



aktiv.

Sjøgata 25C, 8656 MOSJØEN

**Enebolig med kai i historiske
Sjøgata | Sentralt i Mosjøen |
Ligger ved elven Vefsna | Attraktiv
beliggenhet med kultur og natur**



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 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 090,-
Total ink omk.: Kr 3 281 090,-
Selger: Knut Roar Olsrud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1880
BRA-i/BRA Total 53/53 kvm
Tomtstr.: 152.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 103, bnr. 532
Oppdragsnr.: 1801250074

Enebolig med kai i historiske Sjøgata | Sentralt i Mosjøen | Ligger ved elven Vefsna

Velkommen til Sjøgata 25C i Mosjøen sentrum, en sjarmerende enebolig med kai. Denne boligen fra 1880 har et bruksareal på 53 m² fordelt på to etasjer, med entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og toalettrom. Eiendommen ligger i et antikvarisk vernet område, noe som gir en unik atmosfære. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger, inkludert nytt tak og kjøkkeninnredning. Nabolaget er ideelt for familier, enslige og godt voksne, med kort avstand til skoler, butikker og offentlig transport. Opplev den historiske sjarmen og det vennlige naboskapet i Mosjøen sentrum. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Selgers egenerklæring	79
1969 - Byggevedak ominnredning	85
1969 - Tegninger ominnredning	86
1984 - Byggetillatelse restaurering	92
1984 - Fotoillustrasjon restaurering	94
1990 - Vedtak kai	95
1991 - Byggetillatelse kai	96
1990 - Tegninger kai	97
Kommunal info om manglende ferdigattest	99
Planstatus	100
Reguleringsplan	101
Reguleringkart	102
Reguleringsbestemmelser Sjøgata	105
Matrikkelbrev	127
Kartutsnitt	134
Energiattest	135
Nabolagsprofil	141
Budskjema	149

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA totalt: 53 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 12 m² Entré, Gang 2, Soverom, Bad, Toalettrom, TV-stue

2. etasje

BRA-i: 41 m² Gang, Soverom, Toalettrom, Stue, Kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m² Kai: $4,4 \times 6,4 = 28,16$ kvm. Mål er opplyst av selger.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 81 kvm.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det bemerkes at hele arealet i 1. etasje ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen ovenfor.

Takhøyder mellom takbjelker i hovedetasjen varierer fra 1,87-1,98 m.

Høyde under takbjelker er ca. 1.72 m.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av skjevheter i tak, vegger og gulv. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggtegninger

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar:

Det foreligger plantegninger på boligen fra 1969, men det er avvik fra disse:

1. etasje: Bad/dusjrom er etablert mot sør, dør til wc-rom er etablert fra soverom. Soverom er etablert mot vest hvor bod er inntegnet, inntegnet soverom er tv-stue. Inntegnet skap i gang eksisterer ikke.

2. etasje: Kjøkken er etablert hvor stue er inntegnet mot øst.

Spisekammer er omgjort til wc-rom.

Det er etablert soverom hvor kjøkken er inntegnet mot sørøst.

Utvendig fasade:

Dør som er synlig fra utvendig side mot vest eksisterer ikke på fasadetegninger, det er etablert dør for 1 etg med utgang fra soverom.

Dør og vindu for 1. Etg mot nord eksisterer ikke.

Området er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra Vefsn kommune og fylket.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/ godkjenning av nevnte søknadspiktige plan/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet.

Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

- Brannceller:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? JA

Kommentar:

Avvik på branncelleinndeling fra dagens Bygningslov og teknisk forskrift.

Avvik fra branncelleinndeling gjelder mellom nabobygg mot sør.

- Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Se under konstruksjoner.

- Krav for rom til varig opphold

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

Takhøyder mellom takbjelker i hovedetasjen varierer fra 1,87-1,98 m.

Høyde under takbjelker er ca. 1.72 m. forskriftskravet er 2 meter for oppholdsrom.

Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høyt. Summen av

bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Vinduer oppfyller ikke disse krav på størrelse ved rømming.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

152.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Det bemerkes at i bygningen ligger i faresone for flom, ras- og skredfare (hensynsone H320 og H310-1).

Beliggenhet

Sjøgata 25C ligger i Mosjøen sentrum, et område kjent for sin historiske trehusbebyggelse fra 1800-tallet. Dette gir en unik atmosfære med muligheter for å oppleve kafébesøk i gammel stil, shopping i små idylliske butikker, samt besøk på brygger og museer. Området er antikvarisk vernet, noe som sikrer bevaring av den sjarmerende trehusarkitekturen.

Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort avstand til flere fasiliteter. Nærmeste dagligvarebutikk, Bunnpris & Gourmet Mosjøen, ligger kun 400 meter unna, mens Rema 1000 Mosjøen er 600 meter fra boligen. For familier med barn er det praktisk med Mosjøen skole, som ligger 900 meter unna, og Mosjøen videregående skole, kun 400 meter fra eiendommen. Ungdomsskolen Kippermoen ligger 2,5 km unna, og det er flere barnehager innen en radius på 1,5 km.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Mosjøen stasjon 1,5 km fra eiendommen, og Mosjøen lufthavn Kjærstad ligger 6 km unna, hvilket gir gode muligheter for både lokal og nasjonal transport. I tillegg er det flere ladepunkter for el-bil i nærheten, blant annet ved Fru Haugans Hotel, som ligger 3 minutters gange fra eiendommen.

Området er vurdert som veldig trygt med lite gjennomgangstrafikk, og det er godt vennskap blant naboene. Dette gjør Sjøgata 25C til et ideelt sted for både familier og enslige som ønsker å bo sentralt med nærhet til natur og kultur.

Adkomst

Adkomst til eiendommen skjer fra Sjøgata i Mosjøen sentrum.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eiendommens bygningsmasse består av enebolig/brygge.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Nyrud barnehage (0-5 år) - 20 min

Tiøringen barnehage (1-5 år) - 20 min

Dolstad barnehage (0-5 år) - 20 min

Skoler:

Mosjøen skole (1-7 kl.) - 13 min

Olderskog skole (1-7 kl.) - 6 min

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) - 7 min

Mosjøen videregående skole - 5 min

Mosjøen vgs. Kippermoen - 6 min

Sport og trening:

Mosjøen skole Aktivitetshall, ballspill, basket - 13 min

Søråkeren nærmiljøanlegg Ballspill - 26 min

Helsehuset Treningssenter - 4 min

Vefsn skole og treningssenter - 11 min

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Mosjøen skole (1-7 kl.) 0.9 km

Olderskog skole (1-7 kl.) 2.4 km

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 2.5 km

Mosjøen videregående skole 0.4 km

Mosjøen vgs. Kippermoen 2 km

Bygningssakkyndig

Remi Andre Ramfjord

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en enebolig. Den opplevde skjevheter/forskyvninger etter et snøras fra Øyfjellet i 1996, som ikke er utbedret. Byggeåret er anslått til 1880, basert på antagelser, noe som gjør det eksakte byggeåret usikkert.

Bygningen er fundamentert på tømmer direkte på mark/komprimerte masser, samt på tømmer som hviler på en natursteinsmur.

Grunnmuren er av naturstein.

Ingen spesifikk informasjon om drenering er tilgjengelig.

Veggkonstruksjonen er i tømmer. Fasaden/kledningen består av stående bordkledning fra ulike tidsepoker. Kledningen mot nord og øst er fra 2019, mens øvrige deler er fra ca. 1980. Området er antikvarisk vernet, hvilket medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra Vefsn kommune og fylket.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon av tømmeråser. Den ble etterisolert med 20-30 cm i 2025 ifølge eier. Takinspeksjonen var begrenset på grunn av manglende adgang, med bilder tatt fra en takluke. Taktekkingen består av stål/aluminiumsplater, med undertak av merket Katepal. Taket ble besøkt fra bakkenivå.

Takrenner og nedløpsrør er av metall.

Etasjeskillene består av trebjelkelag.

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass, med koblet glass på utsiden. Vinduer mot nord og øst er fra 2019. På grunn av antikvarisk vern i Sjøgata gjelder spesifikke krav til utforming av vinduer, som medfører at de ikke isolerer like godt som vinduer etter dagens standard. Hovedytterdøren er en malt dobbelfløyet dør. Det er også en malt balkongdør i tre.

Det er en brygge/terrasse med utgang fra soverom, på ca. 27 m². En markterrasse for inngangspartiet er på ca. 15 m². Disse er fundamentert på kreosotbehandlede peler.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Overskrift: Utvendig - Veggkonstruksjon

Beskrivelse: Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning fra forskjellige tidsepoker. Kledning mot nord og øst er fra 2019, ellers fra ca. 1980. Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Bebyggelsen i Sjøgata er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra Vefsn kommune og fylket.

Avvik: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon (gjelder kledning mot sør/vest)

Musebånd mot nord/øst må kontrolleres og tettes hvor det ikke tetter tilstrekkelig.

Overskrift: Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tømmeråser.

Konstruksjonen er etterisolert med 20-30 cm i 2025 ifg eier. Det bemerkes at takkonstruksjonen er begrenset innsisert grunn manglende adgang, det er tatt bilder fra luke i taket.

Avvik: Det er avvik: Det er ikke etablert dampspærre/plast i himling mot kald sone.

Overskrift: Utvendig - Vinduer

Beskrivelse: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med koblet glass på utsiden. Vinduer mot nord og øst er fra 2019. Bebyggelsen i Sjøgata er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra

Vefsn kommune og fylket. Det stilles egne krav til utforming av vinduer i Sjøgata, slik at vinduer tetter og isolerer ikke like bra som vinduer etter dagens standard.

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer mangler beslag og vannbrett samt beslag under vinduer, skadeutsatt løsning med fare for lekkasje rundt vinduer og i konstruksjonen.

Utvendige omrammingsbord på vinduer er satt ned mot hverandre, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Utvendig > Vinduer - med koblede glass.

Bebyggelsen i Sjøgata er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra Vefsn kommune og fylket. Det stilles egne krav til utforming av vinduer i Sjøgata, slik at vinduer tetter og isolerer ikke like bra som vinduer etter dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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.

Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Vinduer må på sikt påberegnes utbyttet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Overskrift: Utvendig - Dører

Beskrivelse: Bygningen har malt dobbelfløyet hovedytterdør. Bebyggelsen i Sjøgata er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra Vefsn kommune og fylket. Det stilles egne krav til utforming av dører i Sjøgata, slik at dører ikke isolerer like bra som dører etter dagens standard.

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Overskrift: Utvendig - Dører - mot vest.

Beskrivelse: Bygningen har malt balkongdør i tre.

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist glipper/åpninger mellom karm og dekkbord.

Overskrift: Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse: Brygge/terrasse med utgang fra soverom på ca. 27 m². Markterrasse for inngangsparti på ca. 15 m². Fundamentert på søyler av kreosot.

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm. slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. 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

Overskrift: Tekniske installasjoner - Vannledninger

Beskrivelse: Innvendige vannledninger er av kobber og plast fra forskjellige tidsepoker. Stoppekrane er plassert i luke i entre.

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

Overskrift: Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Beskrivelse: Det er avløpsrør av plast.

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Beskrivelse: Varmtvannstanken er på ca. 100 liter. plassert i gangen i 1. Etg.

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Forventet levetid for varmtvanstanker er 20-30 år 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.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet ble montert er plassert i gangen i 2. Etg.

Elkontroll utført 06.05.2024 av Linea AS, det ble ved kontrollen ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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? JA

Eksisterer det samsvarserklæring? JA - Haaland AS

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 anbefales det å få utført en elrapport på det elektriske anlegget.

Forventet levetid for elektrisk anlegg er 25-30 år, utskifting av deler av anlegget kan være nødvendig.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

§2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensende kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overskrift: Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse: Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Avvik: Det er påvist andre avvik: Det er påvist påbegynte råteskader av nederste tømmerbjelker.

Overskrift: Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Beskrivelse: Veggene har fliser. Taket er malt.

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

Overskrift: Våtrom - 1. etasje - Bad - Ventilasjon

Beskrivelse: Det er elektrisk styrt vifte.

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tilliggende rom har ikke tilluft. Dør er ikke etablert til rommet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Overskrift: Utvendig - Nedløp og beslag

Beskrivelse: Renner og nedløp av metall. Renner og nedløpsrør er ikke funksjonstestet ved befarng.

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning.

Overskrift: Innvendig - Overflater

Beskrivelse: Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel og synlig tømmerkonstruksjon, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel og synlig tømmerkonstruksjon/trebjelker. Overflater er fra forskjellige tidsepoker. Tak i stue og kjøkken er fra 2025, deler av veggpanel i 1. Etg fra 2024.

Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er påvist fuktskader på overflater.

Overflater har stedvis høy slitasje.

Det er påvist fuktmerker mot tømmerkonstruksjon, det er foretatt fuktmålinger uten forhøyde verdier.

Furugulv har stedvis høy slitasje samt glipper i skjøter etter tørke.

Overskrift: Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Avvik: 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 påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist

Det er gjennomgående store skjevheter i gulv samt tak.

Det er registrert knirk i gulv.

Overskrift: Innvendig - Innvendige trapper

Beskrivelse: Boligen har malt tretrapp.

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk.

Det er liten frihøyde i trappeløp.

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

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

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m. Trappen er 52 grader.

Stigningsvinkel på innvendige trapper anbefales å være mellom 33 og 36 grader.

Det er registrert skjevheter i trappen.

Overskrift: Innvendig - Innvendige dører

Beskrivelse: Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Dører har skjevheter samt en del sprekker i trevirke.

Karmer har samme skjevheter som innvendige vegger.

Overskrift: Innvendig - Andre innvendige forhold

Beskrivelse: Skjevheter i vegger.

Avvik: Det er avvik: Det er påvist skjevheter i vegger.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Beskrivelse: Boligen mangler ventilasjon.

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ingen ventilerings utover åpning av vindu.

Overskrift: Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Beskrivelse: Forstøtningsmurer er av naturstein.

Avvik: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Overskrift: Tomteforhold - Terrengforhold

Beskrivelse: Eiendommen ligger i lett skrånenende terreng.

Avvik: Eiendommen ligger i flomutsatt område. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Overskrift: Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Beskrivelse: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm.

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

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er registrert motfall fra sluket i dusjonen.

Overskrift: Våtrom - 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse: Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Overskrift: Spesialrom - 1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Beskrivelse: Toalettrom med panel på vegger, vinylbelegg på gulv. Tak kledd med malte huntonittplater. Over og underskap på vegg med vask og laminat benkeplate. Opplegg for vaskemaskin.

Avvik: Toalettrom har ingen ventilerings fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Benkeplate mangler stedvis laminering. Det er fuktskjolder i taket. Det ble fuktmålt ved befaringen uten forhøyde verdier. Det er påvist store skjevheter i taket.

Overskrift: Spesialrom - 2. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Beskrivelse: Toalettrom med strie på vegger, vinylbelegg på gulvet og panel i taket. Gulvmontert toalett og vegghengt vask.

Avvik: Toalettrom har ingen ventilerings fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser iht. ventil i vegg, det er ikke etablert

luftehatt over taket.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Overskrift: Innvendig - Kryp kjeller

Beskrivelse: Bygningen har kryp kjeller under tømmerkonstruksjon og stubbegulv.

Avvik: Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren. Åpninger mellom trebord i stubbloft før tettes for å kunne forhindre skadedyr å komme inn i konstruksjonen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1990.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: odd olsrud & co as

Beskrivelse: arbeid bad

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: arbeid bad

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Haaland as

Beskrivelse: nytt hovedskap og inntak

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: nytt tak

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt

etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 12 kvm: Entré, gang, soverom, bad, toalettrom og tv-stue

2. Etasje:

BRA-i 41 kvm: Gang, soverom, toalettrom, stue og kjøkken

Standard

Kjøkken i andre etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er videre utstyrt med oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven. Ny kjøkkeninnredning ble installert i 2020 ifølge eier. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad i første etasje:

Dusjrom med opplegg for vaskemaskin. Veggene har fliser, og taket er malt. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Badet ble oppgradert med nytt dusjrom i 2006, men det foreligger ingen dokumentasjon. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Badet har elektrisk styrt vifte.

Toalettrom i første etasje:

Panel på vegger, vinylbelegg på gulv, tak kledd med malte huntonittplater. Over og underskap på vegg med vask og laminat benkeplate. Toalettrommet ble oppgradert med ny innredning og vinyl gulvbelegg i 2024 ifølge eier. Det er påvist at toalettrommet har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Benkeplate mangler stedvis laminering. Det er fuktskjolder i taket. Det er påvist store skjevheter i taket. Ingen ventilasjon.

Toalettrom i andre etasje:

Strie på vegger, vinylbelegg på gulvet og panel i taket. Gulvmontert toalett og vegghengt vask. Toalettrommet er fra byggeår ifølge eier. Det er påvist at toalettrommet har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å

kunne gi TG 0/1. Toalettrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Ingen ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Furugulv og belegg. Gulvet i badet er flislagt med elektriske varmekabler.

Vegger: Trepanel, synlig tømmerkonstruksjon, malte plater og strie. Veggene i badet har fliser.

Himling: Malte plater, trepanel og synlig tømmerkonstruksjon/trebjelker. Taket i badet er malt. Ny himling i stue og kjøkken i 2. etg. i 2025, deler av veggpanel i 1. etg. fra 2024.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og plast fra forskjellige tidsepoker. Stoppekrane er plassert i luke i entre. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

- Ventilasjon: Boligen mangler ventilasjon. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ingen ventilering utover åpning av vindu.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen i 2. etg. Elkontroll utført 06.05.2024 av Linea AS, det ble ved kontrollen ikke funnet feil eller mangler ved anlegget. Forventet levetid for elektrisk anlegg er 25-30 år, utskifting av deler av anlegget kan være nødvendig.

- Branntekniske forhold: Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet.

- Andre installasjoner: Varmtvannstanken er på ca. 100 liter, plassert i gangen i 1. etg.

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.

Moderniseringer og påkostninger

2025 Etterisolering av tak, nytt undertak, yttertak og takrenner/nedøp.

2025 Ny himling i stue og kjøkken i 2. etg.

2024 Ny hovedkabel for strøm.

2024 Toalettrom, innredning, vinyl gulvbelegg.

2020 Ny kjøkkeninnredning.

2019 Ny bordkledning mot nord og øst.
2019 Nye vinduer mot nord og øst.
2006 Nytt bad/dusjrom.
2000 Nye avløpsrør/vanntilførsel inn til boligen.
1995 Bod-dør mot kai/terrasse.

