	Ukjent	10 Terrengmålt	13	13
2	7305548,49	418138,86	19,99	Ukjent	10 Terrengmålt	13	13
3	7305554,18	418158,02	4,00	Ukjent	10 Terrengmålt	13	13
4	7305557,51	418160,24	6,65	Ukjent	10 Terrengmålt	13	13
5	7305553,81	418165,77	25,85	Ukjent	10 Terrengmålt	13	13
6	7305539,45	418187,27	4,01	Ukjent	10 Terrengmålt	13	13
7	7305536,12	418185,04	23,00	Ukjent	10 Terrengmålt	13	13
8	7305529,59	418162,99	17,76	Ukjent	10 Terrengmålt	13	13

# KARTUTSNITT

VEFSN  
KOMMUNE



Gnr/Bnr: 105/275

Adresse: Breimovegen 48  
8665

Dato: 06.09.2024

Målestokk: 1:500

Sign: Oline Nygaard

## Tegnforklaring

### Eiendomsinformasjon

Abc Eiendomsgrænse

Abc Gårds- og bruksnummer

Abc Adressepunkt/telet

Bygninger

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Bygning - tiltak

Bygning punkt

Bygningstyp

Festleilighet

Mønstre

Trapp inn til bygg

Veranda

Bygningsmessige anlegg

Stolpe

Vegg (frittstående)

Støyskerm

Annet gjerde

Frittstående mur

Støttemur

Stengjerde

Hekke

Flaggstang

Vegsituasjon

Ytterkant veg

Ytterkant fortau

Annet vegareal

Annen samferdsel

Traktorveg

Sti

Jernbanedata

Jernbane spormidt

### Høydeinformasjon

Høydekurve 1m

Høydekurve 1m usikker

Høydekurve 5m

Høydekurve 5m usikker

Terrangpunkt

x

### Innsjøer og vassdrag

Innsjø

Innsjøkant

Elv/Bekk

Elv/Bekk kant

Elv/Bekk kant usikker

### Kyst

Havflate

Kystkontur



Planlinnyn: <https://www.arealplaner.no/vefsn1824/arealplaner/search>

TEGNFORKLARING

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985  
..... Grensse for restriksjonsområde  
[X] Områder som er unntatt fra rettsvirkning fordi tidligere plan mv fortsatt skal gjelde

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008  
Faresoner: Høyereplaneringsområde (inkl høydeprioritabiler)  
Faresoner: Ras og skredfare  
Angherensynsgrensse  
Angherensynsgrensse - Bevareing naturmiljø  
Angherensynsgrensse - Bevareing kulturmiljø  
Detaljeringsgrense  
Detaljeringsgrense - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde  
Detaljeringsgrense  
Bestemmeltsområde  
Bestemmelsegrense

Reguleringsplan: Boligbebyggelse, Fritidsbebyggelse, Tjenesteyting, Utsamlingsområde, Andre typer bebyggelse, Utoppholdsareal, Kombineret bebyggelse og anleggstformål  
Vei, Parkering, Bane- nivåerende, Grønnstruktur, Turbulog, Froskeds, Landbruks- natur- og friluftstomål samt reindritt, Blikk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandområder, Faresone, Naturområde vern

Nivåerende Fremtidig  
[B] B, [BF] BF, [BFR] BFR, [TY] TY, [ABA] ABA, [VF] VF, [VS] VS, [IF] IF

Vinnfor formålet er kun områder med særskilte bestemmelser er nevnt i plankartet

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde, Planens begrensning, Grensse for arealformål, Pløskiltet områdenavn, Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

**Kartopplysninger**  
Kilde for basiskart: Vefsn kommune  
Dato for basiskart: 27.08.2021  
Koordinatsystem: UTM sone 33 / Eurof89  
Høydegrunnlag: NN2000  
Ekvidistanse: 5 m  
Kartmålestokk: 1:15000  
Plan kart i målestokk 1:15 000 er i papirformat A2  
0 200 400 600 m

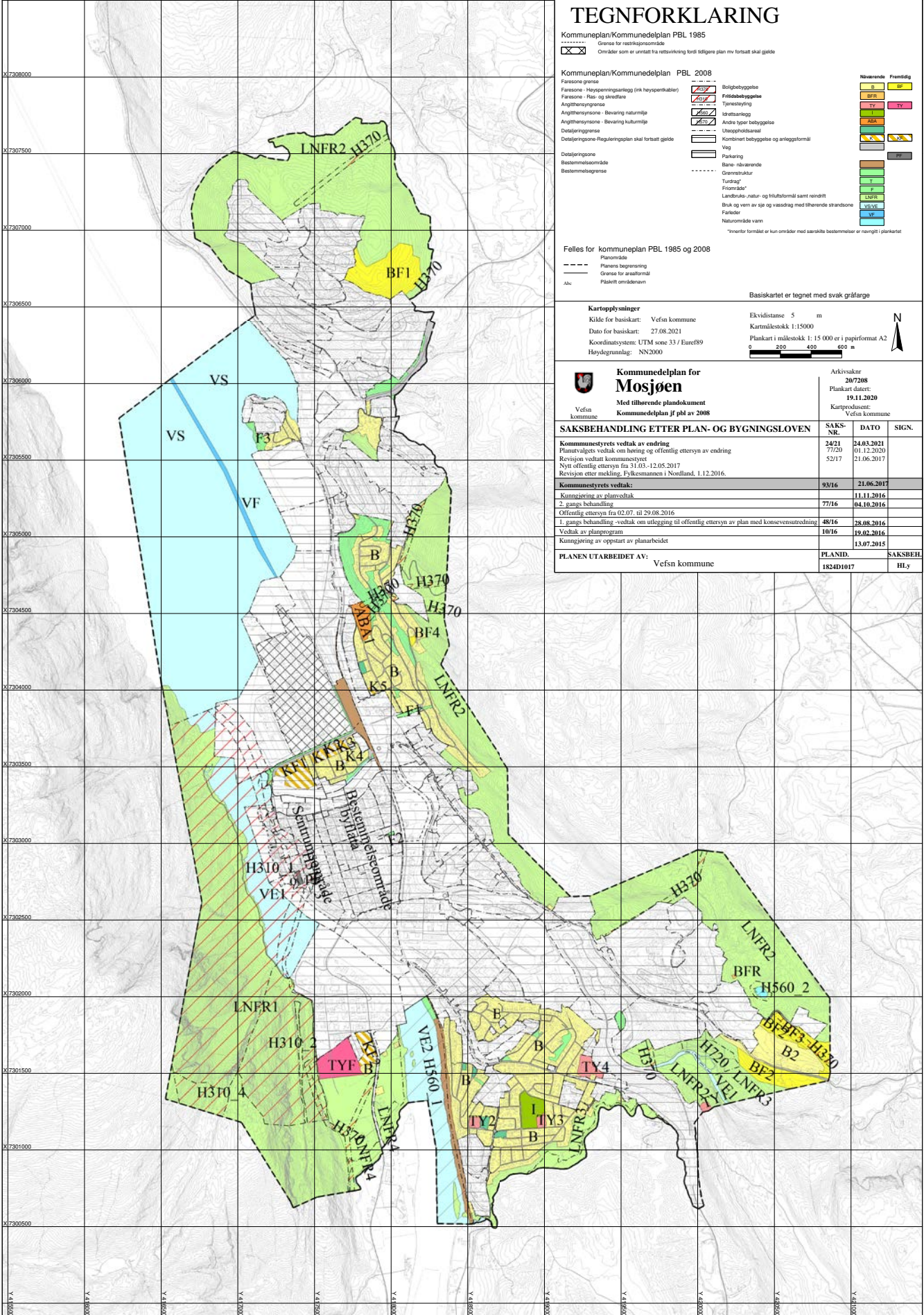
**Kommunedelplan for Mosjøen**  
Med tilhørende plandokument  
Kommunedelplan jf pbl av 2008