Forsikringsselskap

if

Polisenummer

fp1330802

Diverse

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 400 000

Kommunale avgifter

Kr 14 152

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann: kr 5151,00

Avløp: kr 9001,00

Renovasjon: kr 4937,52

Eiendomsskatt: kr 1753,00

Totalt: kr 20.843,00

Eiendomsskatt

Kr 1 753

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Beregningsgrunnlag for eiendomsskatt 438 400,-

Formuesverdi primær

Kr 663 403

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 653 612

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og renovasjon, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Gebyr brannalarm (for boliger i Sjøgata) Kr. 1 770,- pr. år.

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 103, bruksnummer 532 i Vefsn kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger ikke, men dette ble ikke vanlig i byggesaker før på slutten av 60-tallet. Det er dog ikke uvanlig at det ikke foreligger ferdigattest for eiendommer med tanke på byggeår. Det utstedes ikke ferdigattest i etterkant på bygg som er byggemeldt før 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen. På bygg og tiltak utført etter 1960 skal det i utgangspunktet foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse.

Området er regulert til spesialområde, formål bevaring. Bygningen er i følge vedlegg til reguleringsplan tillatt brukt til boligformål. Området er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjennelse fra Vefsn kommune og antikvarisk myndighet.

Reguleringsbestemmelser Områderegulering for Sjøgata, ikraftredelsesdato 26.04.2023.

Reguleringsformål: Boligbebyggelse, garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kulturinstitusjon, hotell, bevertning, energianlegg, øvrige kommunaltekniske anlegg, småbåtanlegg i sjø og vassdrag, uthus/ naust/ badehus, lekeplass, kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/tjenesteyting (kombinert formål), veg, kjørevei, fortau, torg, gatetun, gangveg/gangareal/gågate, annen veggrunn - grøntareal, parkering, friområde, park, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Arealformål: Sentrumsformål (feltbetegnelse SF7).

Bebyggelsen i Sjøgata er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra Vefsn kommune og fylket.

Områderegulering for Sjøgataområdet. Planidentifikasjon: 20221320. 28.04.2023

Ifølge kommunen eksisterer det per 23.06.2025 ingen planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen.

Eiendommen omfattes av hensynssone H570-1 for bevaring av kulturmiljø. Den berøres også av faresone H310-1 for ras- og skredfare, faresone H320 for flomfare, og sikringssone H140 for friskt.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. For å gi riktig tekst basert på de oppgitte reglene, kan du bruke følgende logikk:

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

81 090 (Omkostninger totalt)

96 990 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 790 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 281 090 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 296 990 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 299 790 (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 81 090

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 finansinstitusjo

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum, minimum kr. 49.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 250 Gebyr for betalingsutsettelse, hvis ønskelig

3 600 Kommunale opplysninger

15 900 Markedspakke

5 500 Oppgjørsvederlag
2 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
5 100 Tilrettelegging foto + plantegning
5 900 Tilretteleggingsgebyr 8900-3000 rabatt
1 500 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
23 000 Utlegg takst/tilstandsrapport ca.
240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 117.885

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

Ansvarlig megler

Rita Aanes
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder
rita.aanes@aktiv.no
Tlf: 977 57 155

Ansvarlig megler bistås av

Rita Aanes
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder
rita.aanes@aktiv.no
Tlf: 977 57 155

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

12.08.2025



Boligen ligger idyllisk til ved elven Vefsna i sentrum av Mosjøen



En sjelden mulighet til å bo tett på vannet med alt av byens fasiliteter like rundt hjørnet.



Velkommen inn!



Rommet i 1.etg. er delt i to soner – en koselig stue-/sitteavdeling med god plass til sofagruppe, og en tilbaketrukket soveromssdel vendt mot elven.



Soveromsdel i 1.etg., vendt mot elven



Fra soveromsdelen er det dør ut til uteplassen som er vendt ut mot elven



Vaskerommet med wc ligger i 1.etg. og har adkomst fra soveromsdelen



Badet med dusjsone ligger i 1.etg. og har adkomst fra gangen



Gangen i 1.etg. har trapp opp til 2.etg. Døren vi ser på bildet er bad med dusjsone



En gjennomført og koselig stue som passer både til avslapning og sosiale sammenkomster.



Kjøkkenet har en romslig åpning mot stuen, som gir en naturlig og sosial flyt mellom oppholdsrommene. Her kan du lage mat samtidig som du er en del av samtalen i stua.



Kjøkkenet har en romslig åpning mot stuen, som gir en naturlig og sosial flyt mellom oppholdsrommene. Her kan du lage mat samtidig som du er en del av samtalen i stua.



Kjøkkenet fremstår lyst, moderne og funksjonelt, med god skap- og benkeplass. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir god utsikt mot nærområdet, samtidig som de skaper en luftig og trivelig atmosfære.



Det er god plass til spisebord ved vinduene



Lyst og trivelig soverom i 2.etg.



Boligen har også en wc i 2.etg. med adkomst fra gangen



Den romslige bryggekannten gir deg en helt spesiell uteplass – perfekt for rolige morgener med kaffekoppen i hånden, eller sosiale sommerkvelder med familie og venner.



Her kan man nyte varme dager og kvelder med utsikt utover elven og Øyfjellet



Uteplassen



Ved inngangspartiet er det en romslig markterrasse

Plantegning

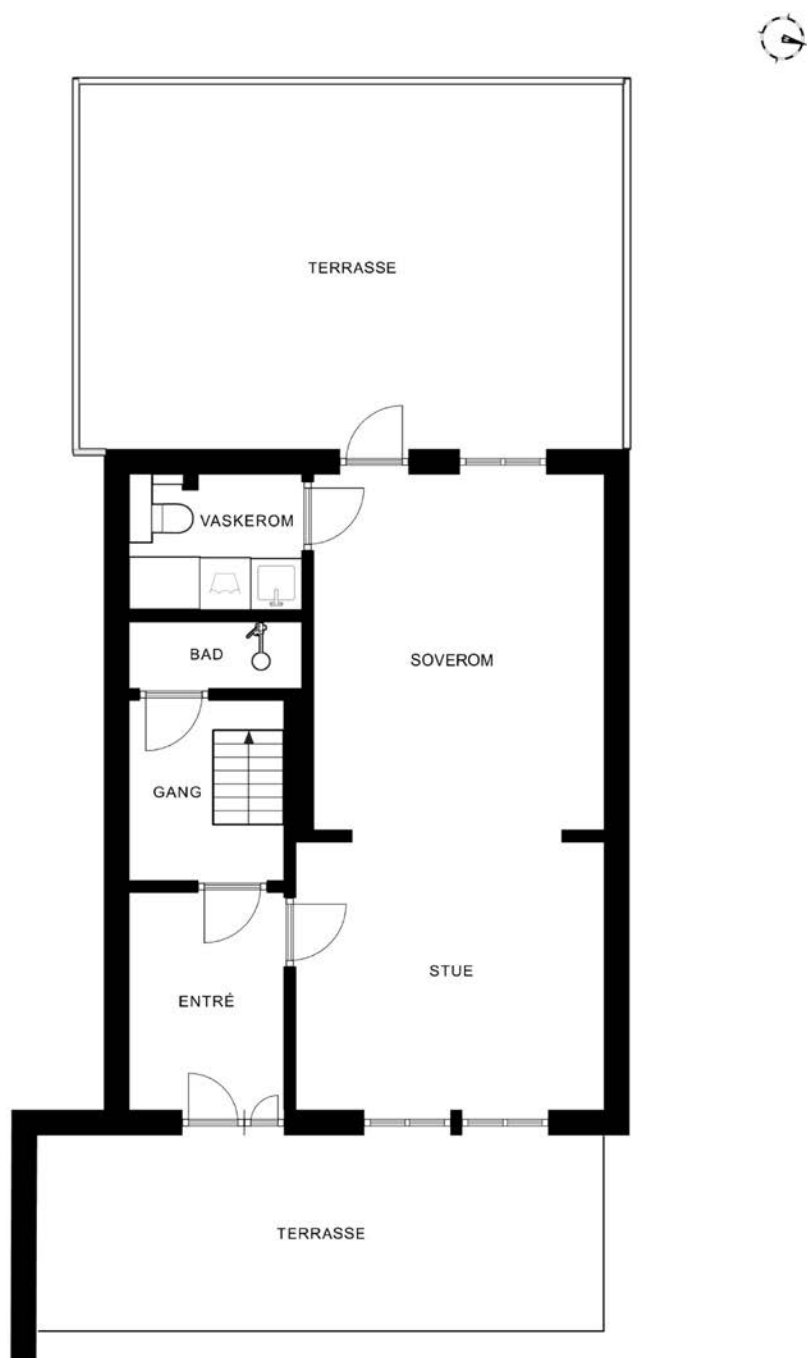


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

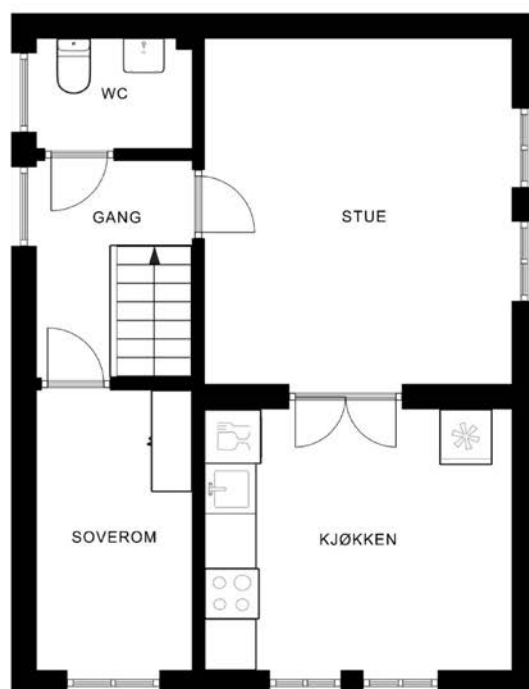


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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



Koselig uteplass på bryggen - Selgers bilde



Her kan du følge årstidene speile seg i elva - Selgers bilde

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Sjøgata 25 C, 8656 MOSJØEN



VEFSN kommune



gnr. 103, bnr. 532

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 28.07.2025

Rapportdato: 28.07.2025

Oppdragsnr.: 22412-1061

Referansenummer: CV7807

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord

Vår ref:



HBK HELGELAND
BYGGEKONTROLL

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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig

Remi Andre Ramfjord

Uavhengig Takstingeniør

remi@hbk.no

404 97 904



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Etter snøras fra Øyfellet i 1996 oppsto det skjevheter/forskyvning i bygningen som ikke er utbedret.

Enebolig - Byggeår: 1880

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Undertak av asfaltapp.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Renner og nedløpsrør er ikke funksjonstestet ved befarig. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning fra forskjellige tidsepoker. Kledning mot nord og øst er fra 2019. ellers fra ca. 1980. Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Bebyggelsen i Sjøgata er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjennelse fra Vefsn kommune og fylket.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tømmeråser. Konstruksjonen er etterisolert med 20-30 cm i 2025 ifg eier. Det bemerkes at takkonstruksjonen er begrenset innsisert grunn manglende adkomst, det er tatt bilder fra luke i taket.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med koblet glass på utsiden.

Vinduer mot nord og øst er fra 2019.

Bebyggelsen i Sjøgata er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjennelse fra Vefsn kommune og fylket. Det stilles egne krav til utforming av vinduer i Sjøgata, slik at vinduer tetter og isolerer ikke like bra som vinduer etter dagens standard.

Bygningen har malt dobbelfløyet hovedytterdør.

Bebyggelsen i Sjøgata er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjennelse fra Vefsn kommune og fylket. Det stilles egne krav til utforming av dører i Sjøgata, slik at dører ikke isolerer like bra som dører etter dagens standard.

Brygge med utgang fra soverom på ca. 27 m².

Markterrasse for inngangsparti på ca. 15 m².

Fundamentert på søyler av kreosot.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og beleg. Veggene har trepanel og

synlig tømmerkonstruksjon, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel og synlig tømmerkonstruksjon/trebjelker. Overflater er fra forskjellige tidsepoker.

Tak i stue og kjøkken er fra 2025, deler av veggpanel i 1. Etg fra 2024.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygningen har krypkjeller under tømmerkonstruksjon og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dusjrom med opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom våtsonen/gang. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med panel på vegger, vinylbelegg på gulv. Tak kledd med malte huntonittplater.

Over og underskap på vegg med vask og laminat benkeplate. Opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom med strie på vegger, vinylbelegg på gulvet og panel i taket.

Gulvmontert toalett og vegghengt vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast fra forskjellige tidsepoker.

Stoppekrane er plassert i luke i entre.

Stoppekrane/luke bør anmerkes.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen mangler ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter. plassert i gangen i 1. Etg.

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet ble montert er plassert i gangen i 2. Etg.

Elkontroll utført 06.05.2024 av Linea AS, det ble ved kontrollen ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Forstøtningsmur er av naturstein.
Eiendommen ligger i lett skrånenende terreng.

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.

Vefsn kommune opplyser at kommuneplan skal revideres med tanke på marin leire, men er ikke revidert på nåværende tidspunkt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	53 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	53 m ²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger plantegninger på boligen fra 1969, men det er avvik fra disse:

1. etasje: Bad/dusjrom er etablert mot sør, dør til wc-rom er etablert fra soverom.
Soverom er etablert mot vest hvor bod er inntegnet, inntegnet soverom er tv-stue.
Inntegnet skap i gang eksisterer ikke.

2. etasje: Kjøkken er etablert hvor stue er inntegnet mot øst. Spisekammer er omgjort til wc-rom.
Det er etablert soverom hvor kjøkken er inntegnet mot sørøst.

Utvendig fasade: Pipen over tak eksisterer ikke, Dør som er synlig fra utvendig side mot vest eksisterer ikke på fasadetegninger, det er etablert dør for 1 etg med utgang fra soverom.

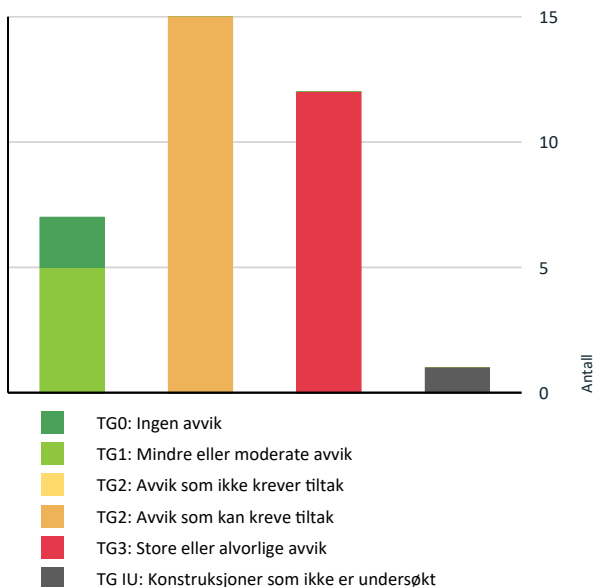
Dør og vindu for 1. Etg mot nord eksisterer ikke.

Området er antikvarisk værnnet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjennelse fra Vefsn kommune og fylket.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige pla/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet.
Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

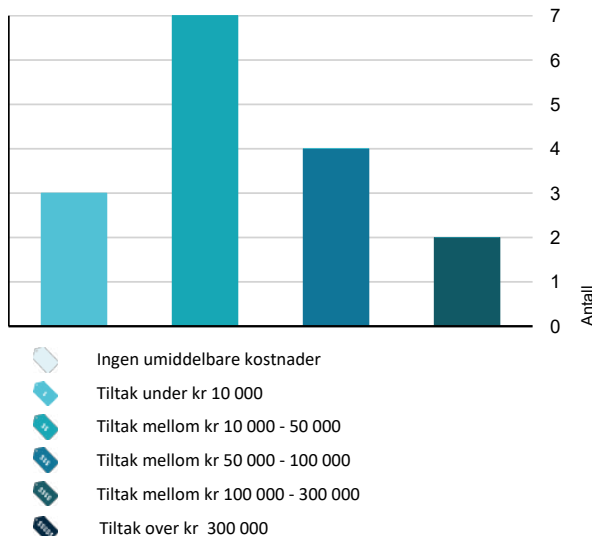
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekviert. Eventuelle opplysninger gitt av rekviert 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 > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

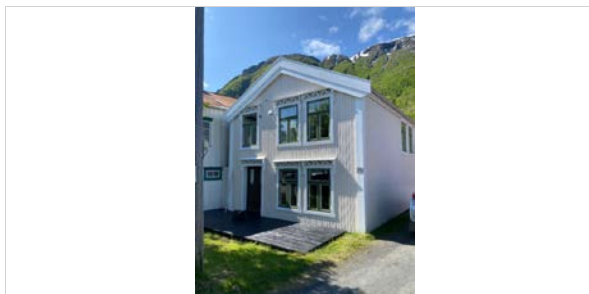
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Vinduer - med koblede glass.	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Dører - mot vest.	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1880

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

2025	Etterisolering av tak, nytt undertak, yttertak ig takrenner/nedløp.
2025	Ny himling i stue og kjøkken i 2. etg.
2024	Ny hovedkabel for strøm.
2024	Toalettrom, innredning, vinyl gulvbelegg.
2020	Ny kjøkkeninnredning.
2019	Ny bordkledning mot nord og øst.
2019	Nye vinduer mot nord og øst.
2006	Nytt bad/dusjrom.
2000	Nye avløpsrør/vanntilførsel inn til boligen.
1995	Bod-dør mot kai/terrasse.

UTVENDIG

TO 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Undertak av merket Katepal.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Taktekking.

TO 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Renner og nedløpsrør er ikke funksjonstestet ved befaring.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning.

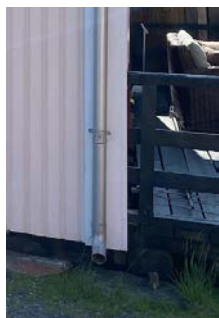
Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utkast nedløpsrør.



Vegg mot nord.



Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning,

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning fra forskjellige tidsepoker. Kledning mot nord og øst er fra 2019, ellers fra ca. 1980. Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Bebbyggelsen i Sjøgata er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjennelse fra Vefsn kommune og fylket.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon (gjelder kledning mot sør/vest)
Musebånd mot nord/øst må kontrolleres og tettes hvor det ikke tetter tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



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



Stående kledning mot sør/vest mangler lusing/musebånd. Musebånd som er etablert bak nyere kledning tetter ikke tilstrekkelig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tømmeråser. Konstruksjonen er etterisolert med 20-30 cm i 2025 ifg eier. Det bemerkes at takkonstruksjonen er begrenset inpisert grunn manglende adkomst, det er tatt bilder fra luke i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert dampspærre/plast i himling mot kald sone.

Konsekvens/tiltak

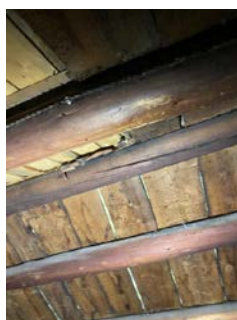
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør påberegnes å montere dampsperre i loftskillet.
Det anbefales ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon grunnet manglende tilkomst. Innhent dokumentasjon om mulig.



Kaldloft.



Takåser.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med koblet glass på utsiden.

Vinduer mot nord og øst er fra 2019.

Bebyggelsen i Sjøgata er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra Vefsn kommune og fylket. Det stilles egne krav til utforming av vinduer i Sjøgata, slik at vinduer tetter og isolerer ikke like bra som vinduer etter dagens standard.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduer mangler beslag og vannbrett samt beslag under vinduer, skadeutsatt løsning med fare for lekkasje rundt vinduer og i konstruksjonen.

Utvendige omrammingsbord på vinduer er satt ned mot hverandre, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag samt vannbrett bør etableres.

Avstand mellom omrammingsbord og beslag bør økes til ca. 5 mm. for å forhindre fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Skruer med rust bør byttes.



Manglende beslag/vannbrett.



Vindu mot øst.



Rust i skruer.

TG 2 Vinduer - med koblede glass.

Bebyggelsen i Sjøgata er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra Vefsn kommune og fylket. Det stilles egne krav til utforming av vinduer i Sjøgata, slik at vinduer tetter og isolerer ikke like bra som vinduer etter dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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.

Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Vinduer må på sikt påberegnes utbyttet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vinduer mangler beslag i nedkant.



Tegn til kondens under glass



Delvis beslag mot vannbrett.



Hovedytterdør.

Dører

Bygningen har malt dobbelfløyet hovedytterdør.

Bebyggelsen i Sjøgata er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjennelse fra Vefsn kommune og fylket. Det stilles egne krav til utforming av dører i Sjøgata, slik at dører ikke isolerer like bra som dører etter dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Dører må justeres.

Det må påberegnes noe vedlikehold på døren.



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

Dører - mot vest.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist glipper/åpninger mellom karm og dekkbord.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

Glipper/åpning mellom dekkbord og karm bør tettes, beslag bør etableres hvor det mangler.

Det bemerkes at dør i 2. etg ikke er funksjonstestet grunnet manglende tilgang fra innsiden.

Tilstandsrapport



Dør for 2. etg har ikke tilgang fra innsiden. Det mangler beslag over og under døren.



Dør med utgang til terrasse



Glippe mellom dekkbord/karm



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Brygge med utgang fra soverom på ca. 27 m².
Markterrasse for inngangsparti på ca. 15 m².
Fundamentert på søyler av kreosot.

Høyde rekkverk er målt til ca. 87 cm.
Åpninger i rekkverket er målt til ca. 25 cm .
Åpning mellom dekke og vegg ca. 10 cm.

Bebbyggelsen i Sjøgata er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra Vefsn kommune og fylket.

Årstall: 1991 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm. slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. 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. Horizontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

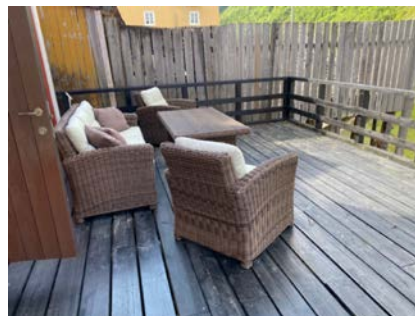
Åpninger i rekkverket bør reduseres for å forhindre fallulykker.



Høyde rekkverk ca. 87 cm.



Åpninger i rekkverket.



Brygge med utgang fra soverom.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TO 3 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel og synlig tømmerkonstruksjon, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel og synlig tømmerkonstruksjon/trebjelker. Overflater er fra forskjellige tidsepoker.

Tak i stue og kjøkken er fra 2025, deler av veggpanel i 1. Etg. fra 2024.

Vurdering av avvik:

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

Overflater har stedvis høy slitasje.

Det er påvist fuktmerker mot tømmerkonstruksjon, det er foretatt fuktmålinger uten forhøyde verdier.

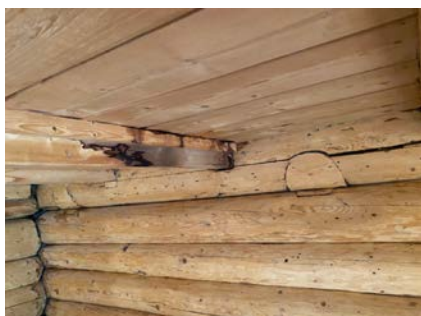
Furugulv har stedvis høy slitasje samt glipper i skjøter etter tørke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må stedvis påberegnes oppgradert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktmerker mot tak.



Slitasje gulv



Tørke i skjøte gulv.

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- 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 påvist store sprekker mellom gulv og gulvlist
- Det er gjennomgående store skjevheter i gulv samt tak.
Det er registrert knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser ang. knirk/sviikt i gulvet.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Skjevheter gulv.

Tilstandsrapport



Skjevheter takbjelker.

TO IU Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under tømmerkonstruksjon og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Åpninger mellom trebord i stubbloft før tettes for å kunne forhindre skadedyr å komme inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Adkomst bør etableres.

Kostnadsestimat gjelder tiltak for å tette åpninger mellom bord samt ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Åpninger mellom bord mot stubbloft.



TO 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Høyde rekkverk er målt til 69 cm, Åpninger i rekkverk er målt til ca. 13 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift). Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m. Trappen er 52 grader. Stigningsvinkel på innvendige trapper anbefales å være mellom 33 og 36 grader.

Det er registrert skjevheter i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Rekkverk må monteres for å kunne forhindre fallulykker.

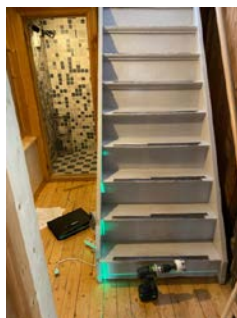
Takhøyde i nedgang bør økes til min 2 m.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Åpning mellom trapp og vegg.

Tilstandsrapport



Stigningsvinkel trapp.

! TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører har skjevheter samt en del sprekker i trevirke. Karmer har samme skjevheter som innvendige vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører må justeres.

Det må påberegnes vedlikehold av dører, sprekker i trevirke må påberegnes utbedres.

Ved renovering vil det være naturlig med bytte av innvendige dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dobbelføyet dør mellom stue/kjøkken.



Trevirke i dører har sprekker fra tørking.



Skjevheter i dører.

! TG 3 Andre innvendige forhold

Skjevheter i vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er påvist skjevheter i vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter bør rettes opp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er påvist skjevheter i vegger.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Dusjrom med opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 Kilde: Eier



Dusjrom



Dusjrom.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dør som er plassert i våtsonen bør fuktsikres.



Døren er plassert i våtsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er registrert motfall fra sluket i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

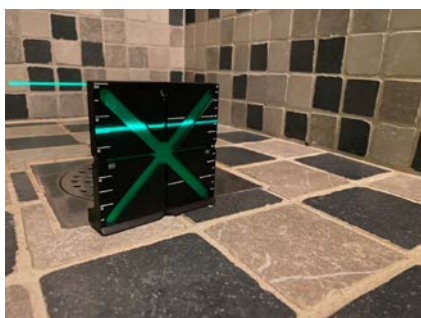
Feil fall fra sluket i dusjsonen kan medføre at vann ikke tørker opp tilstrekkelig, noe som kan medføre forkortet levetid på underliggende membran.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Måling av fall fra døråpning.

Tilstandsrapport



Måling av fall til sluket

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
 - Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Det ble ved befaringen utført fuktsøk mot overflater rundt sluket uten forhøyde verdier.

Kostnadsestimat: Under 10 000



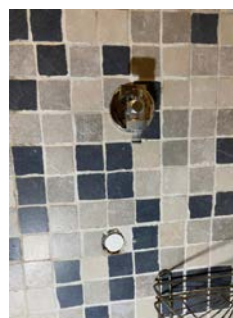
Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 Kilde: Eier



Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilliggende rom har ikke tilluft.

Dør er ikke etablert til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Avtrekksvifte.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

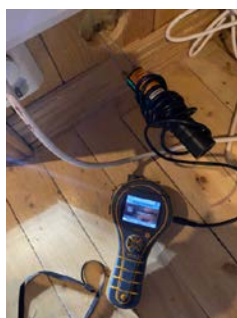
Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom våtsonen/gang.

Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

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

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

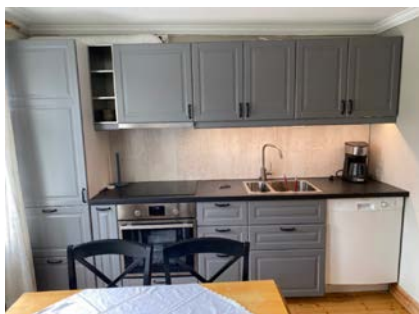
KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

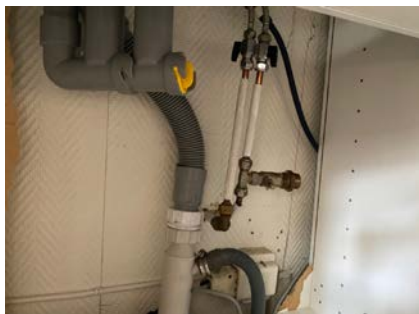
TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Kjøkken fra 2020.



kontroll av røropplegget

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Funksjonstest av ventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med panel på vegger, vinylbelegg på gulv. Tak kledd med malte huntonittplater. Over og underskap på vegg med vask og laminat benkeplate. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Benkeplate mangler stedvis laminering.

Det er fuktskjolder i taket. Det ble fuktmålt ved befaringen uten forhøyde verdier.

Det er påvist store skjevheter i taket.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Manglende laminering av benkeplate bør utbedres for å kunne forhindre event. svellinger.

Skjevheter bør rettes opp.

Påviste fuktskjolder i taket bør utbedres, det bør gjøres ytterligere undersøkelser for å kunne avdekke event skadeomfang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Toalettrom.

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegget.



Fuktskjolder i taket

2. ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med strie på vegger, vinylbelegg på gulvet og panel i taket. Gulvmontert toalett og vegghengt vask.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser iht. ventil i vegg, det er ikke etablert luftehatt over taket.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventil i vegg.



Toalettrom med vegghengt vask og overskap på vegg.



Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast fra forskjellige tidsepoker.

Stoppekrane er plassert i luke i entre.

Stoppekrane/luke bør anmerkes.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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



Stoppekrane, Vannledning med elvestad varmekabel.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

! TG 3 Ventilasjon

Boligen mangler ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventiler utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er ikke etablert ventiler i vinduer/vegger.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter. plassert i gangen i 1. Etg.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Forventet levetid for varmtvannstanker er 20-30 år

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.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



VVS bereder.

Tilstandsrapport



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.

! TG 2 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 er plassert i gangen i 2. Etg.
Elkontroll utført 06.05.2024 av Linea AS, det ble ved kontrollen ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Haaland AS

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 anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.

Forventet levetid for elektrisk anlegg er 25-30 år, utskifting av deler av anlegget kan være nødvendig.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale 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 en registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Elskap.



Ufagmessig montering av koblingsboks.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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



Brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist påbegynte råteskader av nederste tømmerbjelke.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Bygningen er fundamentert på tømmer mot mark/sanholdige masser samt tømmer mot natursteinsmur.



Natursteinsmur.



Råteskader i nederste tømmerbjelke.

TO 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverk bør etablert for å forhindre fallulykker.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Støttemur

TO 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

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.

Vefsn kommune opplyser at kommuneplan skal revideres med tanke på marin leire, men er ikke revidert på nåværende tidspunkt.

Vurdering av avvik:

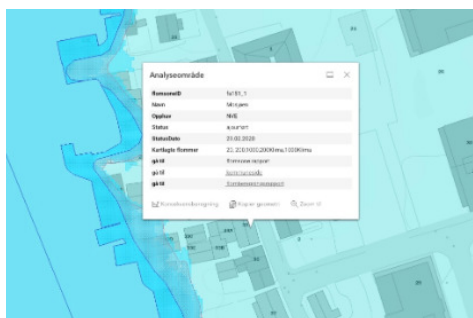
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

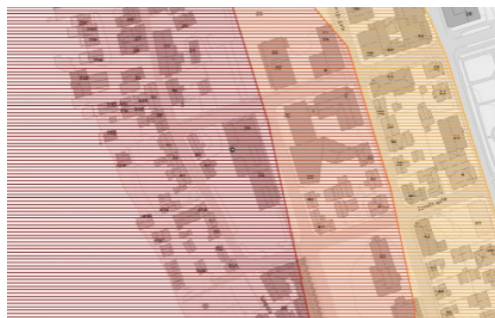
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Flomutsatt område.



Skredfare.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



Synlige avløpsrør.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

53 m²/53 m²

Enebolig: Entré, 2 Gang, 2 Soverom, Bad, 2 Toalettrom, TV-stue, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

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 3 600 000

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

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

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 ² PRIS
1 Sjøgata 43A ,8656 MOSJØEN 68 m ² 1868 2 sov	28-09-2022	2 800 000	2 920 000		2 920 000	42 941
2 Sjøgata 51A ,8656 MOSJØEN 49 m ² 1872 2 sov	29-04-2025	2 000 000	2 000 000		2 000 000	40 816
3 Sjøgata 45C ,8656 MOSJØEN 108 m ² 1874 2 sov	18-09-2024	4 390 000	4 400 000		4 400 000	40 741
4 Skjervgata 7 ,8656 MOSJØEN 82 m ² 1876 3 sov	10-01-2023	2 700 000	2 850 000		2 850 000	34 756
5 Sjøgata 29A ,8656 MOSJØEN 92 m ² 1860 2 sov	25-08-2024	3 200 000	3 100 000		3 100 000	33 696
6 Sjøgata 43A ,8656 MOSJØEN 68 m ² 1868 2 sov	27-09-2017	2 300 000	2 150 000		2 150 000	31 618
7 Sjøgata 51 ,8656 MOSJØEN 84 m ² 1862 2 sov	20-11-2019	2 300 000	2 150 000		2 150 000	25 595

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

Gebyr brannalarm	Kr.	1 770
Vann: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²:	Kr.	5 151
Avløp: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²:	Kr.	9 001
Renovasjon 80L m/deling	Kr.	4 937
Forsikring, stipulert:	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader stipulert.	Kr.	25 000
Eiendomsskatt:	Kr.	1 753
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Tillegg for brygge	Kr.	200 000
Tillegg for ikke måleverdig areal	Kr.	1 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 640 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 850 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 850 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	12			12	42	28	40
2. etasje	41			41			41
SUM	53				42	28	81
SUM BRA	53						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Gang 2, Soverom, Bad, Toalettrom, TV-stue		
2. etasje	Gang, Soverom, Toalettrom, Stue, Kjøkken		

Kommentar

Det bemerkes at hele arealet i 1. etasje ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen ovenfor.

Takhøyder mellom takbjelker i hovedetasjen varierer fra 1,87-1,98 m.

Høyde under takbjelker er ca. 1.72 m.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av skjevheter i tak, vegger og gulv. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger plantegninger på boligen fra 1969, men det er avvik fra disse:

1. etasje: Bad/dusjrom er etablert mot sør, dør til wc-rom er etablert fra soverom.

Soverom er etablert mot vest hvor bod er inntegnet, inntegnet soverom er tv-stue.

Inntegnet skap i gang eksisterer ikke.

2. etasje: Kjøkken er etablert hvor stue er inntegnet mot øst.

Spisekammer er omgjort til wc-rom.

Det er etablert soverom hvor kjøkken er inntegnet mot sørøst.

Utvendig fasade: Pipen over tak eksisterer ikke, Dør som er synlig fra utvendig side mot vest eksisterer ikke på fasadetegninger, det er etablert dør for 1 etg med utgang fra soverom.

Dør og vindu for 1. Etg mot nord eksisterer ikke.

Området er antikvarisk værnnet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra Vefsn kommune og fylket.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige pla/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Avvik på branncelleinndeling fra dagens Bygningslov og teknisk forskrift.
Avvik fra branncelleinndeling gjelder mellom nabobygg mot sør.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under konstruksjoner.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyder mellom takbjelker i hovedetasjen varierer fra 1,87-1,98 m.
Høyde under takbjelker er ca. 1.72 m.
forskriftskravet er 2 meter for oppholdsrom.

Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høyt. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Vinduer oppfyller ikke disse krav på størrelse ved rømming.

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	53	0

Kommentar

Enebolig

Det bemerkes at soverom og oppholdsromer medtatt i p-rom til tross at byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold ikke innfris(gjelder rømningsvei)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2025	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
	Knut Roar Olsrud	Kunde
27.6.2025	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
28.7.2025	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
	Knut Roar Olsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	532		0	152.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Sjøgata 25 C							
Hjemmelshaver							
Olsrud Knut Roar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en god beliggenhet i Sjøgata i Mosjøen sentrum ca. 30 m vest for torget/gågate og ca. 20 m sørøst for kommunal flytebrygge i elven Vefsna.

Sjøgata har Nord-Norges lengste sammenhengende trehusbebyggelse. Trehusbebyggelsen er fra 1800-tallet, og er tatt meget godt vare på. En gåtur i historiske Sjøgata er en opplevelse. Trehusbebyggelsen i sentrum av Mosjøen ligger langs utløpet til elven Vefsna, rett under det store Øyfellet, noe som for mange skaper en spesiell stemning. Her kan du oppleve kafèbesøk i gammel stil, handling i små idylliske butikker, besøk på brygger, museum, kunstutstillinger og kvelder i restauranter/puber.

Avstand til nærmeste barnehage ca. 1,5 km, nærmeste barneskole ca. 1 km, ungdomsskole, idrettsanlegg og svømmehall ca. 2,5 km. Nærbutikk ca. 400 meter. Avstand til jernbanestasjon ca. 1,5 km og flyplass Mosjøen lufthavn ca. 6 km.