Arkivsaknr: 20/7288  
Plankart datert: 19.11.2020  
Kartprodusent: Vefsn kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Kommunestyrets vedtak av endring	24/21	24.03.2021	
Planvalgets vedtak om høring og offentlig ettersyn av endring	77/20	01.12.2020	
Revisjon vedtatt kommunestyret	52/17	21.06.2017	
Nytt offentlig ettersyn fra 31.03.-12.05.2017			
Revisjon etter mekking, Fylkesmannen i Nordland, 1.12.2016.			
<b>Kommunestyrets vedtak:</b>	<b>93/16</b>	<b>21.06.2017</b>	
Kunngjøring av planvedtak		11.11.2016	
2. gangs behandling	77/16	04.10.2016	
Offentlig ettersyn fra 02.07. til 29.08.2016			
1. gangs behandling -vedtak om utlegging til offentlig ettersyn av plan med konsekvensutredning	48/16	28.08.2016	
Vedtak av planprogram	10/16	19.02.2016	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		13.07.2015	

PLAND. 182401017  
SAKSBEH. HLy

PLANEN UTARBEIDET AV: Vefsn kommune







REGIONSENTER  
**MOSJØEN**  
**2040**

**Kommunedelplan  
for  
Mosjøen  
BESTEMMELSER**

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



## Innhold

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

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

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

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

## **1 PLANENS FORMÅL**

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

## **2 GENERELLE BESTEMMELSER**

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

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

### **2.1 Samfunnsikkerhet**

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

### **2.2 Universell utforming og tilgjengelighet**

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

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

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

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

### **2.3 Utbyggingsavtale**

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

### **2.4 Byggeforbudssone langs riks- og fylkesveg**

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

## **2.5 Avkjørselstillatelse fra riks- og fylkesveg**

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

## **2.6 Byggeforbudssone langs jernbanen**

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

## **2.7 Faresone langs kraftledninger**

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

## **2.8 Strandsonen**

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

## **2.9 Støy i planleggingen**

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

## **2.10 Byggerestriksjonssone tilknyttet Mosjøen lufthavn**

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

## **2.11 Krav til utenomhusplan**

Det settes krav om utenomhusplan for alle byggeprosjekter. I den grad et prosjekt reguleres skal utenomhusplanen 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 tomtengrensen. Fravikelse av krav til

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

#### **2.14 Torghandel**

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

#### **2.14 Lyskilder**

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

#### **2.16 Kulturminner**

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

#### **2.17 Vedlikehold**

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

#### **2.18 Krav til bomiljø**

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

### **3 FØRINGER TIL REGULERINGSPLANER**

Disse bestemmelsene trer kun i kraft ved krav ny reguleringsplan

#### **3.1 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde**

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

#### **3.2 Samfunnsikkerhet**

Alle nye reguleringsplaner skal avklare hensyn til samfunnsikkerhet.

#### **3.3 Teknisk infrastruktur, elektrisitetsforsyning**

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

#### **3.4 Forventete klimaendringer**

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

### 3.5 Alternative energikilder

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

### 3.6 Barn og unges interesser

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

### 3.7 Alternative takformer

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

### 3.8 Byggegrenser

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

### 3.9 Barrierenvirkninger

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

## 4 HANDELSENTRUM

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

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

### 4.1 Fasader

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

### 4.2 Omdisponering

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

### 4.3 Estetiske bestemmelser for uteservering i Mosjøen Sentrum

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

**4.3.1** Uteserveringer føyer seg best inn i bymiljøet når bord og stoler er plassert rett på bakken uten gjerde eller annen 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 skrues fast eller boltes ned i gatebelegget tillates generelt ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5 LEK OG REKREASJON**

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

### **5.1 Generelle bestemmelser**

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

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

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

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

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

## **5.2 Handlingsplan for lekeplasser**

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

## **5.3 Rekkefølgekrav til opparbeidelse av lekeplasser**

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

## **5.4 Krav til utbyggingsavtale knyttet til lekeplasser**

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

## **5.5 Areal- og funksjonskrav til lekeplasser**

Følgende bestemmelser gjelder ved planlegging av nye boligområder:

**5.5.1 Innganglekeplass (2-5 år):** Alle utbyggingsprosjekter med 5 eller flere boenheter, skal innen en gangavstand på 50 meter ha en lekeplass med størrelse på minimum 150 m<sup>2</sup>. Maksimalt 20 boenheter kan være felles om lekeplassen som minimum skal ha en sandkasse, benk og noe fast dekke. Områder ved 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 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal tilrettelegge for varierte aktiviteter som ballek, aking, sykling og lignende.

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

## **5.6 Tilgang til friområder og friluftsområder**

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

## **5.7 Samlokalisering av lekearealer**

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

### 5.8 Lek på egen grunn

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

## 6 ESTETIKK

Disse bestemmelsene gjelder i alle saker.

### 6.1 Estetiske krav

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

### 6.2 Trehusbyen Mosjøen

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

### 6.3 Bruk av byggelinjer

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

## 7 BLÅ/GRØNNSTRUKTUR

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

### 7.1 Handlingsplan for grønnstruktur

Det kan utarbeides en egen handlingsplan for grønnstruktur i Vefsn kommune, med bestemmelser og føringer som utdypet 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 settes et grøntbelte mellom byggeområder og dyrket mark.

### 7.3 Grøntdrag langs sjø og vassdrag

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

#### 7.4 Åpning av lukkede bekkeløp

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

#### 7.5 Grønn arealfaktor

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

### 8 MOBILITET

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

#### 8.1 Krav til innhold i mobilitetsplan

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

### 9 PARKERINGSBESTEMMELSER

Disse bestemmelsene gjelder både ved regulering og i byggesak, med mindre egne bestemmelser er definert gjennom reguleringsplan som fortsatt skal gjelde. Ved bruksendringer gjøres bestemmelsene også gjeldende for bestående bebyggelse. Elbilparkering skal som minimum etableres i henhold til enhver tids gjeldende forskrift.

#### 9.1 Alternative parkeringsløsninger

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

#### 9.2 Frikjøpsordningen

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

#### 9.3 Parkeringsbestemmelser for handelssentrum

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

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

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

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

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

#### **9.4 Generelle bestemmelser bolig**

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

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

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

#### **9.5 Generelle bestemmelser for næringsbebyggelse**

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

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

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

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

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

#### **9.6 Motorsykkelparkering**

Oppstillingsplass for motorsykler kan kreves etter antatt behov.

### **9.7 Sykkelparkering:**

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

### **9.8 Parkering for bevegelseshemmede:**

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

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

## **10 BOLIG**

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

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

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

### **10.2 Minste uteoppholdsareal:**

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

### **10.3 Minste uteoppholdsareal for hybelbebyggelse**

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

### **10.4 BF1 – BF2, videreførte fremtidige boligområder og BF3 – BF5 nye fremtidige boligområder:**

I disse områdene kan ikke utbyggingstiltak igangsettes før området inngår i områderegulering eller detaljregulering. Formålet åpner også for nødvendig offentlig infrastruktur, lek og uteoppholdsarealer.

### **10.5 B: Eksisterende boligområder:**

Disse områdene er eksisterende boligområder som ikke inngår i gyldig reguleringsplan. Hvert enkelt område har ikke egen merking i plankartet.

**10.5.1** Oppføring av nye bygninger som erstatning etter brann eller annen uforutsett hendelse er tillatt, forutsatt at krav til trygg byggegrunn og forholdet til annen samfunnsrisiko er avklart.

**10.5.2** Eksisterende boligtomter kan utnyttes inntil totalt 40 % BYA.

**10.5.3** Store boligtomter kan deles med tanke på oppføring av nye boliger dersom dette ikke bryter med denne planens bestemmelser for øvrig.

**10.5.4** Det settes krav om detaljregulering for formålsendring, byfornyingsprosjekter og større utbyggingsprosjekter utover det som defineres som småhusbebyggelse med flere enn 4 boenheter.

**10.5.5** Saker som ikke berører grøntområder, bekker/elver/vann og forhold til trafikk, og i form og høyde ikke skiller seg ut fra omgivelsene for øvrig, kan godkjennes med direkte hjemmel i kommunedelplan for Mosjøen.

**10.5.6** I 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 før området kan videre bebygges.

## **11 BFR: EKSISTERENDE FRITIDSBOLIG**

Eksisterende fritidsbolig tillates opprettholdt og vedlikeholdt. BYA 6%. Det tillates oppført mindre bygning for toalett, men øvrig tilbygg/påbygg tillates ikke. Omdisponering til bolig tillates ikke. Innlagt vann tillates ikke. Det tillates ikke opparbeiding av veg til eiendommen

## **12 TY: EKSISTERENDE OMRÅDER TIL OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING**

Med mindre annet er definert i hver enkelt bestemmelse kan bygninger bli gitt ny bruk innen formålet offentlig og privat tjenesteyting.

### **12.1 TY1 Område for kommunal drikkevannsinstallasjon.**

Ved tiltak skal friluftsinnteresser og mulighet for ferdsel gjennom området ivaretas. BYA maks 60 %. Det tillates her ikke bruksendring, og hvis anlegget ikke lengre skal benyttes skal arealet tilbakeføres til LNFR.

### **12.2 TY2 Skole**

BYA 40%

### **12.3 TY3 Barnehage**

BYA 20%

### **12.4 TY4 Annen offentlig tjenesteyting**

BYA 30%

- 13 I: IDRETTSANLEGG**  
Området er avsatt til eksisterende idrettsanlegg. Nødvendig bebyggelse for drift av anlegget samt klubblokaler tillates oppsatt. BYA 5%.
- 14 ABA1: TRANSFORMATORANLEGG**  
Området er avsatt til eksisterende transformatoranlegg. Nødvendig bebyggelse og anlegg for drift og vedlikehold av dette anlegget tillates.
- 15 KOMBINERTE FORMÅL KF1**  
Formålssammensetning for KF1 er forretning, næring, offentlig og privat tjenesteyting. Kommunen kan kreve at område KF1 skal reguleres som ett samlet prosjekt. Reguleringen skal sikre at arealer mot Skjerva blir utviklet som park/grønnstruktur med gjennomgangsmuligheter.
- 16 ØYA SØR TYF OG KF2**
- 16.1 Felles områderegulering**  
Det settes krav om felles områderegulering før utbygging kan skje i disse arealene. Arealene skal reguleres samtidig.
- 16.2 Krav til innhold i områdereguleringen:**
- 16.2.1** Formålssammensetning for KF2 er forretning, næring og offentlig privat tjenesteyting.
- 16.2.2** Områdereguleringen skal gi føringer for offentlig infrastruktur, utbyggingsrekkefølge og allmennhetens adkomst og tilgang til grønnstruktur.
- 16.2.3** Områdereguleringen skal ivareta hensyn til eventuell flomfare i området.
- 16.2.4** Områdereguleringen skal angi et utbyggingsmønster som tar hensyn til jordbrukets interesser i perioden mellom planens vedtak og faktisk utbygging.
- 16.2.5** Områdereguleringen skal ivareta bomiljøet i området, samt avsette nødvendig grønn- og lekestruktur i området.
- 16.2.6** Områdereguleringen skal sikre høy grad av utnyttning. Det skal settes minimumskrav til byggehøyder og grad av utnyttning.
- 16.2.7** TYF: Offentlig tjenesteyting. Fremtidig område for større offentlige anlegg eller virksomheter, herunder eksempelvis fengsel, helseinstitusjoner eller anlegg til kommunal drift. Privat drift av virksomhet som vanligvis er offentlig drevet kan tillates.
- 17 K1 – K5 EKSISTERENDE OMRÅDER MED KOMBINERTE FORMÅL**  
Områdene har formål bolig / næring. Før større utbygginger kan finne sted skal tiltaket være gjenstand for regulering. Bruksendring av eksisterende bygningsmasse kan tillates innenfor angitt formål uten regulering.
- 18 SAMFERDSEL/ INFRASTRUKTUR**  
Gate- og veggrunn som ikke er regulert fremgår av plankartet. Grensene er satt etter grunnkartet, og unøyaktigheter kan forekomme.



### **18.1 Historisk gategrunn**

Ved nyregulering skal historisk tiltenkt gategrunn legges til grunn for å bevare områders historiske karakter og tiltenkte funksjon.

### **18.2 Jernbanegrund:**

Planen omfatter uregulert jernbanegrund langs Vefsna og ved Mosjøen Stasjon. Nødvendige tiltak og sikring for å opprettholde og utvikle Nordlandsbanen tillates i alle områder med jernbaneformål.

## **19 FRIOMRÅDER: UMERKETE OG F1- F3**

I friområder skal hensynet til rekreasjon og lek ivaretas. Det tillates tiltak som legger til rette for allmennhetens ferdsel og opphold.

**19.1 Område F1 Haravollan:** området er i dag regulert museumspark. Ved omregulering skal dagens bruk som akebakke legges til grunn i planen.

**19.2 Område F2:** området er i dag regulert bolig. Ved omregulering skal dette arealet sikres som leke- og rekreasjonsareal.

**19.3 Område F3 Finnvika:** I området tillates gapahuk, klatrefelt, samt merking og opparbeidelse av stier. Sørliche deler av området kan omdisponeres til fergekai.

## **20 LNFR LANDBRUK, NATUR, FRILUFTSLIV OG REINDRIFT**

### **20.1 Generelt**

Allmennyttige tekniske anlegg og tilhørende bebyggelse, herunder elektriske anlegg og tele- og kommunikasjonsanlegg, geotekniske tiltak og lignende tiltak av samfunnsikkerhetsmessig art tillates etablert i nødvendig utstrekning.

Det skal tas hensyn til skolenes og barnehagenes behov for uteområder for lek og undervisning når eventuelle nye tiltak i aktuelle områder vurderes.

### **20.2 LNFR1 Øyfjellet**

Ved inngrep som fremmer naturvern og/eller landbruk skal det tas særskilte hensyn til friluftinteressene. Det tillates etablert særskilt tilrettelegging for friluftsliv og opplevelse, herunder ulike typer bygninger, ferdselsruter og –anlegg. Det kan kreves avgift for bruk i henhold til friluftlovens bestemmelser. Det forutsettes at slike tiltak ikke plasseres eller utføres i strid med allemannsretten og allmennhetens interesser. Til søknaden skal følge med tilstrekkelig vurdering av naturfare knyttet til anlegget og bruk av dette. Søknaden skal også inneholde en redegjørelse om driftsansvar og vedlikehold.