Adkomstvei

Adkomst fra sjøgata.

Tilknytning vann

Tilkoblet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilkoblet offentlig avløpsnett.

Regulering

Området er regulert til spesialområde, formål bevaring. Bygningen er i følge vedlegg til reguleringsplan tillatt brukt til boligformål. Området er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra Vefsn kommune og antikvarisk myndighet.

Reguleringsbestemmelser Områderegulering for Sjøgata, ikrafttredelsesdato 26.04.2023.

Reguleringsformål: Boligbebyggelse, garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kulturinstitusjon, hotell, bevertning, energianlegg, øvrige kommunaltekniske anlegg, småbåtanlegg i sjø og vassdrag, uthus/ naust/badeplass, lekeplass, kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/tjenesteyting (kombinert formål), veg, kjøreveg, fortau, torg, gatetun, gangveg/gangareal/gågate, annen vegggrunn - grøntareal, parkering, friområde, park, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Arealformål: Sentrumsformål (feltbetegnelse SF7).

Bebyggelsen i Sjøgata er antikvarisk vernet, noe som medfører at utvendige fasader ikke kan endres uten godkjenning fra Vefsn kommune og fylket.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Det bemerkes at i bygningen ligger i faresone for flom, ras- og skredfare (hensynsone H320 og H310-1).

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen. Rekverent/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
438 400	2025	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 1753,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
400 000	1990

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Grunnbok			Gjennomgått		Nei
Shmil			Gjennomgått		Nei
Kommunale avgifter			Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse kai			Gjennomgått		Nei
Tegninger kai			Gjennomgått		Nei
Byggevedtak fra 1969			Gjennomgått		Nei
Plankart.			Gjennomgått		Nei
Kartutsnitt			Gjennomgått		Nei
Matrikkelbrev			Gjennomgått		Nei
Linea elkontroll 06.05.24			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2025	
2	11.08.2025	
3	11.08.2025	
4	11.08.2025	Endret i rapport etter installert brannslukkerapparat.
5	12.08.2025	
6	13.08.2025	Endret ildsted etter opplysninger fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CV7807>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

OLSRUD KNUT ROAR
SJØGATA 25 C

8656 MOSJØEN

Tilbakemelding etter kontroll av ditt elektriske anlegg

Det lokale eltilsyn (DLE) viser til kontroll av ditt elektriske anlegg i Sjøgata 25 C utført 06.05.2024.

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Kontrollen er stikkprøvebasert og det kan derfor ikke utelukkes at anlegget har feil og mangler som ikke har blitt avdekket.

Avvik og anmerkninger som er listet i vedlagte kontrollrapport er du som eier/bruker gitt ansvar for å få utbedret. Det er frivillig å rapportere retting/utbedring inn til DLE.

Viktig informasjon, nyheter og tips vedrørende elsikkerhet finner du på www.elsikkerhetsportalen.no/linea

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

David Osheim
Senioringeniør
david.osheim@linea.no



LINEA

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
Linea Mosjøen

Industriveien 7
8657 MOSJØEN

OLSRUD KNUT ROAR
SJØGATA 25 C

8656 MOSJØEN

Anleggsnummer: 1001025C-001	Saksnummer: 107304
Målnummer: 6970631403554214	PIN-kode 6489
Kontrolldato: 06.05.2024	Kontrolltype: PERIODISKE KONTROLLER

Anleggsadresse:
Bolig
Sjøgata 25 C
8656 MOSJØEN

Kontrollert av: David Osheim	Telefonnummer: 751 00 400	E-post: david.osheim@linea.no
--	-------------------------------------	---

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

TILSYNSRAPPORT

1 Soverom

Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28

PR-kabel var ikke betryggende festet.



ELVIRKSOMHET:	
.....	
Dato	Underskrift montør
.....	
Dato	Stempel og underskrift elvirksomhet

<i>Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt og meldes inn ved bruk av elektronisk rettemeldingssystem. Alternativt kan rettingsarbeidet beskrives på eget ark og returneres til saksbehandler som vedlegg i e-post.</i>	
DET LOKALE ELTILSYN:	
06.05.2024	<i>Dokumentet er elektronisk godkjent av David Osheim og krever ikke signatur</i>
Dato	Underskrift DLE

Saksnummer: 107304

Side 1 av 1



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Knut Roar Olsrud

Boligen

Sjøgata 25C

8656 Mosjøen

1824-103/532/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1990
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Haaland

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet el
skap

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Eiendommen er sentrumsnært



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

U T S K R I F T

av møteboka for Vefsn bygningsråd
fra møte den 5. mars 1969.

Sak nr. 57/69.

Klara Baadstø. Sjøgt. 25 c - Ominnredning.

Brev av 11. februar 1969 v/byggmester Elmar Svendsen
på vegne av Klara Baadstø, sålydende:

"Jeg tar meg med dette lov til å søke bygnings-
rådet om tillatelse å ominnrede Sjøgt. 25 c
som vist på vedlagte tegninger.

Jeg legger ved 2 sett tegninger som viser eksi-
sterende innredning, 2 sett tegninger som viser
ny innredning, samt situasjonskart og nabovarsel."

Vedtak:

Byggemeldingen godkjennes med unntak av de viste
fasadeendringer mot øst.

Rett utskrift

Vefsn kommune, bygningssjefens kontor, 7. mars 1969.

Irene Pettersen
Irene Pettersen

Sendes byggmester Elmar Svendsen v/G. Grønbech, 8650 Mosjøen,
idet vi viser til ovenstående vedtak i Vefsn bygningsråd.

VEFSN KOMMUNE

Bygnings-, regulerings-
og oppmålingssjefen

Mosjøen den 7. mars 1969.

Wogn
Wogn Henriksen

Vedlegg:

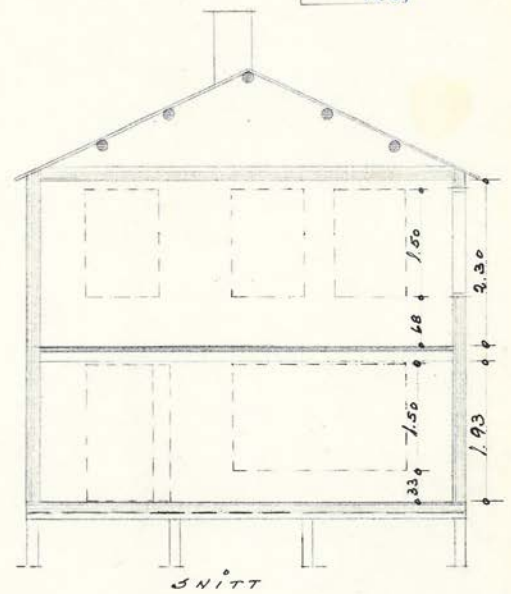
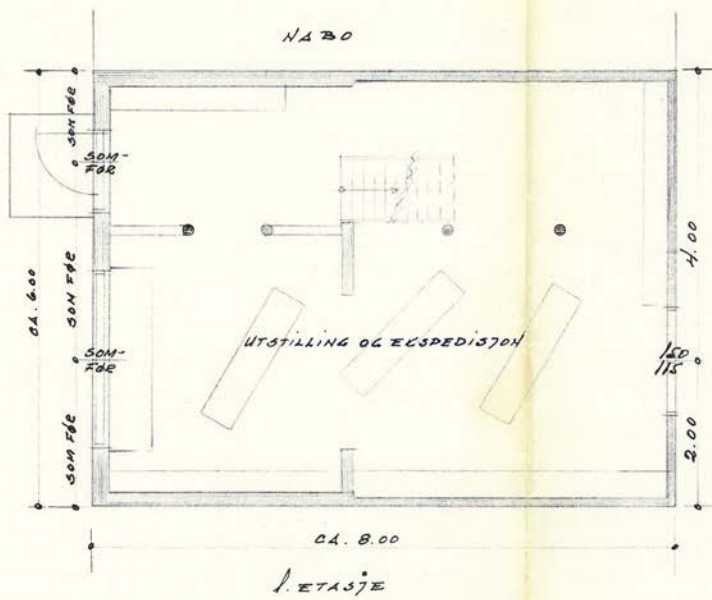
2 sett tegninger
1 situasjonsplan

*Det omsiktede forandringsarb.
er ferdig og er utført i
samsvar med bygningsrådes
vedtak.*

*Mosjøen 11/3
J. Johnsen*

Vefsn bygningsråd
Sak nr. 57/69-5/69

VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regulering nr. 188/69
L.Dr. 12/2.69
Mott. 12/2.69



FORSLAG TIL OMINNREDNING
FØR FØR KLARA BAADSTØ,
Sjøggata, MOSJØEN

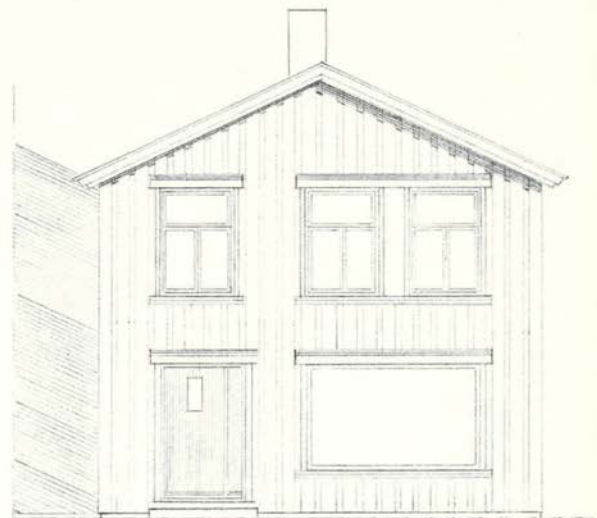
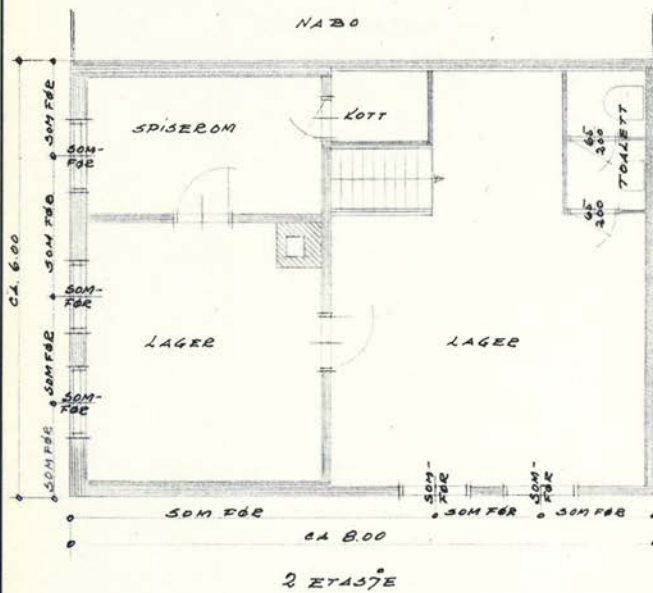
Målestokk	Tegn.	1/2.69
1:50	Trac.	
	Kfr.	
Erfattning for:		
Erfattet av:		

PLAN OG SNITT

Vefsn bygningsråd

Sak nr. 57/69. 5/5. 69

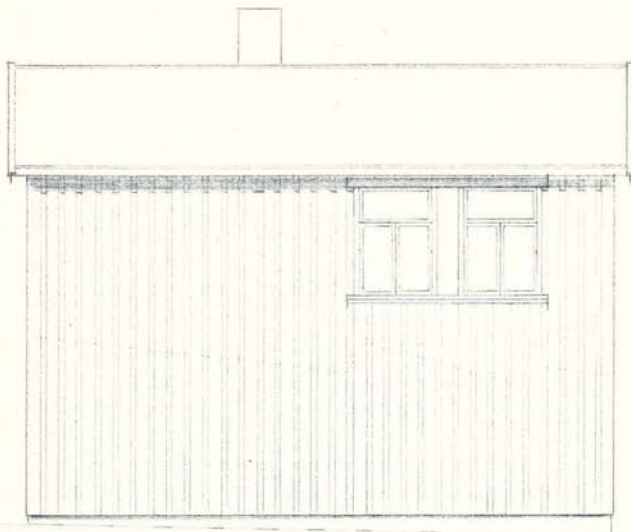
VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og opm. afdel.
J.nr. 188/69
Mott. 12/2.69



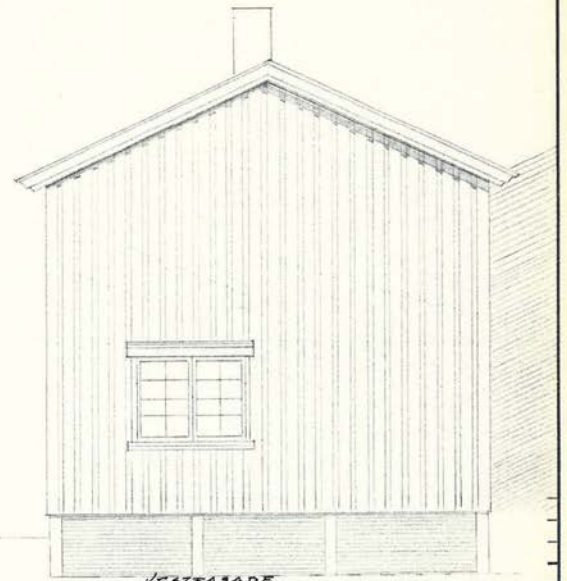
FØRSLAG TIL OMINNREDNING FØR FEN KLEA BAADSTØ, 37 ØGATA, MOSJØEN.	Målestokk	Tegn. 6/3 12-69
	1:50	Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
FASADE OG PLAN	2	
	Erstatet av:	

Vefsn bygningsråd
Sak nr. 57/69. 5/6.69

VEFSN K.O.
Bygn. regu/...
l.nr. 188/69
Mott. 12/2.69



NORDFASADE

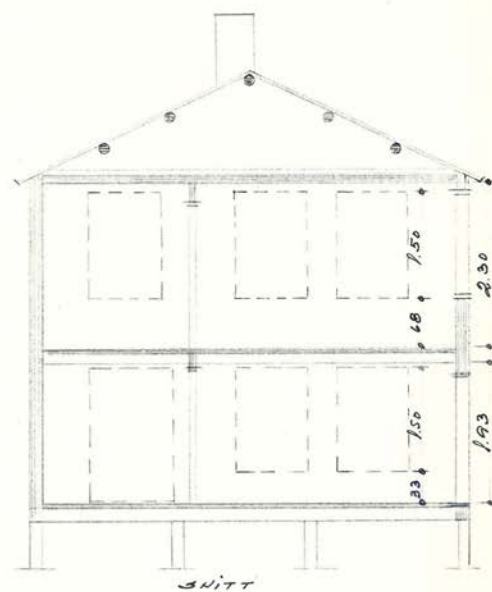
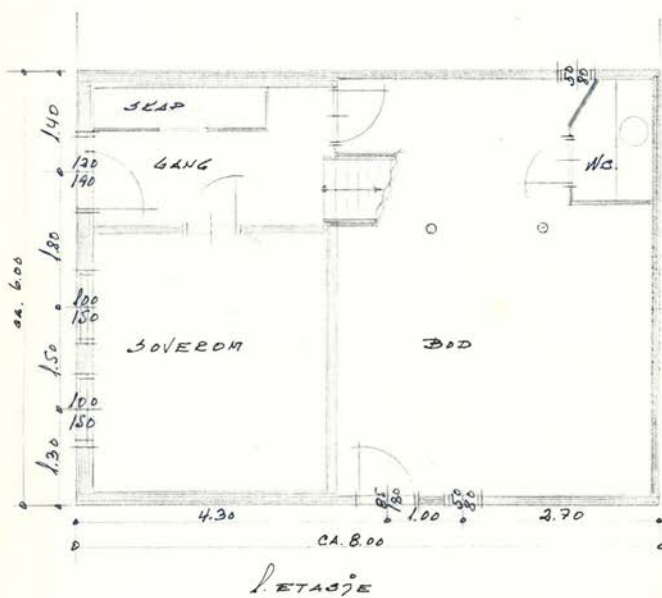


VESTFASADE

FORSLAG TIL OMINNEEDNING FOR TEU KLARA BAADSTØ, 370GATA, MOSJØEN.	Målestokk	Tegn.	7/2.69
	1:50	TRC.	
	Kfr.		
	Erstatning for:		
FASADER	3	Erstattet av:	

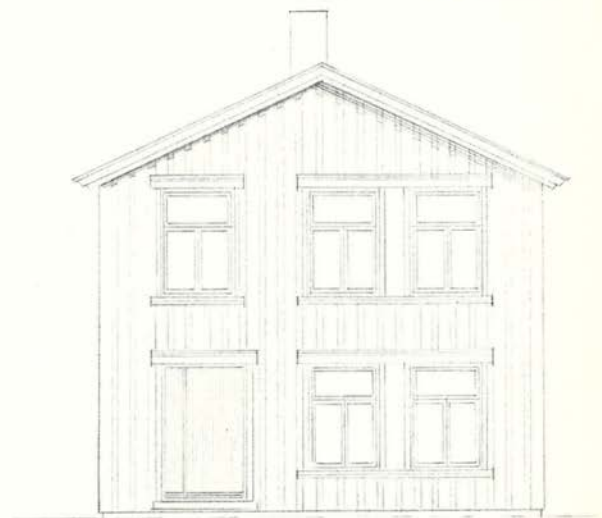
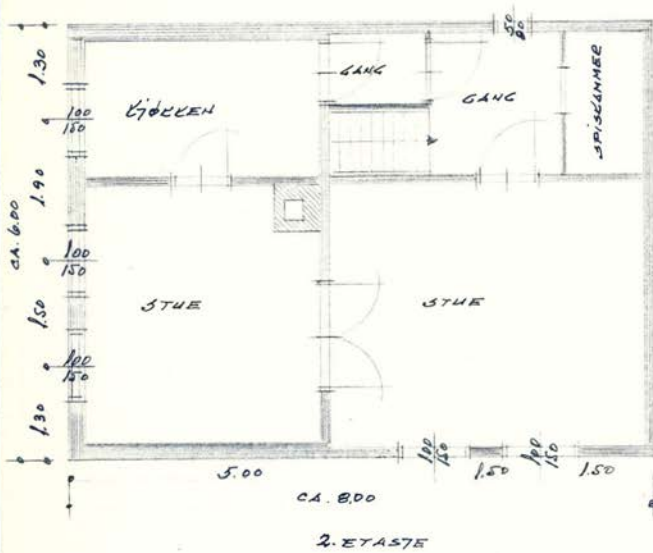
Vefsn bygningsråd
Sak nr. 57/69- 5/3. 69

VEFS-
Bygn. 1111
Int. 188/69
Mot. 12/2.69



OPPMÅLING AV SPJELATA 25 ^c FDE FEB KLABA BLADSTØ, MODJØEN	Målestikk f. 50 Tegn: 1/3 2 1/2 6 Trac. Klr.
PLAN OG SNITT	Erstatning for: Erstatlet av:

VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm.sjefen
L.nr. 188/69
Mott. 12/2.69



OSTFABADE

OPPMÅLING AV STØGATA 25 ^c FOR FØR KLARA BASTØD, NOS 76 EN	Stålbeholdning	Tegn.	24/29
	150	Trac.	
		Kfr.	
	Etablissements for:		
PLAN OG FASADE	2.		
	Etablissements av:		

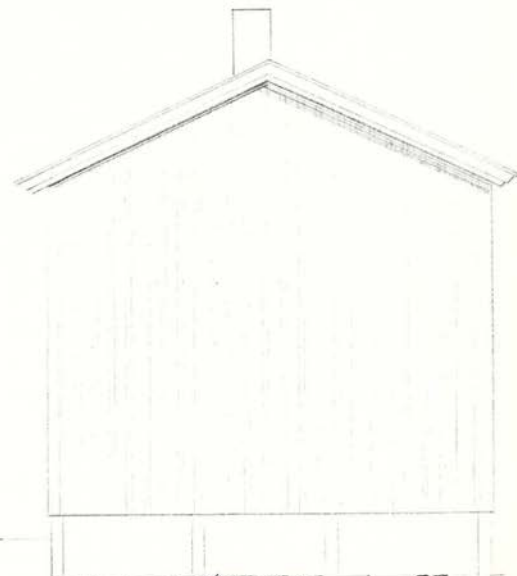
Vefsn bygningsråd

Søkt nr. 57/69. 5/3.69

VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm. sjeften
I.nr. 188/69
Mott. 12/2.69



NØRDFASADE



VÆSTFASADE

FASADE OPPMÅLING AV 57647250 FOR FEM KLEA BÅDSTØ, MOSJØEN	Målestokk	Tegn. 24/69
	1:50	Trac.
		Kfr.
FASADES	Ertattning for:	
	3	
	Ertattet av:	

BYGGETILLATELSE GITT VED DELEGERT MYNDIGHET

Bygningsrådssak	1 / 84	Jnr.4759 / 83
Saksbehandler: Gunnar Valla	Vår ref. GV/JS	
Søknad ^{mt tatt} av ...10.11...19.83... om byggetillatelse for .restaurering.....		
Byggeplass ...Sjøgata.25.C..... Gnr. bnr.		
Byggherre .Klara.Baadstø.....Adr....Petter.Dassgt..1.....		
Ansvarshavende ..se baksidens pkt. B.....		
Dispensasjon fra		
gitt 19..... av		
Bygningsvesenets avgjørelse	Søknaden er godkjent under forutsetning av at gjeldende lover og forskrifter følges. Videre skal følgende betingelser etterkommes (se baksiden):	
	Pkt. B, C og D.	
Vedlegg	Følgende dokumenter vedlegges:	
	☒ søknad om byggetillatelse ☒ plan-/snitt-/fasadetegninger ☐ situasjonsplan ☐ statiske beregninger	☒ regning for byggekontroll ☐ regning for tilknytting av vann og kloakk ☐ Melding om klageadgang ☐

Mosjøen, den ..25.01.....19.84.....

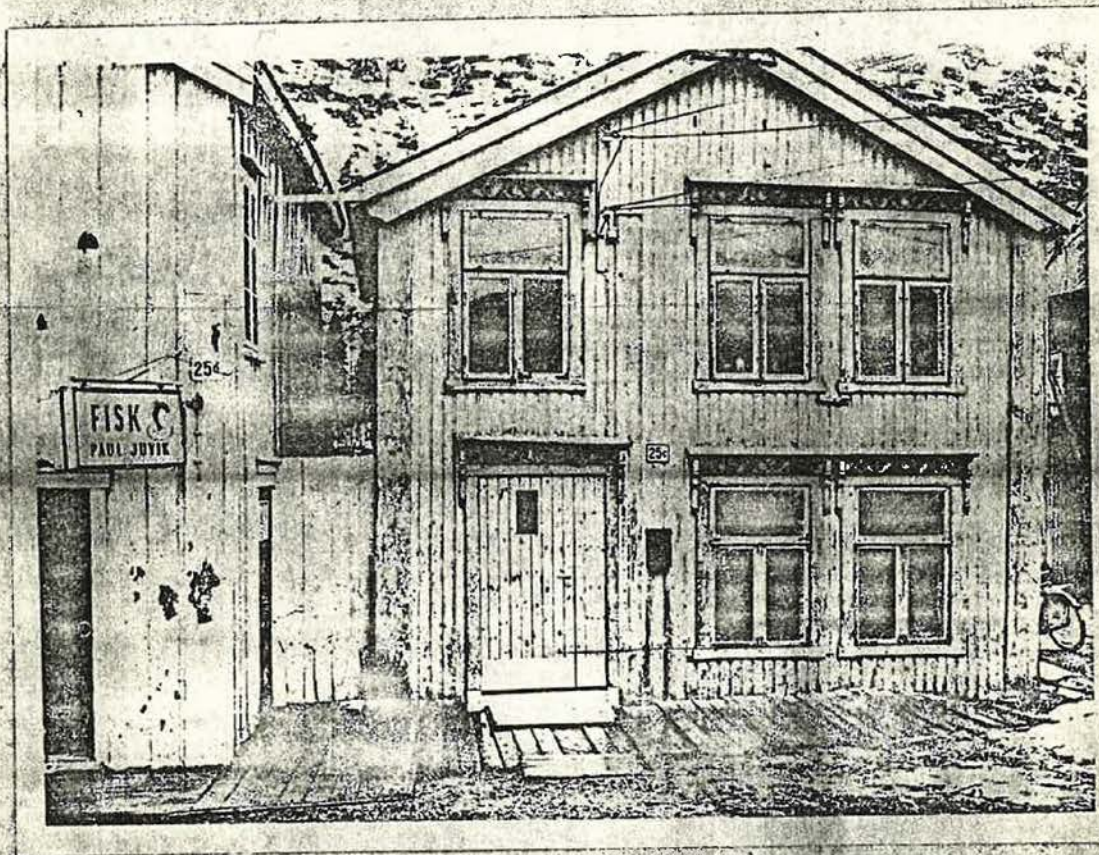
Atle Lien
fung.bygningssjef

Gunnar Valla

VEND:

BETINGELSER FOR GODKJENNING AV BYGGESAK.

- ☐ A. Bygget skal utsettes i marka av oppmålingsmyndigheten.
- ☒ B. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.
- ☒ C. Ett sett godkjente og stemplede tegninger, samt byggemelding og byggetillatelsen skal oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for kontroll.
- ☒ D. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at bygningskontrollen skal varsles før noen del av byggearbeidet igangsettes.
- ☐ E. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før statiske beregninger og tegninger for bygningsmessige konstruksjoner er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.
- ☐ F. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før tilknytningsavgift for vann og kloakk er innbetalt.
- ☐ G. Sanitæranlegg som tilknyttes kommunalt anlegg skal utføres i overensstemmelse med de til en hver tid gjeldende tekniske bestemmelser i "normalreglement for sanitæranlegg" utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund. Spesielt presiseres at maksimalt tillatt trykk i husvannledninger er 60 meter. Der statisk trykk i hovedledningsnett overstiger dette, må det settes inn reduksjonsventil etter husets innvendige hovedstengeventil.
- ☐ H. Separate avløpsanlegg uten tilknytning til kommunalt kloakknnett skal utføres i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utforming av tekniske avløpsanlegg og i h.h.t. betingelser i utslippstillatelse som er gitt med hjemmel i lov om vern mot vannforurensning.
- ☐ I. Rørlegger som er godkjent av Vefsn formannskap kan utføre rørleggerarbeidet på privat ledningsnett som skal tilknyttes kommunalt vann- og kloakknnett. Innen gamle Mosjøen kommune må slikt arbeid bare utføres av rørleggermester med bevilling.
- ☐ J. Avkjørsel fra kommunal gate eller veg skal opparbeides etter følgende retningslinjer:
 - 1. Avkjørselen skal om mulig ha jevnt fall på minst 5 cm på de første to meter fra vegkant. Den må bygges slik at den ikke leder vann eller søle inn på kommunal gate eller veg.
 - 2. Avkjørselen skal såvidt mulig legges vinkelrett på den kommunale gate/veg. Innretninger eller vekster som hindrer sikten i vegkrysset må fjernes.
 - 3. Under avkjørsel som går over veggroft skal legges kjøresterke rør med 250 mm innvendig i diameter. Rørene skal ligge i samme dybde som veggroften, og endene skal være synlige etter at avkjørselen er bygget.
 - 4. Avkjørsel og adkomstveg på tomte bør opparbeides før byggearbeidet igangsettes.
 - 5. Avkjørsel med tilhørende rør skal holdes vedlike av grunneier.
- ☐ K. Eventuelle skader og ulemper som byggherren måtte ha forvoldt på kommunalt ledningsnett eller kommunal gate/veg med grøfter under byggeperioden, skal han utbedre så snart som mulig.
- ☐ L. Bruk av åpen ild i forbindelse med taktekkingsarbeider må ikke foregå uten brannvesenets tillatelse.



Sjøgata 25c

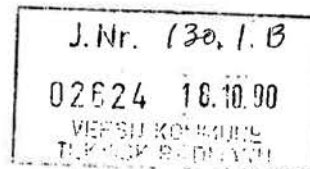
VEFSN KOMMUNE
Bygnings- Regulerings- 25/1-84
og oppmålingsseksjonen
for
h. valla



VEFSN KOMMUNE

ORDFØREREN

Ru-ark



Knut Roar Olsrud
Sjøgt. 25 c
8650 Mosjøen

8651 Mosjøen, 15.10.90

Deres ref.
15.07.90

Vår ref.
-rk

Arkiv
139

Vefsn formannskap har i møte 10. okt. d.å. fattet følgende vedtak:

"Vefsn formannskap har behandlet søknad fra Knut Roar Olsrud om å få disponere deler av Sjøgata 25 B for å bygge kai i tilslutning til sin bolig på Sjøgata 25 C. På grunn av at trasevalget for kloakkrammeplanen ikke er fastlagt i detalj i dette område finner formannskapet ikke å imøtekomme søknaden. Saken kan eventuelt tas opp til ny behandling når trasevalget for kloakkrammeplanen er fastlagt i detalj."

for ordføreren

Eda Pedersen

Gjenpart: Teknisk rådmann

VEFSN KOMMUNE 18/10-90
Bygnings- og reguleringsjefen

BYGGETILLATELSE

Bygningsrådssak: 61/91

Jnr.: 1000/91 adr

Saksbehandler : Atle Lien

Vår ref.: AL/1818/90

Søknad av 10. juli 1990 om byggetillatelse for kai.

Byggested: Sjøgata 25 C

Gnr.:

Bnr.:

Byggherre: Knut Olsrud

Adr.: Sjøgata 25 C, 8650 Mosjøen

Vedtak

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Det forutsettes at arbeidet utføres i henhold til gjeldende bestemmelser.

Vedlegg

☒ søknad om byggetillatelse

☒ tegninger

☒ situasjonsplan

☐ regning - gebyr for søknads- og byggeplasskontroll

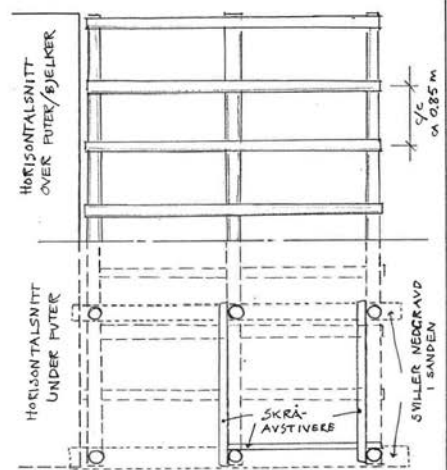
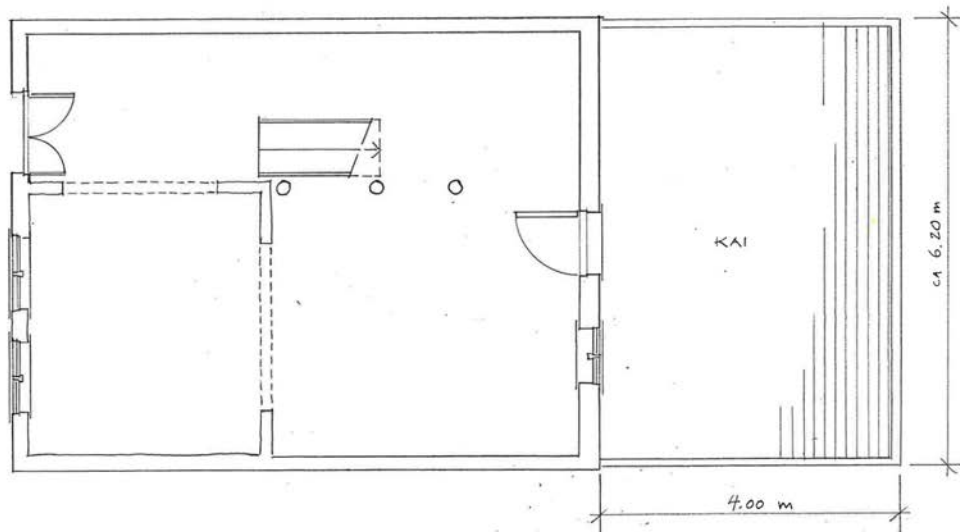
☐ regning - tilknytningsavgift for vann og kloakk

☐ orientering fra Helg. Kraftlag

Mosjøen, den 17. juni 1991

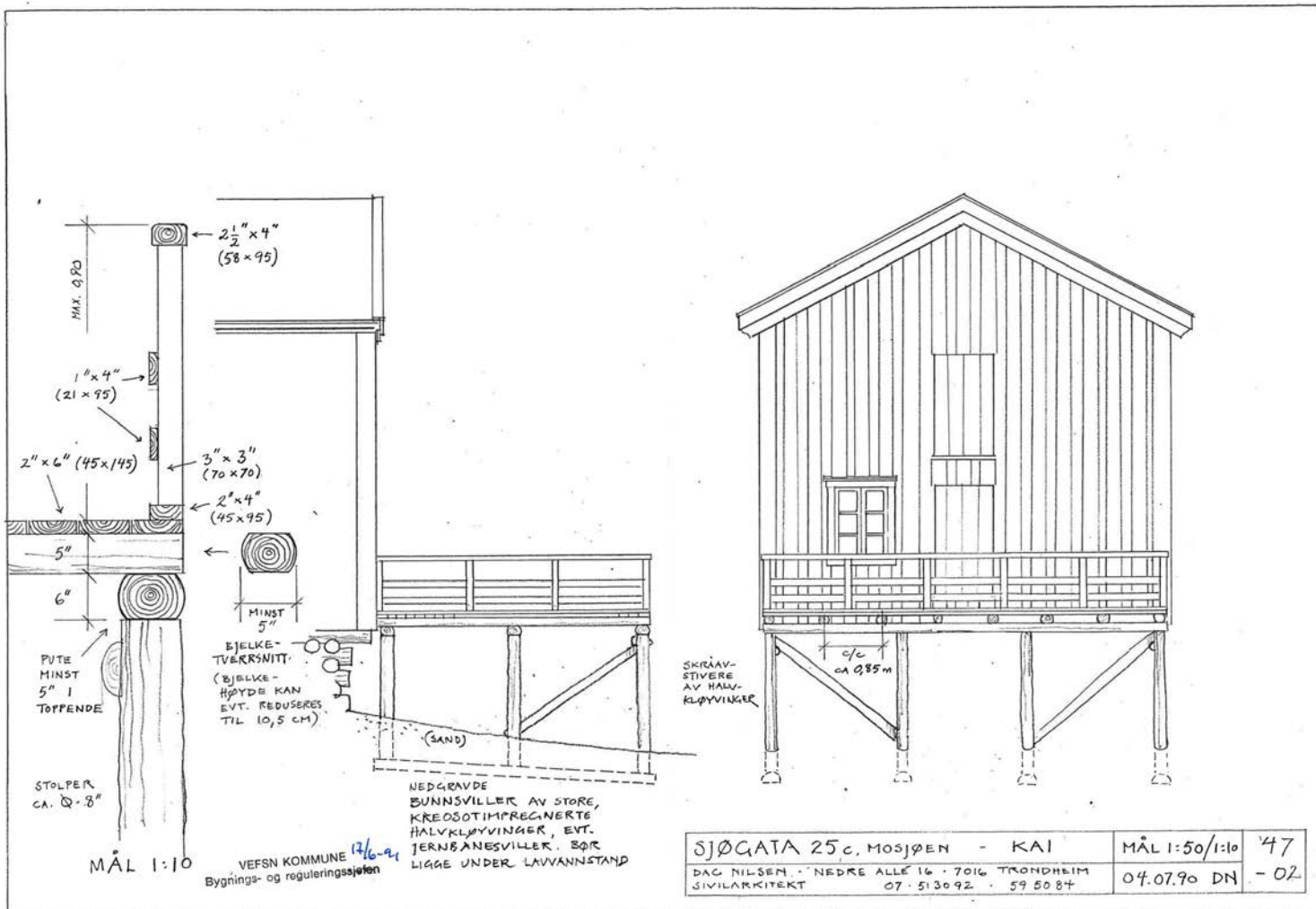
Svein Davidsen

Atle Lien



VEFSN KOMMUNE 17/6-91
Bygnings- og reguleringsjefen

SJØGATA 25 C, MOSJØEN - KAI	MÅL 1:50	47
DAG NILSEN - NEDRE ALLÉ 16 - 7016 TRONDHEIM SIVILARKITEKT 07 - 51 30 92 - 59 30 84	06.07.90 DN	-01





Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 23.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 103 **Bruksnr.:** 532

Adresse: Sjøgata 25C, 8656 MOSJØEN

Referanse: 1801250074

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 23.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 Gårdsnr.: 103 Bruksnr.: 532