Før anlegg kan etableres skal det vurderes krav om midler til fjerning og sikring av anlegget ved driftsopphør. Tiltak innenfor høyderestriksjonsflatene i restriksjonsplanen ENMS-P-08 kan ikke iverksettes uten godkjenning av AVINOR.

### **20.3 LNFR2 Friluftsliv**

Ved inngrep som fremmer naturvern og/eller landbruk skal det tas særskilte hensyn til friluftinteressene. I nærtuområdene Dolstadåsen og Mosåsen skal friluftinteressene være dominerende.

#### **20.4 LNFR3-områder med naturverninteresser**

I LNFR-områder hvor naturvern er dominerende, skal det ved inngrep som fremmer friluftsliv og/eller landbruk tas særskilte hensyn til naturverninteressene.

#### **20.5 LNFR4. Områder der jordbruksinteressen er dominerende**

Nødvendig bebyggelse for landbruk tillates oppført innenfor den funksjonelle kantsonen mot Vefsna og sidevassdrag. Dette forutsatt at tiltaket er i tråd med arealpolitiske retningslinjer i Regional plan for Vefsna, og at nødvendige tiltak for å ivareta vannmiljøet og verneverdiene knyttet til vassdraget vurderes og iverksettes.

### **21 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

#### **21.1 VS: Vefsnfjorden**

Vefsnfjorden er nasjonal laksefjord. Formål for området er natur, friluftsliv, fiske og ferdsel.

#### **21.2 VF: Farled**

Innen området tillates ingen tiltak eller aktivitet som er til hinder for ferdsel.

#### **21.3 VE1: Vassdrag uten vern**

Vefsna er nasjonalt laksevassdrag. Formål for området er natur, friluftsliv, fiske og ferdsel. Det skal i området ikke tillates tiltak som vesentlig forringer vannmiljøet.

#### **21.4 VE2: Vassdrag som er varig verna mot kraftutbygging**

Vefsna er nasjonalt laksevassdrag og varig vernet mot kraftutbygging. Formål for området er natur, friluftsliv, fiske og ferdsel.

### **22 HENSYNSSONER**

#### **22.1 Faresone H310, faresone skred**

Nye tiltak innenfor faresonene H310\_1-3 skal følge enhver tids gjeldende kunnskapsgrunnlag og forskrift.

##### **22.1.1 H310\_1 100års faresone**

##### **22.1.2 H310\_2 1000års faresone**

##### **22.1.3 H310\_3 5000års faresone**

**22.2 Faresone H370, høyspent** – Viser arealer forbundet med fare. Enkelte steder i plankartet er det lagt opp til en bredere hensynssone enn nødvendig. I en reguleringsplan kan hensynssonens utstrekning vurderes i det enkelte tilfellet.

**22.3 H560\_1, bevaring av naturmiljø** – Ved utvikling av arealer mot Vefsna skal bestemmelser og retningslinjer fastsatt i regional plan for Vefsna legges til grunn. I aktuelle reguleringer skal interessene knyttet til verneverdiene i elveløp og kantsoner alltid vurderes og ivaretas.

**22.4 H560\_2, bevaring av naturmiljø** – det tillates ikke tiltak som forringer leveområdet til salamandere i og rundt Stortjøna på Andås

**22.5 H720, bevaring av naturmiljø** – For Andås naturreservat har planen ikke rettsvirkning. Det vises til Forskrift om fredning av Andås naturreservat fastsatt 15 desember 2000.

**22.6 H910, områder der regulering fortsatt skal gjelde** – I disse sonene gjelder reguleringen så langt ikke annet er definert gjennom denne kommunedelplanen. Hvilke planer det gjelder er presisert i tabell 1. Ikke alle områdene er markert med benevnelse.

## 23 BESTEMMELSEOMRÅDER OG RESTRIKSJONSOMRÅDER

Vedlegg 1, temakartet på siste side i dette dokumentet viser den geografiske inndelingen av bestemmelsesområdene A – M og av restriksjonsområdene R1 – R6, samt avgrensning av området som defineres som handelssentrum. Følgende bestemmelser gjelder både ved nyregulering og ved byggesaker:

### 23.1 Innenfor hele bestemmelsesområdet gjelder følgende bestemmelser:

**23.1.1** Gateløp som viser at byen er en kvadratur, delt i tydelige kvartaler, skal bevares.

**23.1.2** Følgende forhold skal bli gitt særskilt oppmerksomhet og beskyttelse:

- Hjørnegårder og bygg med knekte hjørner
  - Bygninger som er lokalt vernet i gjeldende reguleringsplaner -Hus med 1 ½ etg og ark.
  - Tradisjonelle uthus
- Disse bygningstypene skal særlig ivaretas i restriksjonsområdene.

**23.1.3** Følgende siktsektorer skal bevares og reguleres:

- Fra Strandgata ut Vefsnfjorden og mot Toven skal bevares gjennom regulering.
- Nordover C.M. Havigs gate mot kulturhuset
- Øst-vestgående gater ned til Sjøgata og opp mot Dolstadåsen.

### 23.2 Område A, Sjøgata

Hensikt med området: Bebyggelsen skal bevares. Nye tiltak skal alltid være hjemlet i reguleringsplan.

23.2.1 I bygninger godkjent til næringsformål mellom Fearnleys gate og Skjervgata med fasadeliv mot selve Sjøgata, tillates ikke bruksendring til bolig i 1. etg.

23.2.2 Eiendommen gnr/bnr 103/2102 skal fungere som offentlig hageareal og park/grønnstruktur.

### 23.3 Område B1, Sentrumskjernen:

Hensikten med området: Området skal bevares som og utvikles til; et tilgjengelig, trygt og trivelig sentrum med varierte sentrumsfunksjoner og boenheter.

**23.3.1** Ny bebyggelse i skal ha publikumsrettet aktivitet i første etasje.

**23.3.2** Hvis man ved fortettingsprosjekter ikke kan oppfylle krav til uteoppholdsareal på eget areal, skal det utarbeides en utbyggingsavtale som ivaretar tilgang til og påregnet økt belastning på offentlig grønnstruktur. Alternative løsninger kan vurderes i hvert enkelt tilfelle.

**23.3.3** Retningslinje: 1/2 av bruksarealet i bygg godkjent til næring, kan omdisponeres til bolig. Dette gjelder ikke for første etasje.

**23.3.4** Det kan tillates vinterparkering på torget fra november til april etter godkjenning av kommunen. Tillatelsen skal ikke gis for lengre enn 5 år om gangen.

**23.3.5** Større endringer av trafikksystemet skal godkjennes av Kommunestyret.

**23.3.6** For utforming av nye bygninger og/eller andre vesentlige tiltak kreves det arkitektfaglig kompetanse tiltaksklasse 3.

**23.3.7 Restriksjonsområde R1:** Formål: Småhusområde som skal bevares. Fasadeuttrykk og byggelinje skal ikke endres. Gesimshøyde er maks 7 meter over planert terreng gjennomsnittshøyde.

**23.3.8 Restriksjonsområde R3:** Hensikten med området er å bevare bygninger med halvannen etasje og ark, og / eller knekte hjørner. Nye tiltak skal også ta særskilt hensyn til ungdomslokalet i C.M. Havigs gate 42. Ved nyregulering skal vern av CM Havigs gate 42 med tilhørende park vurderes.