Adresse: Sjøgata 25C, 8656 MOSJØEN

Referanse: 1801250074

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Områderegulering for Sjøgataområdet
Reguleringsformål	Boliger, Boligbebyggelse, garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kulturinstitusjon, hotell, bevertning, energianlegg, øvrige kommunaltekniske anlegg, småbåtanlegg i sjø og vassdrag, uthus/naust/badehus, lekeplass, kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/tjenesteyting (kombinert formål), veg, kjøreveg, fortau, torg, gatetun, gangveg/gangareal/gågate, annen veggrunn - grøntareal, parkering, friområde, park, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
5 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Reguleringsplan

Angitt hensynssone

Angitt hensyn Bevaring kulturmiljø
Hensynsonenavn H570-1
Planidentifikasjon 20221320
[Vis i kart](#) [Planregister](#)

Faresone

Fare Flomfare
Hensynsonenavn H320
Planidentifikasjon 20221320
[Vis i kart](#) [Planregister](#)

Reguleringsplan

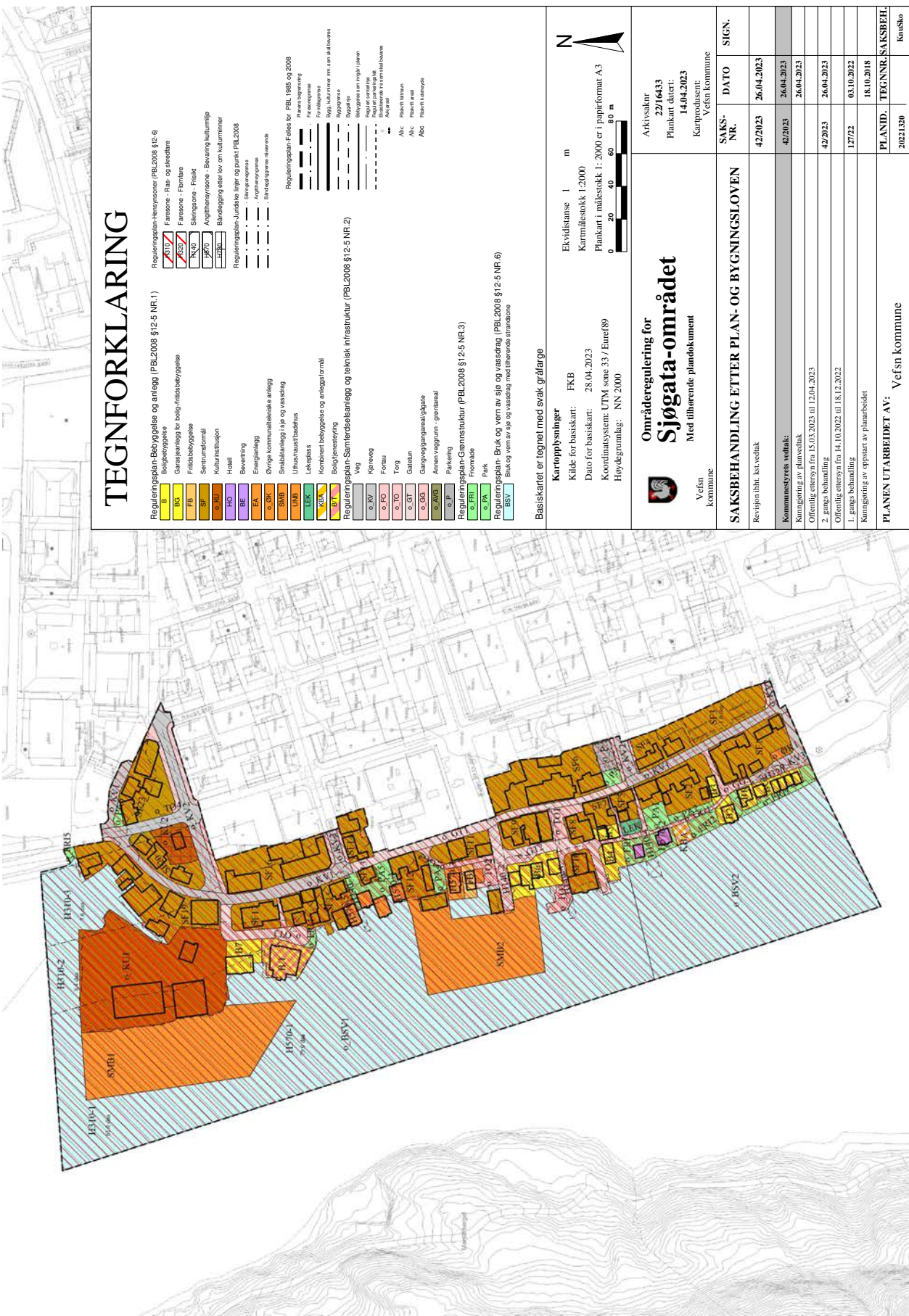
Planidentifikasjon 20221320
Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate
Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Plannavn Områderegulering for Sjøgataområdet
Planbestemmelse Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato 26.04.2023
Lovreferanse PBL 2008
[Vis i kart](#) [Planregister](#)

Faresone

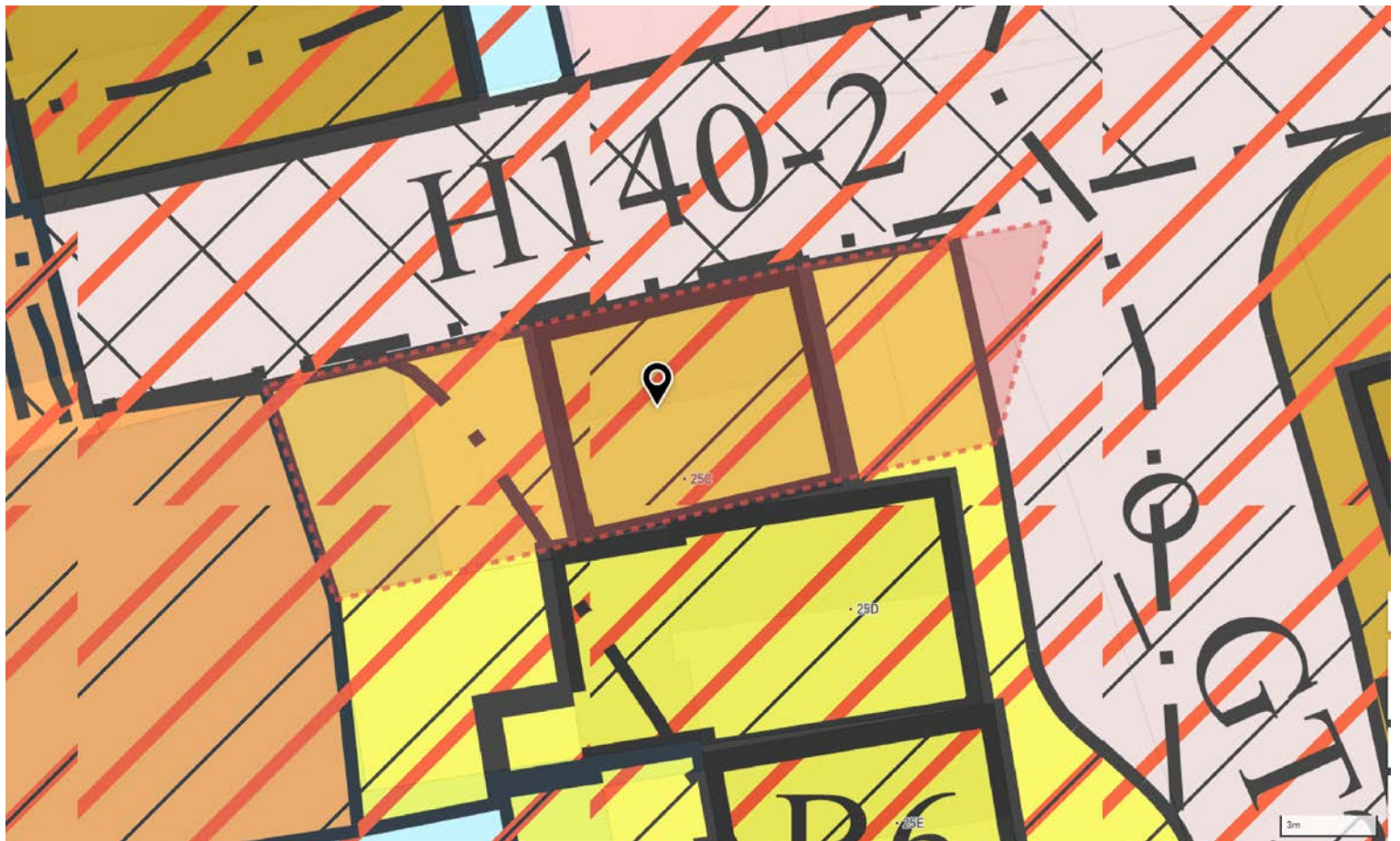
Fare Ras- og skredfare
Hensynsonenavn H310-1
Planidentifikasjon 20221320
[Vis i kart](#) [Planregister](#)

Arealformålsområde

Arealformål Boligbebyggelse
Feltbetegnelse B6
Planidentifikasjon 20221320
Vertikalnivå På grunnen/vannoverflate
AREAL 855.16
[Vis i kart](#) [Planregister](#)







Reguleringsbestemmelser – Områderegulering for Sjøgata

April 2023



Underskrift ordfører:

Innhold

1. Avgrensing og formål	2
2. Forholdet til andre planer	2
3. Reguleringsformål og hensynssoner	2
4. Definisjoner	3
5. Fellesbestemmelser	4
5.1 Erstatning av bygg	4
5.2 Dokumentasjon	5
5.3 Kompetansekrav	5
5.4 Overvannshåndtering	5
5.5 Universell utforming	5
5.6 Forfall	5
5.7 Brannsikkerhet	5
5.8 Uteservering	5
6. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)	6
6.1 Boligbebyggelse B1-B7	6
6.2 Sentrumsformål S1-S23	6
6.3 Garasjeanlegg for bolig (BGF)	9
6.4 Kombinert bygg og anlegg	9
6.5 Hotell/overnatting (HO)	9
6.6 Bevertning (BE).....	9
6.7 Uthus/naust/badehus (UNB)	9
6.8 Kulturinstitusjon (KU1-2)	9
6.9 Øvrige kommunaltekniske anlegg.....	9
6.10 Energianlegg	9
6.11 Lekeplass (o_LEK)	10
6.12 Fritidsbebyggelse (FB).....	10
7. Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)	10
7.1 Fellesbestemmelse grønnstruktur	10
7.2 Park (o_PA).....	10
7.3 Friområde (o_FRI1-5)	10
8. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)	11
8.1 Kjøreveg (o_KV)	11
8.2 Gangveg/gangareal/gågate (o_GG1-2)	11
8.3 Fortau (o_FO1-9)	11
8.4 Gatetun (o_GT1-2).....	11
8.5 Torg (o_T1-2)	12
9. Vefsna med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)	12
10. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7)	12
10.1 H570-1 – Bevaring av kulturmiljø - Sjøgataområdet (§ 12-7 nr. 6).....	12
10.2 H570-2, 3, 4 og 5 Bevaring av kulturmiljø, enkeltobjekter	16
10.3 H140 – Sikringssone Frisikt	16
10.4 H310 – Faresone Ras- og skredfare (§ 11-8 a)	17
10.5 H320 - Faresone flomfare (§11-8 a)	17
11. Båndleggingssone (§ 11-8)	17
11.1 H730 Båndlegging etter lov om kulturminner	17
12. Rekkefølgebestemmelser	18
12.1 Nytt dekke Sjøgata	18
12.2 Opparbeidelse av parkanlegg/offentlig uterom	18
12.3 Utbyggingsavtale	18
13. Vedlegg	18
Retningslinjer for godt bygningsvern i Sjøgataområdet.....	19

1. Avgrensning og formål

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor plangrensene for Områderegulering for Sjøgata, med planident 20221419.

- Bestemmelser datert 12.04.2022.
- Plankart datert 12.04.2022.
- Planbeskrivelse datert 21.09.2022

Formålet med reguleringsplanen er å ta vare på og utvikle bebyggelsen og kulturmiljøet i Sjøgata verneområde med sin egenart og variasjon etter prinsippet vern gjennom bruk. Det er et mål å sikre et godt samspill mellom bygningsvern og hensynet til den skiftende bruken av bebyggelsen.

Planen skal også bidra til å avklare naturfare – flom fra Vefsna og skred fra Øyfjellet.

Kommunen har som intensjon at Sjøgata og Skjervgata skal være levende bygater, der det er attraktivt å bo, oppholde seg og drive næring.

2. Forholdet til andre planer

Planen ivaretar nødvendige hensyn til Vefsna som verna vassdrag, ved at tilgangen til elva og den ubebygde strandsonen sikres, og det legges til rette for bedre tilgang til byen med fritidsbåt, jf. Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, pkt. 4 klasse 1. Områdeplanen erstatter eldre reguleringsplaner innenfor planavgrensningen. I noen områder vil rester av eksisterende reguleringsplaner bli liggende utenfor planavgrensningen til områdeplanen. Disse restene skal fortsatt gjelde som angitt i tabellen nedenfor. Følgende planer erstattes helt eller delvis:

PlanID	Plannavn	Erstattes
301B	Sjøgata området	Helt
20131332	Områderegulering for torget og omkringliggende kvartaler	Delvis
20091316	Mosjøen sentrum - Nerbyen	Delvis
20091315	Sjøsidenkvartalet	Delvis

3. Reguleringsformål og hensynssoner

Det bindende plankartet viser både reguleringsformål og hensynssoner, men siden dette kartet kan være vanskelig å lese, er det vedlagt illustrerende plankart med bare arealformål eller bare hensynssoner inntegnet.

3.1 Arealformål

Planområdet er regulert med følgende arealformål:

- Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5 nr. 1 og 2):
 - Boligbebyggelse (B)
 - Fritidsbebyggelse (FB)
 - Sentrumsformål (SF)
 - Kulturinstitusjon (KU)
 - Kombinerte formål
 - Bolig og offentlig/privat tjenesteyting
 - Uthus/badehus/naust og bolig
 - Bevertning (BE)

- Hotell/overnatting (HO)
- Garasjeanlegg for boliger (BGF)
- Uthus/badehus/naust (UNB)
- Energianlegg (BE)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK)
- Vann- og avløpsanlegg (BVA)
- Lek/lekeplass (LEK)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5 nr. 2):
 - Kjørveg (SKV)
 - Gatetun (SGT)
 - Gangveg/gangareal/gågate (GG)
 - Fortau (SF)
 - Annen veggrunn (vegdelersnøopplag) (SVT)
 - Parkering (P)
- Grønnstruktur (pbl. §12-5 nr. 3):
 - Park (PA)
 - Friområde (GF)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. §12-5 nr. 6):
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB)

3.2 Hensyns- og båndleggingssoner

Videre fastsettes følgende hensynssoner (pbl. §12-6) og båndleggingssoner (pbl. §12-6, jf. §11-8):

- Bevaring av kulturmiljø (H530)
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Sikringssone: Frisikt (H140)
- Naturfare

4. Definisjoner

Autentisitet

Autentisitet er et grunnprinsipp innen kulturminnevernet, og innebærer at kulturminnet består av sitt opprinnelige stoff eller material. Begrepet brukes om et objekts grad av ekthet. Autentisitet bør ses i forhold til noe, for eksempel tidsperiode, skiftende funksjon, stilart, materialbruk eller byggemåte.

Historiske bygg og historisk byggeskikk defineres generelt til bygninger og bygningsselement som kan dokumenteres til tida før 1960, sjøl om også nyere bygningsselement kan være bevaringsverdige.

Dokumentasjon kan være skriftlig og billedlig framstilling av bygninger og bygningsdetaljer. Dokumentasjonens autentisitet bør stadfestes fra musealt eller bygningsvernkyndig hold.

Bygningsvern er arbeid for å fremme bevaring og beskyttelse av verneverdig bygningsmasse og deres kulturhistoriske verdi.

Bygningsvernkompetanse er kunnskap og kompetanse på bevaring og ombruk av bygningsdeler, tradisjonelle håndverksteknikker, lokalhistorie, dokumentasjon, restaurering, rehabilitering, prosjektering og iverksettelse av tiltak.

Istandsetting

Ordinært vedlikeholds nivå, slik at bare løpende vedlikehold vil være nødvendig senere. En antikvarisk istandsetting innebærer at reparasjon baseres på bruk av materialer og teknikker tilpasset bygningens eller anleggets egenart.

Vedlikehold

Vedlikehold betyr rutinemessig arbeid for å hindre forfall på grunn av jevn og normal slitasje.

Restaurering

Restaurering betyr å helt eller delvis tilbakeføre en bygning eller gjenstand til en tidligere tilstand. Ved restaurering må man velge hvilke tidspunkt kulturminnet skal tilbakeføres til. Det kan være slik det var da det ble laget eller oppført, slik det var på et senere tidspunkt eller en kombinasjon av ulike stadier.

Overnatting (underformål)

Med overnatting som underformål menes næringsmessig utleie, utover det som er tillatt i ordinær bolig.

Skredfare

Skredfaren er vurdert av SWECO i prosjekt 10214114 (11.11.2019) i henhold til TEK 17 § 7-3.

Sikkerhetsklasse S1–S3 (skred)

S1 omfatter tiltak der et skred vil ha liten konsekvens. Dette kan være byggverk der det normalt ikke oppholder seg personer og der det er små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Dette kan eksempelvis være garasje, uthus, båtnaust, mindre brygger, lagerbygg med lite personopphold.

Sikkerhetsklasse S2 (skred)

S2 omfatter tiltak der et skred vil gi middels konsekvenser. Dette kan være byggverk der det normalt oppholder seg maksimum 25 personer og/eller der det er middels økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Dette eksempelvis være boliger eller fritidsbolig med maksimum 10 boenheter, eller arbeids- og publikumsbygg eller overnattingssted hvor det normalt oppholder seg maksimum 25 personer.

Sikkerhetsklasse S3 (skred)

S3 omfatter tiltak der et skred vil føre til store konsekvenser. Dette kan eksempelvis være byggverk der det normalt oppholder seg mer enn 25 personer og/eller der det er store økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser.

5. Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet med mindre annet er spesifisert.

5.1 Erstatning av bygg

Det kan tillates å sette opp nye bygg om det kan dokumenteres at det tidligere har stått bygg på eiendommen. Nybygg skal tilpasses kulturmiljøet. Nybygg skal tilpasses gjennom materialbruk, byggehøyde, møneretning og fargebruk. Nybyggets utforming skal ta utgangspunkt i historiske

bygg som tidligere har stått på eiendommen; om historisk bebyggelse for eiendommen ikke lar seg dokumentere, kan det oppføres bygg med utgangspunkt i byggeskikken for Sjøgatas kulturmiljø.

Ved erstatning/gjenoppbygging av bygg skal opprinnelige materialer fra bygget som erstattes/gjenoppbygges gjenbrukes.

5.2 Dokumentasjon

For byggesaker og andre tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven, kreves det dokumentasjon fra fagkyndig som er nødvendig for å vurdere tiltakets virkning på vernehensynene.

Søknader skal dokumentere tidligere utseende/bruk, dagens utseende/bruk og tenkte tiltak.

5.3 Kompetansekrav

Utforming av nye bygg, tilbygg eller større endringer av eksisterende fasade, skal skje ved hjelp av foretak med bygningsvernkompetanse.

5.4 Overvannshåndtering

Det tillates etablert grøfter og kanaler for overvann innenfor planområdet. Disse skal etableres med elvestein og vannet skal ledes til sluker eller elva/fjæra. Utforming av grøft skal baseres på tradisjonell grøft.

Slike grøfter skal ikke være til hinder for fremkommelighet for hverken kjørende, gående, syklende eller bevegelseshemmede.

5.5 Universell utforming

Tilgjengelighet til historiske bygg og anlegg må ta utgangspunkt i den konkrete situasjonen, fordi hvert bygg er unikt. Løsningene må ses i sammenheng med hva verneverdige bygg og anlegg kan tåle av inngrep uten at kulturhistoriske verdier går tapt. Offentlige rom og gater skal være universelt tilgjengelig.

5.6 Forfall

Eiere av bygninger innenfor planområdet er pålagt å ivareta bygninger på en slik måte at verdien på kulturmiljøet ikke forringes. Kommunen kan etter en vurdering komme med pålegg om vedlikehold, istandsetting og oppretting av bygningstekniske feil.

5.7 Brannsikkerhet

Alle bygg i planområdet skal sikres med brannalarm.

5.8 Uteservering

Det tillates uteservering på offentlige gater og rom i hele planområdet.

Møblene skal være flyttbare og enkelt kunne tas bort. Lette takformer som parasoller og fritthengende markiser tillates. Lette takformer skal ha en ensartet lys farge uten skjemmende reklame.

Uteservering skal ikke være til hinder for kjørende, syklende eller gående. Bestemmelsen er ikke til hinder for å stenge gata under arrangementer.

6. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

6.1 Boligbebyggelse B1-B7

6.1.1 Generelt

Formålet omfatter boligbebyggelse innenfor hensynssone – bevaring av kulturmiljø. Boligtypene varierer fra omgjorte brygger og naust til byhus og bygårder. For tiltak gjelder bestemmelsene om bevaring av kulturmiljø i punkt 10.1.

6.2 Sentrumsformål S1-S23

6.2.1 Generelt

For bebyggelse innenfor felt SF5-SF14, SF16-SF17, samt SF22 skal det på gateplan ligge forretning, bevertning og/eller tjenesteyting med mindre annet fremgår i tabell 1. Virksomhetene skal ha en betydelig grad av publikumsrettet aktivitet.

6.2.2 Funksjoner

Med sentrumsformål menes; forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, bolig, bevertning og overnatting (definisjon, se punkt 4). Tabell 1 nedenfor angir hvilke underformål som er tillatt i det enkelte området og bestemmelser utover punkt 6.2.1.

Tabell 1 Oversikt og spissa bestemmelser sentrumsformål

Område	Underformål	Bestemmelser
SF1	Bolig, forretning, offentlig og privat tjenesteyting, overnatting	Overnatting tillates kun for eiendommene 103/558 og 103/560. Bolig tillates i første etasje
SF2	Bolig, forretning, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting	Det tillates bolig i første etasje.
SF3	Bolig, forretning, bevertning kontor, offentlig og privat tjenesteyting, overnatting	Området har krav om detaljregulering. Det tillates bolig i første etasje. Ny bebyggelse skal følge byggelinje mot Sjøgata. Bebyggelse skal tilpasses bygningsmiljøet i Sjøgata når det gjelder, materialbruk, høyder (maks møne kotehøyde 12, gesims kote 10,5), saltak med vinkel mellom 25-40 grader og farger. Bygningene skal ha med elementer fra historisk byggeskikk i området. Øst på eiendommen kan bebyggelsen i større grad knytte seg mot øvrig bybebyggelse gjennom bruk av andre materialer. Overgangen mellom fasaden mot Sjøgata og østover skal ikke ha for store brytninger og må redegjøres for i detaljplanen. Bygg skal ha brudd i fasaden minst hver 15. meter gjennom bruk av farger, material, fysisk brudd, byggehøyde e.l. Ny bebyggelse mot Sjøgata skal underordne seg småhuspreget i området i tråd med bestemmelsene for hensynssone – bevaring av kulturmiljø.

		Det tillates bolig i første etasje. Området kan benyttes til parkering inntil det blir bebygd.
SF4	Bolig, forretning, bevertning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting	Det tillates bolig i første etasje.
SF5	Bolig, forretning, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning	Uthus i bakgård kan omgjøres som del av næringen som drives på eiendommen. På gateplan/første etasje skal det ligge forretning, bevertning og/eller tjenesteyting, jf 6.2.1.
SF6	Bolig, forretning, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting, kontor, overnatting	For 103/525 tillates det kun bevertning/ og forretning i første etasje. I øvrige etasjer tillates det kun kontor, bevertning, tjenesteyting og/eller overnatting. I uthus tilknyttet 103/525 tillates det overnatting. Passasjen gjennom kvartalet, mellom Sjøgata og torget, på eiendom 103/525 skal være åpen for allmennheten. For 103/535 tillates det bolig i deler av første etasje.
SF7	Bolig, forretning, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning, overnatting	På gateplan/første etasje skal det ligge forretning, bevertning og/eller tjenesteyting, jf 6.2.1.
SF8	Forretning, bevertning, bolig, overnatting	På gateplan/første etasje skal det ligge forretning og/eller bevertning, jf 6.2.1.
SF9	Bolig, forretning, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting	På gateplan/første etasje skal det ligge forretning, bevertning og/eller tjenesteyting, jf 6.2.1.
SF10	Forretning, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting, kontor, overnatting	
SF11	Bolig, forretning, kontor, overnatting, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning	For eiendom 103/526 tillates det ikke bolig. For eiendom 103/526 kan det tillates overnatting og kortidsutleie i andre etasje. På gateplan/første etasje skal det ligge forretning, bevertning og/eller tjenesteyting, jf 6.2.1.
SF12	Bolig, forretning, overnatting, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning	Det tillates ikke bolig i bryggehus eller garasje på eiendom 103/520. Det tillates bevertning i bryggehus og garasje, samt uteservering i bakgård på eiendom 103/520.

		Bakgården skal bevares som hageanlegg/bakgård og kan ikke bygges igjen. Mindre bygg som drivhus, lyst o.l. kan tillates. Midlertidige bygg tilknyttet arrangementer tillates. I bygg som grenser mot Sjøgata skal det ligge forretning, bevertning og/eller tjenesteyting i første etasje, jf 6.2.1.
SF13	Bolig, offentlig og privat tjenesteyting, forretning	På gateplan/første etasje skal det ligge forretning, bevertning og/eller tjenesteyting, jf 6.2.1.
SF14	Bolig, offentlig og privat tjenesteyting, kontor	Det tillates bolig i første etasje for eiendom 103/1058. Det tillates kontor i første etasje.
SF15 og SF17	Bolig, forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning, overnatting	På gateplan/første etasje skal det ligge forretning, bevertning og/eller tjenesteyting, jf 6.2.1. For eiendommene 103/510, 103/508, 103/2049 tillates det bolig i første etasje. Det tillates overnatting kun på eiendom 103/503
SF16	Bolig, forretning, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning, overnatting	På gateplan/første etasje skal det ligge forretning, bevertning og/eller tjenesteyting, jf 6.2.1.
SF19 og SF20	Bolig, forretning, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting, overnatting	Det tillates bolig i første etasje for eiendom 103/1008, 103/1006, 103/1010, 103/1015 og 103/1016. Overnatting tillates kun for eiendom 103/1012.

6.2.3 Utnyttingsgrad og høyder

Område	%BYA	Høyder	MUA		Parkeringsnorm
			Privat	Felles	
SF3	100%	Detaljplan, maks høyde fremgår av plankart	5m2	15m2	Kommunens parkeringsnorm

6.3 Garasjeanlegg for bolig (BGF)

BGF er garasjer tilknyttet boliger innenfor planområdet.

6.4 Kombinert bygg og anlegg

6.4.1 Uthus/naust/badephus eller bolig (KBA).

Ved oppføring av bolig skal det vises hvordan parkering og uteareal sikres. Parkering kan evt. være på nærliggende privat eller offentlig parkeringsplass (1 plass). Uteareal kan være i nærliggende park eller friområde.

6.4.2 Bolig/offentlig eller privat tjenesteyting (B/T)

Ved bruk til bolig skal det vises hvordan parkering og uteareal sikres. Parkering kan evt. være på nærliggende privat eller offentlig parkeringsplass (1 plass). Uteareal kan være i nærliggende park eller friområde.

6.5 Hotell/overnatting (HO)

Hotell/overnatting skal brukes til overnattingssted for korttidsopphold. Langtidsutleie tillates ikke.

6.6 Bevertning (BE)

Lydiabrygga skal brukes til kafevirksomhet. Lokalene kan leies ut til forsamling/arrangement e.l.

Det tillates utleie for korttidsopphold for leilighet i andre etasje.

6.7 Uthus/naust/badephus (UNB)

Naust og uthus brukes normalt som lager, men kan under arrangement brukes for andre midlertidige formål. Bygningene tillates ikke innredet for varig opphold.

6.8 Kulturinstitusjon (KU1-2)

6.8.1 KU1

KU1 skal brukes til museumsvirksomhet, herunder eksisterende bruk som bygningsvernssenter med verksted.

Uteområdene kan brukes til bygningsvernssenterets aktiviteter. Allmennheten skal til enhver tid ha tilgang til uteområdene. Uteområder kan stenges av for bygningsvernssenterets verkstedsaktiviteter.

Ved endret arealbruk eller oppføring av bygninger som kan gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det egen detaljregulering for området.

6.8.2 KU2

KU2 skal brukes til museumsvirksomhet. Området er vedtaksfredet, se punkt 11.1 «båndlegging etter lov om kulturminner».

6.9 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Områdene skal brukes til nødvendig kommunalteknisk anlegg.

6.10 Energianlegg

Området skal brukes til nødvendig energianlegg.

6.11 Lekeplass (o_LEK)

Lekeplassen skal være offentlig tilgjengelig.

Det kan oppføres lekeapparater. Disse skal tilpasses kulturmiljøet.

6.12 Fritidsbebyggelse (FB)

Formålet omfatter én fritidsbolig (Sjøgata 23A).

7. Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

7.1 Fellesbestemmelse grønnstruktur

Alle områder innenfor o_PA og o_FRI skal fremstå som skjøttet og vedlikeholdt.

7.2 Park (o_PA)

7.2.1 O PA1

Parken avsatt til o_PA1 skal være en historisk hage/park (Bestemorhagen). Trærne markert til bevaring i plankartet skal bevares.

7.2.2 O PA2

Området avsatt til o_PA2 skal fungere som et grøntdrag langs Nergato. Tilgangen til friormåde/fjæra og utsikt mot Vefsna skal ikke forringes.

7.2.3 O PA3

Området avsatt til o_PA3 skal opparbeides til park/plass. Det tillates opparbeidet med benker, beplantning, gress, og gatestein. Det skal være et tydelig skille mellom o_PA3 og o_P – enten ved bruk av beplantning eller høydeforskjell.

7.2.4 O PA4

Området avsatt til o_PA4 skal opparbeides til park med benker, gangveg og beplantning.

7.2.5 O PA5

Området avsatt til o_PA5 skal fungere som et grøntdrag. Tilgangen til fjæra og utsikt mot Vefsna skal ikke forringes. Biltransport til bryggene er tillatt; eierne av bryggene kan parkere én bil ved sida av si brygge. Det er tillatt med beboerparkering mellom SF12 og SF13.

7.2.6 O PA6

Området er avsatt til grøntområde.

7.3 Friområde

7.3.1 O FRI1-5

Områdene avsatt til o_FRI1-2 er strandsone og skal være offentlig tilgjengelig. Det tillates ikke oppsatt faste installasjoner som benker, bord og lignende. Det tillates kun slike installasjoner som kan flyttes. Det tillates rekonstruksjon av isbrekkere og kai, plassering må baseres på historiske kildemateriale og skal ikke forringe friområdet som rekreasjonsområde.

Smettene ned mot elva skal holdes åpne og være offentlig tilgjengelig.

Fjæra skal holdes fri for vegetasjon.

I o_FRI4 kan det tillates gjenoppført naust i samsvar med historisk dokumentasjon.

8. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

8.1 Kjøreveg (o_KV)

8.1.1 O_KV1

O_KV1 skal være offentlig veg.

O_KV1 skal fungere som sambruksareal. Hele eller deler av o_KV1 kan stenges for biltrafikk og fungere som gågate etter søknad hos kommunal vegmyndighet. I periodene med gågate kan kommunen tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering så lenge disse ikke er til hinder for fremkommelighet for bevegelseshemmede, utrykningskjøretøy, varelevering og adkomst til eiendommer.

O_KV1 skal ha grusdekke eller asfalt. Utformingen skal tilpasses kulturmiljøet.

Det skal være rennestein på begge sider av vegen. Rennesteiner skal være utført med kuppelstein satt i sand. Overvann skal ledes til rennestein.

8.1.2 O_KV2

O_KV2 skal være offentlig veg.

8.2 Gangveg/gangareal/gågate (o_GG1-2)

O_GG skal være offentlige gangveger/gangareal/gågate.

Gangvegene skal være opparbeid med grusdekke.

8.3 Fortau (o_FO1--9)

O_FO1-9 skal være offentlige fortau med fast dekke.

8.4 Gatetun (o_GT1-2)

8.4.1 O_GT1

O_GT1 skal være fotgjengerprioritert gatetun. Det skal være rennestein på begge sider av gatetunet. Rennesteiner skal være utført med kuppelstein satt i sand. Overvann skal ledes til rennestein. O_GT1 skal ha grusdekke eller asfalt. Utformingen skal tilpasses kulturmiljøet. Evt. grusdekke skal ha grusdekke med knust naturstein, fraksjon 0/11.

Hele eller deler av o_GT1 kan stenges for biltrafikk og fungere som gågate etter søknad, dette skal avgjøres gjennom vedtak hos kommunal vegmyndighet. I periodene med gågate kan kommunen tillate tidsbegrensede og flyttbare konstruksjoner, salgsboder og uteservering så lenge disse ikke er til hinder for fremkommelighet for bevegelseshemmede, utrykningskjøretøy, varelevering og adkomst til eiendommer.

8.4.2 O_GT2

Lette takformer som parasoller og fritthengende markiser er tillatt. Lette takformer skal ha en ensartet lys farge uten skjemmende reklame. O_GT2 skal ha grusdekke

8.4.3 O_GT3

O_GT3 skal ha grusdekke. Planen er ikke til hinder for evt. gjenoppføring av naust i sørenden av gata, jf. o_FRI4.

8.5 Torg (o_T1-2)

8.5.1 O_TO1

I området avsatt til o_t1 skal opparbeides til bilfritt torg. Kjøring til eiendommene er tillatt.

Torget skal opparbeides med beplantning og sittegrupper. Installasjoner og aktiviteter som naturlig hører til torgaktivitet er tillatt. Utformingen skal tilpasses kulturmiljøet. o_T1 skal være adskilt fra o_GT1 ved bruk av elvestein og/eller rennestein.

Siktlinja fra Sjøgata (o_GT1) mot Kommunekaia (o_TO3) skal fremmes og ivaretas. Det tillates ikke faste installasjoner som hindrer siktlinja (H140-3).

8.5.2 O_TO2-3

I området avsatt til o_T2-3 skal fungere som offentlig plass/kai.

9. Vefсна med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

9.1 BSV1-2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Det tillates ikke inngrep i vassdraget. Det kan likevel plasseres isbrekkere i samsvar med historisk dokumentasjon.

9.2 SMB1-2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag.

Det kan plasseres isbrekkere i samsvar med historisk dokumentasjon. Det kan plasseres fortløyningsbøyer og legges ut flytekaier for dem som driver næring, kulturvirksomhet eller bor innenfor planområdet. Flytekaiene skal ligge i nord/sør-retning og de kan ikke ligge ute om vinteren. I SMB-1 og SMB-2 tillates begge steder inntil 4 kaier med inntil 16 m lengde, evt. færre kaier med tilsvarende samlet lengde.

10. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7)

10.1 H570-1 – Bevaring av kulturmiljø - Sjøgataområdet (§ 12-7 nr. 6)

10.1.1 Formålet med hensynssone H570

Hele planområdet er en del av H570, der formålet er å bevare den kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen, bygningsmiljøet, bystrukturen, uteområder og landskapet.

Det er et stort antall bygningsobjekter innenfor hensynssonen. Disse utgjør en viktig historiefortelling fra en viktig epoke fra Mosjøens historie. Nye tiltak må ikke vurderes isolert, men ut fra den konteksten den inngår i. Et enkelt kulturminne inngår i en videre helhet – et kulturmiljø. Enhver svekkelse av det enkelte kulturminnet vil bidra til en svekkelse av kulturmiljøet som helhet. Det er derfor viktig at også mindre tiltak ses i en større sammenheng.

Enten tiltak er søknadspliktige eller ikke, må tiltakshaver rådføre seg med bygningsvernkyndige. Retningslinjer for godt bygningsvern og fargeregister er vedlagt planen.

10.1.2 Bygningsstruktur

Gatestrukturen til Sjøgata som slynger seg er en viktig del av autentisiteten i området. Byhus med møneretning nord/sør og brygger og naust med møneretning øst/vest er en viktig historisk byggeskikk. Tiltak må ikke svekke lesbarheten av dette.

Det helhetlige landskapsbildet i Sjøgata-området med koblinger mellom Sjøgata og elva er viktig for å kunne oppleve og forstå utvikla av området. Denne koblingen må ivaretas ved tiltak i Sjøgata.