#### **23.4 Område B2.**

Hensikten med området: Fornyingsområde. Det tillates omdisponering fra næring til bolig.

#### **23.5 Område C, lav trehusbebyggelse mellom Skjervgt og Fearnleysgt.**

Hensikt med området: Bevare småhusbyen med lave tette trehus. Dvs lav gesimshøyde og høy u-grad.

**23.5.1 Restriksjonsområde R2:** Formålet med områdene merket R2 er å bevare uttrykket til småhusområdene. Fasadeuttrykk og byggelinje skal ikke endres. Byggehøyde i er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

**23.5.2** Ved en utvikling av eiendommer innenfor R2 skal det tas hensyn til «småhusbyen» og dens karakter. Ved nyregulering skal det tas hensyn til områdets estetiske karakter.

#### **23.6 Område D, fornyingsområde**

Hensikt med området: Kunne tillate store endringer i byggestil sammenliknet med dagens situasjon og med omgivelsene. Nærhet til ungdomslokalet krever varsomhet og særlig bevissthet om nye byggs innvirkning på omgivelsene.

**23.6.1** Byggehøyde og fasadeutforming godkjennes i hvert enkelt tilfelle av det faste utvalg for plansaker.

**23.6.2** For utforming av nye bygninger og/eller andre større tiltak kreves det arkitektfaglig kompetanse tiltaksklasse 3.

#### **23.7 Område E, Omsorgskvartalet.**

Hensikt med området: Opprettholde og utvikle boliger og andre aktiviteter for grupper som trenger nærhet til institusjon.

**23.7.1** Området er i dag regulert til offentlig formål og boliger inkl et lokalt vernet bygg (Chr Qvalesgt 40). Dette opprettholdes. Dagens boligeiendommer ligger ikke i strid med planen.

23.7.2 I området tillates mindre næringsvirksomhet som harmonerer med behovet i omsorgskvartalet.

### 23.8 Område F, Kirkegata, grønn kulturgate.

Hensikt med området: Bevare fasader mot gata, bygningsmiljø jfr § 1, fellesbestemmelsene pkt 3 og den grønne rammen. Utvikle Kirkegata til sykkel/gågate.

**23.8.1 Restriksjonsområde R4:** Formålet med områdene merket R4, er å bevare sveitservillaene i Kirkegt, byggelinje og bygningstype, samt gatas grønne preg.

**23.8.2** Trerekker skal bevares og vedlikeholdes.

### 23.9 Område G, Bo-områdene på østre byflate inkl. Kapellveien.

Hensikt med området: Opprettholde denne delen av byflata som boligområde, med noe mindre næring og sentrumsfunksjoner (forsamlingshus og lignende).

**23.9.1** Ved en nyregulering av kvartal 72 skal området merket F2 i plankartet videreføres som areal til lek. I villabebyggelsen med store hager settes det i delplanen ikke krav til lekeplass for de aller minste. Dersom det åpnes opp for fortetting, må lekeareal avsettes spesielt.

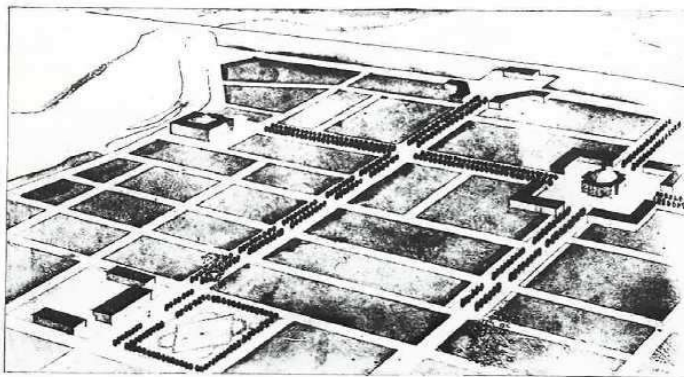
**23.9.2 Restriksjonsområde R5 og R6:** Formålet med områdene merket R5 og R6 er å bevare villabebyggelse med store hager.

**23.9.3** Ved endringer og fortettingsprosjekt i øvrige deler av område G, som innbefatter større bygge- og anleggstiltak og/eller andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for eksisterende nabolag, skal det fremmes ny reguleringsplan.

### 23.10 Område H, lavblokker

#### Område H, lavblokker

Hensikt med området:  
Opprettholde området med konsentrerte boenheter og store åpne grøntarealer som vist i illustrasjoner tilhørende Sverre Pedersen byplan fra 1925.



**23.10.1** Gjennom ny regulering skal området og bebyggelsen rundt krysset Håreks gate og Rådhusgata bli vurdert vernet. Øvrig bebyggelse kan endres i høyde og utforming.

### **23.11 Område I, Bolig og næring langs hovedveiene Mathias Brunsgate – Elvegata, Tordenskjoldsgt m.m.**

Hensikt med området: Bolig og næringsområde, hvor boligformål kan omdisponeres til næring. Gateløpet, rundkjøring og bygningsarkitektur skal gi et positivt inntrykk i Mathias Brunsgate og Elvegata som er inngangsporten til Mosjøen fra E6/Nyrud.

**23.11.1** Næringsvirksomheten må ikke medføre forurensning (inkl utslipp, støy, lys) som er til sjenanse for boligområdene.

**23.11.2** I Mathias Brunsgate kan byggehøyden økes til 9 meter gesimshøyde.

### **23.12 Område J, Inngangsport fra nord, området langs Skjerva.**

Hensikten med området: Avsette areal til store bygg til offentlige formål og næring med mulig kombinasjon med bolig.

**23.12.1** Ny bebyggelse vest for Tordenskjolds gate skal ha publikumsrettet aktivitet i første etasje.

**23.12.2** Tomteutforming og bygningsarkitektur skal gi et positivt inntrykk i denne inngangsporten til Mosjøen fra nord.

**23.12.3** Grøntområde: Grøntområdet langs Skjerva skal bevares.

**23.12.4** Før ny bebyggelse tillates på gnr 103/1046 og 103/1978, skal regulert gangbru over Skjerva realiseres.

**23.12.5** Inntil opparbeidelse av ny bebyggelse påbegynnes, kan området brukes til andre midlertidige aktiviteter.

**23.12.6** Området skal ha monumentale bygg. Området kan etter prosjektorientert detaljregulering der konsekvensene av hvert enkelt byggeprosjekt blir belyst bli gitt høyere byggehøyder enn i dag.

**23.12.7** For utforming av nye bygninger og/eller andre større tiltak kreves det arkitektfaglig kompetanse tiltaksklasse 3.

### **23.13 Område K, Nervollan**

Hensikt med område: Bolig og næringsområde. Deler av området avsettes til kombinasjon næring/bolig hvor delplanen gjelder direkte ved søknad om omdisponering. Øvrige boligeiendommer kan omdisponeres til næring gjennom reguleringsplan.

**23.13.1** Grønt og lek: Bevaring av grøntdrag langs Skjerva. Det skal gjennom reguleringer sikres et godt og funksjonelt areal langs Skjerva. Gjennomgangsmuligheter skal sikres.

**23.13.2** Opparbeidning av lekeplass mellom Skjerva og bebyggelsen i Sørgata. Det skal opparbeides lekeplass i parkarealet langs Skjerva.

**23.13.3** Næring: Omdisponering fra bolig til næring skal ikke skje dersom virksomheten medfører forurensning (inkl. utslipp, støy, lys, lukt m.m.) som er til sjenanse for boligområdene.