10.1.3 Bygningsendringer

Nye tiltak skal bidra til å ivareta omgivelsenes historiske egenart og videreføre de egenskapene og kvalitetene som kjennetegner de historiske omgivelsene. Ved søknad om endring av eksisterende bebyggelse skal situasjonen før og etter endring være vist på tegninger eller annen dokumentasjon.

Vinduer og dører skal som hovedregel bevaras. Om utskifting er nødvendig skal følgende være oppfylt:

- Vinduer og dører utformes som kopier av opprinnelige vinduer/dører med samme materialbruk.
- Sprossedelte vinduer skal ha gjennomgående sprosser med enkelt glass og kittfals i ytre ramme og utadslående vinduer. Det tillates hel rute på innervindu.
- Metallbeslag og ventiler på vinduer og dører tillates ikke.
- Dører skal være innadslående. I bygg der det kreves, eksempelvis forsamlingslokaler, er utadslående dører tillatt.

Isolering bør primært skje på innsiden av veggen. Utvendig etterisolering kan gi kort takutstikk og uheldig forhold mellom vegg og grunnmur. Ved flytting av vegg ut, skal vindu flyttes etter. Ved utbedring/omlegging av tak skal utforming og lengde på raft og gavl være minst 20cm.

Dimensjoner, form og antall vindsbibord, samt deres avslutning i begge ender skal bygge på dokumentasjon av tidligere/oppriinnelig utførelse. Vindski skal møtes med loddrett snitt ved mønet.

Kommunen kan kreve tilleggsdokumentasjon for å kunne ta stilling til om tiltaket er i tråd med de kulturhistoriske målsetningene.

10.1.4 Nybygg og tilbygg

Nybygg skal tilpasses kulturmiljøet. Nybygg skal tilpasses gjennom materialbruk, byggehøyde, møneretning, fargebruk. Nybygget skal ta utgangspunkt i historiske bygg og gjøres med utgangspunkt i dokumentasjon av bygning som tidligere har stått på eiendommen.

Nybygg langs Sjøgata skal ha møneretning som følger gateløpet, med mindre bygget er en garasje eller uthus, da kan møneretningen være øst/vest.

For nybygg innenfor SF3 og SF21 se punkt 7.2.2

Tilbygg til hus kan tillates der tiltaket ikke kommer i konflikt med verneverdien - eksempelvis tilbygg i bakgårder. Tilbygget skal tilpasses og underordnes huset som bygges ut gjennom fargebruk, materialbruk, tilbygget skal være lavere enn gesimsen på hovedhuset.

10.1.5 Uthus og garasjer

Nye uthus og/eller garasjer kan oppføres der det kan dokumenteres at det tidligere har stått bygg og skal da oppføres i tråd med den tradisjonelle bebyggelsesstrukturen og byggeskikken.

Uthus og garasje skal ha en enklere utforming enn hovedhuset og utformingen skal være basert på typiske uthus i området.

Annen utforming av garasjer skal ta utgangspunkt i garasjerekken merket BGF i plankartet eller andre allerede bygde garasjer i planområdet. Da skal det foreligge fagkyndig redegjørelse for plassering og utforming.

10.1.6 Nye element i fasade

Det kan settes inn nye elementer i fasade der det anses som antikvarisk forsvarlig. Dette kan eksempelvis være takvindu eller tiltak som er nødvendig for brannsikkerhet. Nye elementer skal utformes med inspirasjon fra områdets byggeskikk.

Slike tiltak skal ikke forringe kulturmiljøet mot Sjøgata, Nergato eller Vefсна.

10.1.7 Uteområder

Det tillates kun tidstypiske trær, planter og stauder.

Gangforbindelser skal være gruset. Det tillates ikke asfalt eller annen fast dekke på gangforbindelser.

Gjerder skal utformes som stakitt- eller plankegjerde (se retningslinjer i pkt. 13). Gjerde skal ikke stenge for allmenne ferdselsårer. Privat gjerde kan ikke gå inn i friområder.

10.1.8 Vilkår for tiltak unntatt søknadsplikt

Tiltak som etter pbl. § 20-5 er unntatt søknadsplikt, mindre tilbygg nevnt i byggesaksforskriftens § 4-1 b), og en del mindre tiltak nevnt i byggesaksforskriftens § 4-1 f), som vanligvis kan gjennomføres uten søknad, er tillatt på vilkår angitt i punkt 10.1.9–14.

Før arbeidet settes i gang, skal tiltakshaver rådføre seg med bygningsvernkyndige.

10.1.9 Fasadeendringer

Fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, er tillatt. Det kreves attestasjon fra bygningsvernkyndige på at fasadeendringen ikke medfører karaktermessig endring. Videre er tilbakeføring av fasade til tidligere utførelse tillatt, så sant det kan legges fram historisk dokumentasjon.

10.1.10 Frittstående mindre bygninger, nevnt i byggesaksforskriftens § 4-1 a

Se punkt 10.1.5.

10.1.11 Terrasser nevnt i byggesaksforskriftens § 4-1 d

Terrasse eller utegulv skal ha skiferheller eller plank i gran og ikke virke dominerende i området. Det tillates ikke bruk av trykkimpregnert trevirke.

10.1.12 Mindre tiltak nevnt i byggesaksforskriftens § 4-1 f

Levegger (skjermvegger) skal begrenses til høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 5,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning og kan plasseres inntil nabogrense.

Innhegning mot veg og andre gjerder skal utformes etter dokumenterte forbilder på stedet, eller som stakittgjerde eller plankegjerde etter tradisjonelt mønster, se retningslinjer i pkt. 13.

Skilt og reklameinnretninger skal oppføres i tradisjonelle materialer; tre, blikk eller emaljert jern. Eventuell lyssetting skal være skånsom med hvitt lys. Utendørs belysning for øvrig skal ha tradisjonell utforming. Der det er historisk riktig, kan reklame males rett på vegg.

Antennesystem – store antenner som kan skjemme bygninger er ikke tillatt.

10.1.13 Andre tiltak som normalt er unntatt søknadsplikt

Tekniske installasjoner med utvendig del, som for eksempel varmepumper, kjøleanlegg eller ventilasjonsanlegg, er tillatt dersom utvendig del av installasjonen plasseres slik at den vender bort fra offentlige gate eller rom, og tar hensyn til det historiske miljøet.

Andre utvendige tekniske anlegg skal enten bygges inn i bygget, eller kles inn slik at anlegget gir et mest mulig skånsomt uttrykk. Disse skal også fortrinnsvis plasseres på vegg som vender bort fra offentlig gate eller rom

Solcellepanel og solfangere er ikke tillatt.

Nye utvendige trapper skal utformes med utgangspunkt i historiske forbilder, typiske for verneområdet. Rakkverk skal ha enkel utforming i tre eller smijern. Det tillates ikke bruk av trykkimpregnert materiale.

Takrenner og nedløpsrør skal være av blikk, aluminiumssink eller tre. Bend i nedløpsrør skal ha skarp knekk med falsede skjøter.

Snøfangere skal være av jern/stål.

10.1.14 Vedlikehold

Vedlikeholdsarbeid kan gjennomføres uten videre godkjenning, så lenge de ikke bryter med denne planens formål og bestemmelser. Det skal brukes historisk korrekte type materialer, håndverksteknikker og farger.

Ved utvendig maling skal det brukes linoljemaling. Fargen skal være autentisk for bygget. For nybygg skal det velges farge fra fargeregister vedlagt planen, tilpasset strøkets og bygningens karakter.

Ved istandsetting av bebyggelse, konstruksjon og anlegg forutsettes det minst mulig utskifting av eksisterende antikvarisk verdifullt materiale. Nye bygningsdeler og bygningselementer skal kopiere de gamle med hensyn på materiale, dimensjon, utførelse, form, overflate og farge.

10.1.15 Rivning

Den eksisterende verneverdige bebyggelsen tillates ikke revet. Dersom verneverdien er tapt og bygget ikke kan brukes i samsvar med planen, må bygget tas ned og gjenoppbygges. Dersom bygget etter kommunes skjønn åpenbart ikke har verneverdi, kan kommunen etter høring hos regional kulturminnemyndighet gi tillatelse til riving.

10.2 H570-2, 3, 4 og 5 Bevaring av kulturmiljø, enkeltobjekter

H570-2 (103/1807, Sjøgt. 37A), H570-2 (103/1958, Sjøgt. 21A), H570-4 (103/517), H570-5 (103/513, Sjøgt. 9B). Vegger, gulv og tak med konstruksjon, samt fast inventar, skal bevares. Her tillates ikke endringer i interiør uten søknad til kommunen. Regional kulturminnemyndighet skal høres før kommunen fatter vedtak.

For vedlikehold gjelder bestemmelsene i punkt 10.1.

10.3 H140 – Sikringssone Frisikt

10.3.1 H140-1-4

Sikringssone frisikt mot Vefsna. Siktlinja fra Sjøgata (o_GT1) mot Vefsna skal fremmes og ivaretas. Det tillates ikke faste installasjoner som hindrer siktlinja. Det skal være mulig å gå ned til elva ved disse sonene.

10.3.2 H140-5

Sikringssone, frisikt. Her tillates ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0.5 m over vegens nivå.

10.4 H310 – Faresone Ras- og skredfare (§ 11-8 a)

Røde felt er påkrevd verdi, gule felt er anbefalt verdi.

	Tiltak i sikkerhetsklasse S1	Tiltak i sikkerhetsklasse S2	Tiltak i sikkerhetsklasse S3
i 100 års faresone	10 kPa	20 kPa	Ikke akseptert (20 kPa ved Fru Haugans hotell)
i 1000 års faresone	3 kPa	10 kPa	15 kPa
i 5000 års faresone	1 kPa	3 kPa	8 kPa

10.4.1 H310-1 Skredfare 100-årsskred

Innenfor H310-1 skal tiltak i sikkerhetsklasse S1 tilpasses trykkverdier på 10kPa.

Tiltak i sikkerhetsklasse S2 skal tilpasses trykkverdier på 20kPa.

Tiltak i sikkerhetsklasse S3 tillates ikke.

10.4.2 H310-2 Skredfare 1000-årsskred

Innenfor H310-2 tillates tiltak innenfor sikkerhetsklasse S1. Det anbefales at tiltaket tilpasses trykkverdier på 3 kPa.

Tiltak i sikkerhetsklasse S2 skal tilpasses trykkverdier på minst 10kPa.

Tiltak i sikkerhetsklasse S3 skal tilpasses trykkverdier på minst 15 kPa.

10.4.3 H310-3 Skredfare 5000-årsskred

Innenfor H310-3 tillates tiltak innenfor sikkerhetsklasse S1 (anbefalt at tiltaket tilpasses trykkverdier på 1 kPa) og S2 (anbefalt at tiltaket tilpasses trykkverdier på 3 kPa)

Tiltak i sikkerhetsklasse S3 skal tilpasses trykkverdier på 8 kPa.

10.4.4 Unntak

Bestemmelsene i punkt 10.4.1–3 er ikke til hinder for mindre tilbygging, påbygging eller underbygging av eksisterende byggverk, så fremt utvidelsen ikke fører til økt fare for skade på liv og helse.

10.5 H320 - Faresone flomfare (§11-8 a)

Flomfaresonen viser stormflo med klimapåslag.

Minste kotehøyde for bygg med varig opphold er 3,0, maksimale kotehøyde 3,5.

11. Båndleggingssone (§ 11-8)

11.1 H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Automatisk fredete kulturminne er båndlagt etter kulturminneloven. Innenfor båndleggingssone for bevaring av kulturminner (H730) er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade,

ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme freda kulturminner eller framkalle fare for at dette kan skje.

12. Rekkefølgebestemmelser

12.1 Nytt dekke Sjøgata

Før gatetunet i Sjøgata kan endres med nytt dekke, må den midlertidige parkeringa mellom 103/1080 og 103/522 (torget ved Domus-bygget) oppheves/flyttes.

12.2 Opparbeidelse av parkanlegg/offentlig uterom

Før Sjøgata kan fungere som gatetun, må o_PA3 være opparbeidet og parkeringsområde o_P være etablert.

Før opparbeidelse av o_T1, o_T2, o_T3, o_GT1, o_GT2, o_P3, o_P4, o_P5 skal det utarbeides landskapsplan/situasjonsplan for hvert enkelt prosjekt/flere prosjekt samlet i M 1:200. Planen skal vise gatedekket, beplantningssoner (med type beplantning), sittegrupper og andre installasjoner som skal opparbeides. Landskapsplanen må også vise at fremkommelighet for utrykningskjøretøy er ivaretatt. Landskapsplanen skal utarbeides med landskapsarkitektfaglig kompetanse i samråd med antikvarisk kompetanse.

12.3 Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale med Vefsn kommune kan benyttes for å innfri rekkefølgekrav.

13. Vedlegg

Retningslinjer for godt bygningsvern i Sjøgataområdet er vedlagt planen. Tiltakshaver skal utføre tiltak i tråd med disse retningslinjene. Ved forvaltningsmessige vurderinger knyttet til kulturmiljøet i området, skal retningslinjene legges til grunn.

Ved utvending maling skal det velges farger fra «Register for eksteriørfarger på bygninger i Sjøgataområdet», utarbeidd av konservator Terje Norsted ved Norsk institutt for kulturminnesforskning 18.11.2002. Fargeregisteret er vedlagt planen.

I tillegg til det bindende plankartet, har vi for å lette lesinga også vedlagt

- Kart med bare arealformål inntegnet
- Kart med bare hensynssone H530 (rasfare)
- Kart med bare hensynssone H320 (flomfare)
- Kart med bare hensynssonene H140, H370, H570 (bevaring).

Retningslinjer for godt bygningsvern i Sjøgataområdet Hensynssone H570-1, planbestemmelsen kap. 10.1 og 2

Retningslinjene er utarbeidd i samråd med Helgeland museum og gjelder hele verneområdet i Sjøgata og Skjervgata (H570). Tiltakshaver forventes å utføre tiltak i tråd med disse retningslinjene. De er også retningsgivende for byggesaksbehandling i Vefsn kommune.

Tiltakshaver skal rådføre seg med bygningsvernkyndige før tiltak settes i gang. Helgeland museum har bygningsvernkompetanse og gir råd og veiledning for tiltak enten de omfattes av søknadsplikt eller ikke. Tiltak som vurderes som søknadspliktige, skal sendes på høring til regional kulturminnemyndighet.

Tiltak som er typisk unntatt byggesaksbehandling

Vedlikeholdsarbeid, kan gjennomføres uten videre godkjenning, så lenge de ikke bryter med denne planens formål og bestemmelser. Det skal brukes historisk korrekte type materialer, håndverksteknikker og farger. Dette kan gjelde:

- Maling (med linoljemaling og eksisterende farge)
- Utskifting av værutsatte bygningsdeler som for eksempel vannbord og vindskier
- Utskifting av enkelttakstein, -skifersteiner og beslag på tak
- Reparasjon av papptak med legging av ny papp
- Reparasjon ved rør og ledningsbrudd
- Oppsett av snøfangere i jern/stål
- Tørrsprinkling av bygg (Vefsn brann og Helgeland museum må involveres)
- Listen er ikke uttømmende

Dersom det er tvil om et tiltak er søknadspliktig eller ikke, skal det tas kontakt med kommunen før tiltak gjennomføres.

Istandsetting og vedlikehold

- Utbedringsarbeid skal i størst mulig grad utføres med tradisjonelt verktøy og metoder
- Kommunen kan kreve tilleggsdokumentasjon for å kunne ta stilling til om tiltaket er i tråd med de bygningshistoriske kvalitetene.
- Fargekart ligger vedlagt planen og skal brukes. Bygninger som mangler i registeret, skal ha farge tilpasset strøkets og bygningens karakter.
- Ved maling av treverk skal det brukes linjoldemaling.
- Bygningens konstruksjon og planløsning kan ved endring svekke bæreevne. Før inngrep skal bygningene undersøkes som statisk system.
- Utbedring/pleie av synlige konstruksjoner utføres etter antikvariske prinsipper.
- Nye planløsninger kan kreve flytting av vinduer eller dører. Endret plassering av vinduer og dører er søknadspliktige, der skal søknad vise før og etter-situasjon.
- Supplering eller ny ytterkledning skal ha samme dimensjon og profil i gran. ved over- og underligger skal både på- og underbord ha margside ut. Panelet festes med spiker, og bordene kappes enkeltvis.
- Utvendig etterisolering kan gi kort takutstikk og uheldig forhold mellom vegg og grunnmur. Ved flytting av vegg ut, skal vindu flyttes etter. Isolering bør primært skje på innsiden av veggen.
- Tak og nedløpsrør i alu-sink males.
- Mønekammen kan være både tre og blikk. Det aksepteres helbeslag av blikk på pipene.

Bygg og tilbygg/uthus og garasjer

- Tilbygg og uthus kan som hovedregel imøtekommes der det tidligere har stått uthus og der dette er i tråd med det historiske bebyggelsesmønsteret og formål i denne plan.
- Søknad om bygningsmessige tilføyelser som påbygg, tilbygg eller uthus må illustreres ved tegninger og dokumentasjon knyttet til kulturmiljøet.
- Nybygg skal tilpasses bebyggelsen i verneområdet. Dokumentasjon av bygning som tidligere har stått på eiendommen og/eller hvordan nybygget forholder seg til det typiske historiske bebyggelsesstrukturen.

Uteområder

- Gjerder kan oppføres der det foreligger dokumentasjon på historisk bruk.
- Om tidligere type gjerde er ukjent/det ikke kan dokumenteres gjerde, velges enten plankegjerde eller stakittgjerde. Plankegjerde er inntil 60 cm høgt gjerde med én eller to liggende planker. Stakittgjerde er inntil 130 cm høge stakitter av 1"2" lekter med sentrert spiss, festet på liggende planker og malt med linoljemaling.
- Det er lite tradisjon for terrasse eller utegulv.
- Terrasse eller utegulv skal ha plank i gran eller skiferheller og ikke virke dominerende i området.

Tekniske installasjoner

- Det kan gjøres skjønnsmessige vurderinger på installasjonens påvirkning på offentlig rom (tiltakets størrelse, mulighet for innsyn o.l.).
- Tekniske installasjoner som skal kles inn skal ta utgangspunkt i kledning på det aktuelle bygget.



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

1824 - VEFSN

Kommune:

Utskriftsdato/klokkeslett: 27.06.2025 kl. 08:23

103

Gårdsnummer:

Produsert av: Oline Augusta Pisan Nygaard - Vefsn

532

Bruksnummer:

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.