**23.13.4** Boligområde: Bruksendring til næring kan skje gjennom en reguleringsprosess, justering av eiendomsgrenser og deling av eiendommer kan tillates uten planprosess. I boligområdet skal det avsettes område for lekeplass.

#### **23.14 Område L, Dolstad**

Hensikt med område: Vefsn kommunes tusenårssted. Areal for mange ulike formål. Dolstad kirke skal være det dominerende bygget i området. Ved endringer av bygg og formål, skal dette utformes slik at de ikke dominerer over Dolstad kirke.

**23.14.1** Ved nyregulering skal vern av Mosjøen stasjon, Dolstad prestegård og rekkebebyggelsen i Jacob Fayes gate vurderes.

**23.14.2** Barnas akebakke i området F1 skal ivaretas ved ny regulering i området.

**23.14.3** Areal til nytt menighetshus må løses innenfor det som i dag er regulert til offentlig formål, parkering eller Museumspark.

**23.14.4** For utforming av nye bygninger og/eller andre større tiltak kreves det arkitektfaglig kompetanse tiltaksklasse 3.

**23.14.5** Område avsatt til skole (Grensen 2) kan gjennom regulering bli gitt nye formål. Bolig tillates ikke. Høyere byggehøyder kan vurderes gjennom regulering som belyser forholdet til omkringliggende boligbebyggelse og Dolstad kirke. Trafikkforhold gjennom, i og ved området, herunder hensynet til myke trafikanter skal tillegges særlig vekt.

#### **23.15 Område M, Nervollan Handelsområde**

Området defineres som handelsområde utenfor sentrum. Det åpnes for handelsvirksomhet utover 3000 m<sup>2</sup>. Innenfor handelsområdet 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 m<sup>2</sup>

**23.15.3** Total BRA 100 000m<sup>2</sup>

**23.15.4** Byggehøyder må utredes særskilt gjennom reguleringsplan.

**23.15.5** Innen område M gjelder ikke det generelle minimumskravet for parkering for forretningsetableringer.

**23.15.6** Utesalg knyttet til etablerte forretninger tillates, øvrig torgsalg tillates ikke.

**23.15.7** Forretningsetableringer skal utformes slik at hver enkelt butikk har separat inngang fra uteområdet. Forretningsetableringer under 400m<sup>2</sup> tillates ikke.



**Tabell 1: Viser reguleringsplaner og bebyggelsesplaner innen planområdet som fortsatt skal gjelde.**

Reguleringsplaner i Mosjøen		
Planid	Vedtaksdato	Plannavn
102	06.08.1974 (mindre endringer)	Sørvestre del av Kulstad – Felt A, B1 og B2
103	10.01.1997	Gnr117 bnr.3 med tilliggende arealer – BRODTKORPFELTET
20081104	11.06.2008	Kulstadsjøleira næringsområde
20091101	20.10.1969	Breimoen
20091105	26.03.1979	Deler av Breimoen
106	09.04.1975 (mindre endringer)	Kulstad, felt D
20101107	06.02.1984	E6 Halsbrekkvegen - Kulstad
20111108	24.01.1989	Reguleringsplan for Helligbergvegen nordre del
109	06.11.1985	Kulstad – gate 9 og felt H
110	25.05.1979 (mindre endringer)	Kulstad. Felt C
20101111	24.09.1986	Kråkdalan
112	17.12.1986	Kulstad Felt G
113	10.03.1991	Kulstad Felt E
20081114	29.01.2008	Finnvika naustomårde
115	02.09.1998	Kulstad Felt E, 2.etp.
20101116	21.06.2000	Nordre del av Kråkdalan
20171117	21.06.2017	Detaljregulering for Fv 78 Halsøya - Hjartåsen
20111118	14.04.2011	Områderegulering for Nesbruket næringsområde
20141119	02.04.2014	Detaljregulering for Halsøytoppen
20151122	16.03.2016	Detaljregulering for Leira 5
20161123		Detaljregulering for Finnvika brannøvingområde
20071202	05.07.2007	Helga Viks veg
20071203	19.12.2007	Andås, etappe 1
20201204	03.06.2010	Detaljregulering for Baustein næringsområde
20081205	30.01.2008	Kippermoen friluftsbarnhage
20151206	29.04.1993	Områderegulering for Skjervengan forsvarsområde
20091207	29.04.1993	Austerbygdvegen
208	01.10.1968	Hals
20091209	22.06.2004	Andåsbakken sør

Reguleringsplaner i Mosjøen		
Planid	Vedtaksdato	Plannavn
20091210	22.06.2004	Andåsbakken nord
20121211	22.06.2004	Skålvegen
20121212	17.10.1984	E6 Dolstad kirke – Halsbekkvegen
20121213	14.03.2012	Detaljregulering for Mosjøen havn
214B	11.11.1087	E6 Vangen – Bjørnådalen
20101215	27.06.1990	Dolstad – Vollanvegen
20071217	03.09.2007	Veveritomta og nordlige elvebredd av Skjerva
20071218	27.03.2007	Kippermoen campingplass
20091219	24.03.2009	Hammaren-området
20081220	09.06.2008	Dolstadsjøen industriområde
20101222	13.10.1999	Skjervengan – gartneritomt ved Skjerva
20091223	24.03.2009	Mariskovegen
20061224	07.11.2006	Haravollan Vest
20101225	16.06.1999	Skjervengan vest
20091226	12.01.2009	Asfalt- /LNG anlegg
20091227	25.02.2009	Skjervengan Austerbygdvegen 20
20091228	03.02.2009	Skjervengan
20091229	07.02.2009	Austerbygdvegen nord
20101230	29.04.1993	Nersengan
20111231	21.06.2011	Gang/sykkelveg Hamarheim – Andås
20111232	21.06.2011	Moldfaråsen høydebasseng med adkomstveg
20151234	02.09.2015	Detaljregulering for Dølhaugan
20181235	20.06.2018	Detaljregulering for Hamarheim
20171236	25.10.2017	Detaljregulering for Hals-Breimoen

20131238	23.10.2013	Detaljregulering for Andås etappe 1.3
20171238	22.02.2017	Detaljregulering for Andås etappe 1.3
20131240	22.05.2013	Detaljregulering for Skjervengan omsorgsboliger
20141241	12.03.2014	Detaljregulering for Innervollan 35
20201242	12.05.2020	Detaljregulering for Halsmoen
20151244	30.09.2014	Områderegulering for Skjervengan leir
20151245	16.12.2015	Detaljregulering for gang- og sykkelveg langs Austerbygdvegen
20141246	17.12.2014	Detaljregulering for Mosjøen havn ytre del
20171249	21.06.2017	Detaljregulering for Nervollan vest
20181250	11.04.2018	Detaljregulering for Alfheim
20181251	11.04.2018	Detaljregulering for Dolstadlia boliger
20201252	14.10.2020	Detaljregulering for Alfheimgata 37
301 <sup>2</sup>	16.08.1980	Mosjøen sentrum
301B	17.06.1985	Sjøgataområdet
20091302	16.12.1992	Nyrud
20091303	06.08.2009	Rådhuskvartalet
20141304	17.12.2014	Områderegulering for Justiskvartalet
305	02.11.1974	Kanalisering av Skjerva
20091306	22.09.2009	Mosjøen sentrum, kv 52,53,57,58,59,64 og 66
20091307	28.09.2009	Mosjøen sentrum, kv 65,67,73,75,76 og 77
20091308	28.08.2009	Mosjøen sentrum kv 74 og 78
309	04.12.1984	E6 Kinokrysset – Skogsvegen
20101310	21.06.2006	Mosjøen sentrum – søndre del
20091311	17.06.2009	Øya industriområde

20091312	15.10.2009	Mosjøen skole
20161312	22.06.2016	Detaljregulering for Mosjøen skole
20091313	01.10.2009	Mosjøen sentrum, kv 51,56,62 og 63
20091314	20.08.1991	Mathias Brunsgate med tilleggende areal
20091315	04.08.2009	Sjøsidenkvartalet
20091316	27.11.1991	Mosjøen sentrum – Nerbyen
20091317	10.08.2009	Mosjøen sentrum, kv, 71 og 72
20091318	08.10.2009	Mosjøen sentrum, kv, 50,55 og 61
20181321	16.10.2018	Endring av reguleringsplan for Mosjøen sentrum kv. 51,56,62&63 (Egedes gt 25.)
20111322	21.06.2011	Tore Hunds Gate 1-3
20111323	11.05.2011	O. T. Olsens gate 3
20121324	30.05.2012	Detaljregulering for Fru Haugans hotell
20141325 <sup>1</sup>	18.06.2014	Detaljregulering for FV 244 Øya sør – Nes, del 1
20131326	13.11.2013	Tordenskjoldsgate 2
20131327	13.03.2013	Tordenskjoldsgate 26/Egedesgate 31
20131328	04.09.2013	Detaljregulering for Fredlund
20121329	07.11.2012	Detaljregulering for Nyrud, rundkjøring II
20151330	18.06.2015	Detaljregulering for Vefsnvegen, midtre del
20131331	19.06.2013	Detaljregulering for Kvartal 40
20131332	04.09.2013	Områderegulering for Torget og omkringliggende kvartaler
20151334	18.06.2015	Detaljregulering for del av Sjøsiden
20151335	18.05.2015	Detaljregulering for Fearnleysgate 23
20161336	07.09.2016	Detaljregulering for Sjøsiden 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	Lillenet

<b>Reguleringsplaner i Mosjøen</b>		
<b>Planid</b>	<b>Vedtaksdato</b>	<b>Plannavn</b>
20091415	17.06.2009	Skolestad vest
416	15.07.1979	Arbeidskirke m.m. på Olderskog
20201417	12.11.1980	Vassmyra øst
420	03.04.1981	ANDÅS
20121421	27.03.2012	Barnehage Tors gate
20201424	22.05.1996	Vassvegen 18-20
20101425	14.10.1998	Myrbakken 6-8 «Annebakken»
20201426	17.03.1999	Litleenget Olderskog
20161430	19.10.2016	Detaljregulering for Bjørnåggata 4
20111032 <sup>1</sup>	29.08.2001	Kulstaddalen_Ollmoen_Åsnevet

<b>Bebyggelsesplaner i Mosjøen</b>		
<b>Planid</b>	<b>Vedtaksdato</b>	<b>Plannavn</b>
1011B02	27.01.1987	Kråkdalan
1B03	03.07.1990	Kulstad felt E, 1.etp
1B04	03.03.1981	Kulstad, Felt A
1B05 <sup>2</sup>	10.03.1986	Kulstad – Gate 9 og felt H
0812B01	01.07.2008	Andås, etappe 1.1
0913B01	23.03.1993	Nedre Mo, del av gnr. 103 bnr. 7
4B01	13.08.1996	«Svingen» PU – boliger, Olderskog

*Fotnoter for hele tabellen:*

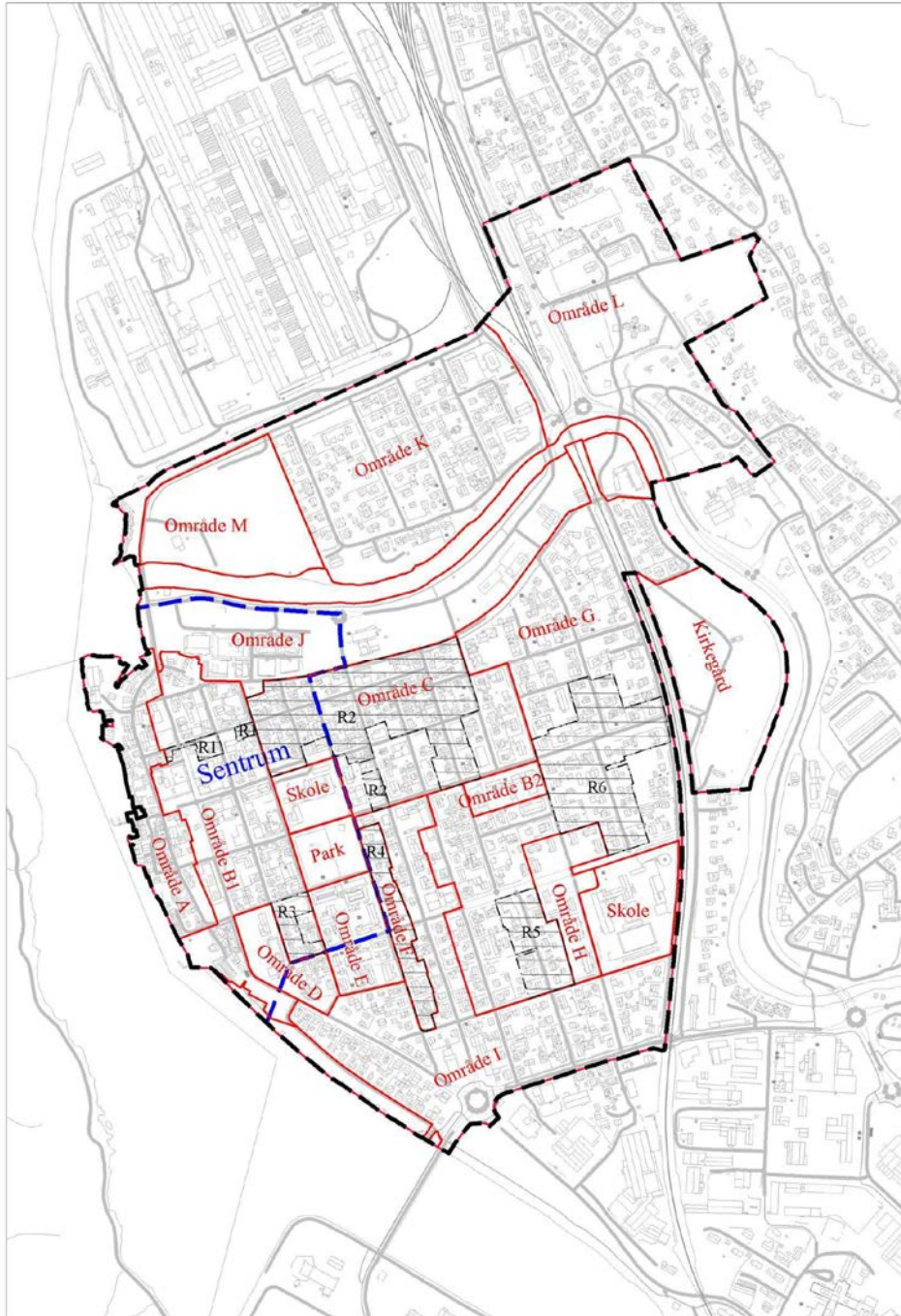
<sup>1</sup> Gjelder kun deler av reguleringsplanen.

<sup>2</sup> Kun et lite areal som gjenstår analogt.

<sup>3</sup> Disposisjonsplan som oppfattes som bebyggelsesplan

---

**Vedlegg 1: Temakart bestemmelsesområder, restriksjonsområder og sentrumsområde.**



# Nabolagsprofil

Breimovegen 48 - Nabolaget Kulstad/Breimoen - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Halsøycenteret Linje 200, 252, 253, 267, 705	9 min 0.7 km
Mosjøen stasjon Linje F7	5 min 3.3 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	15 min

## Skoler

Kulstad skole (1-7 kl.) 267 elever, 21 klasser	15 min 1 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	10 min 5.3 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	7 min 3.9 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	8 min 5 km

## Ladepunkt for el-bil

SHELL HALSØY	14 min
LAD OPP - Esso Mosjøen (Halsøy)	14 min

«Rolig strøk, lite trafikk, meget kort avstand til barnehage, skole og matbutikker og møbelbutikk og apotek.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

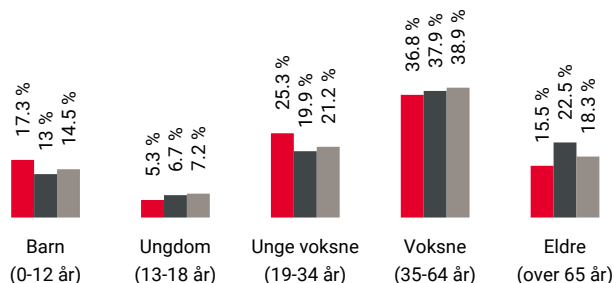
Veldig bra 90/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kulstad/Breimoen	805	398
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kulstad barnehage (1-5 år) 52 barn	26 min 1.8 km
Dolstad barnehage (0-5 år) 43 barn	5 min 3 km
Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 47 barn	7 min 3.4 km

## Dagligvare

Coop Extra Halsøy Post i butikk	9 min 0.7 km
Spar Halsøy PostNord	14 min 1 km



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



### Trafikk

Lite trafikk 89/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

## Sport

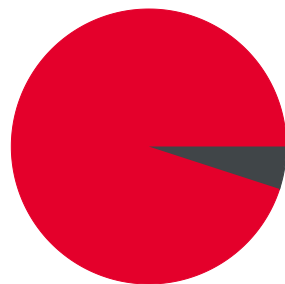
Halsøy/Kulstadsjøleira kunstgressb... 15 min   
Fotball 1.1 km

Kulstadleira femmerbane 15 min   
Ballspill 1.1 km

Vefsn skole og treningssenter 7 min   
Buss

Helsehuset Treningssenter 7 min   
Buss

## Boligmasse



■ 95% enebolig  
■ 5% annet

«Trivelig, familievennlig og sosialt nabolag med kort avstand til naturen.»

Sitat fra en lokalkjent

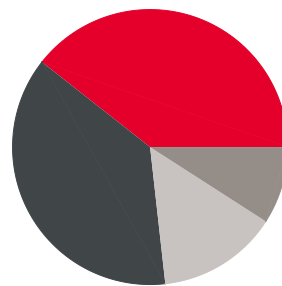


## Varer/Tjenester

Sjøsidan Senter 6 min   
Buss

Apotek 1 Halsøy 15 min   
Pedestrian

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 39% i barnehagealder  
■ 37% 6-12 år  
■ 9% 13-15 år  
■ 14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

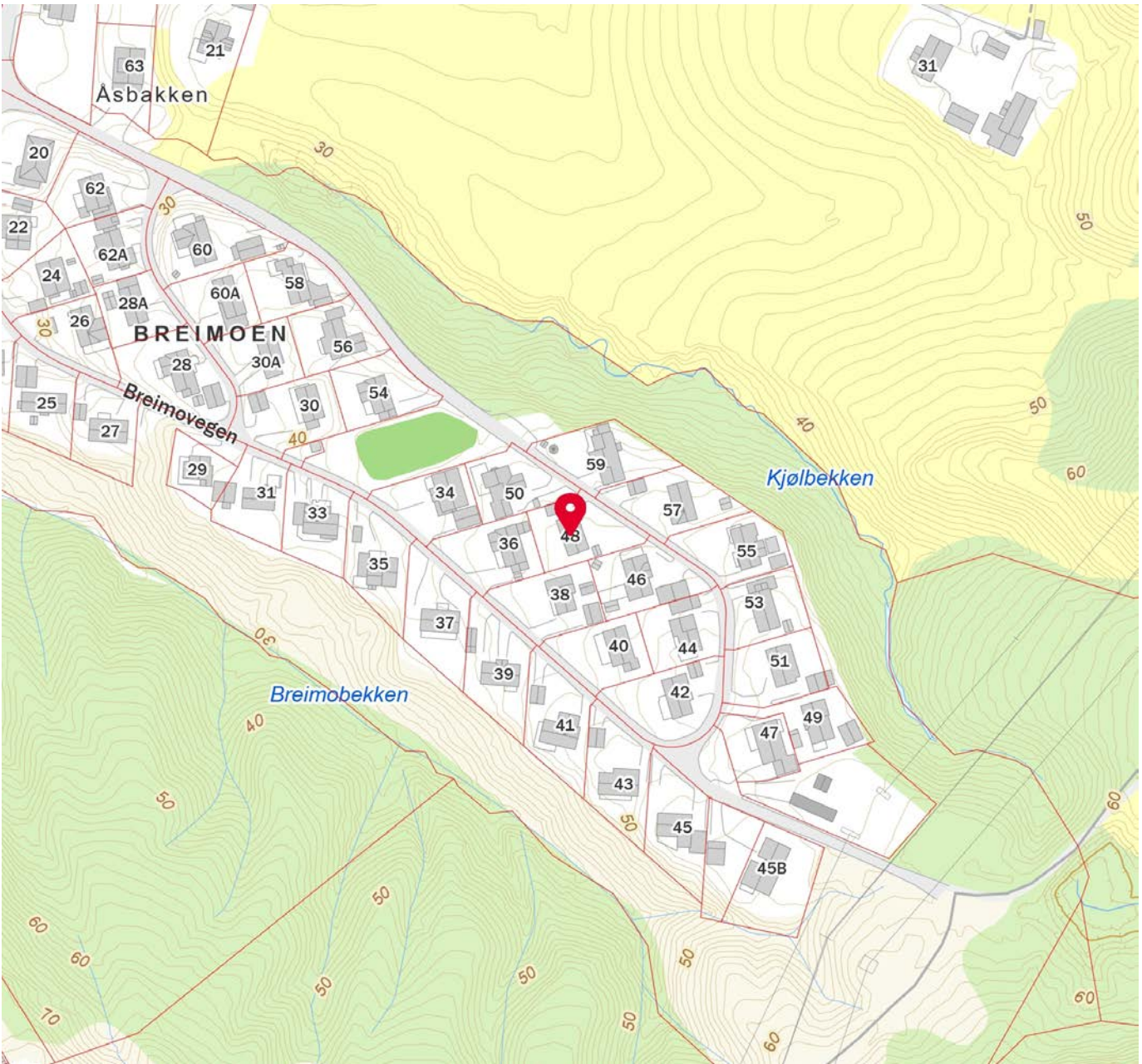


0% 47%

■ Kulstad/Breimoen  
■ Mosjøen  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 utearrangemeter 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
 Rett skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

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



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Breimovegen 48  
8665 MOSJØENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Rita AanesTelefon: 977 57 155  
E-post: rita.aanes@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre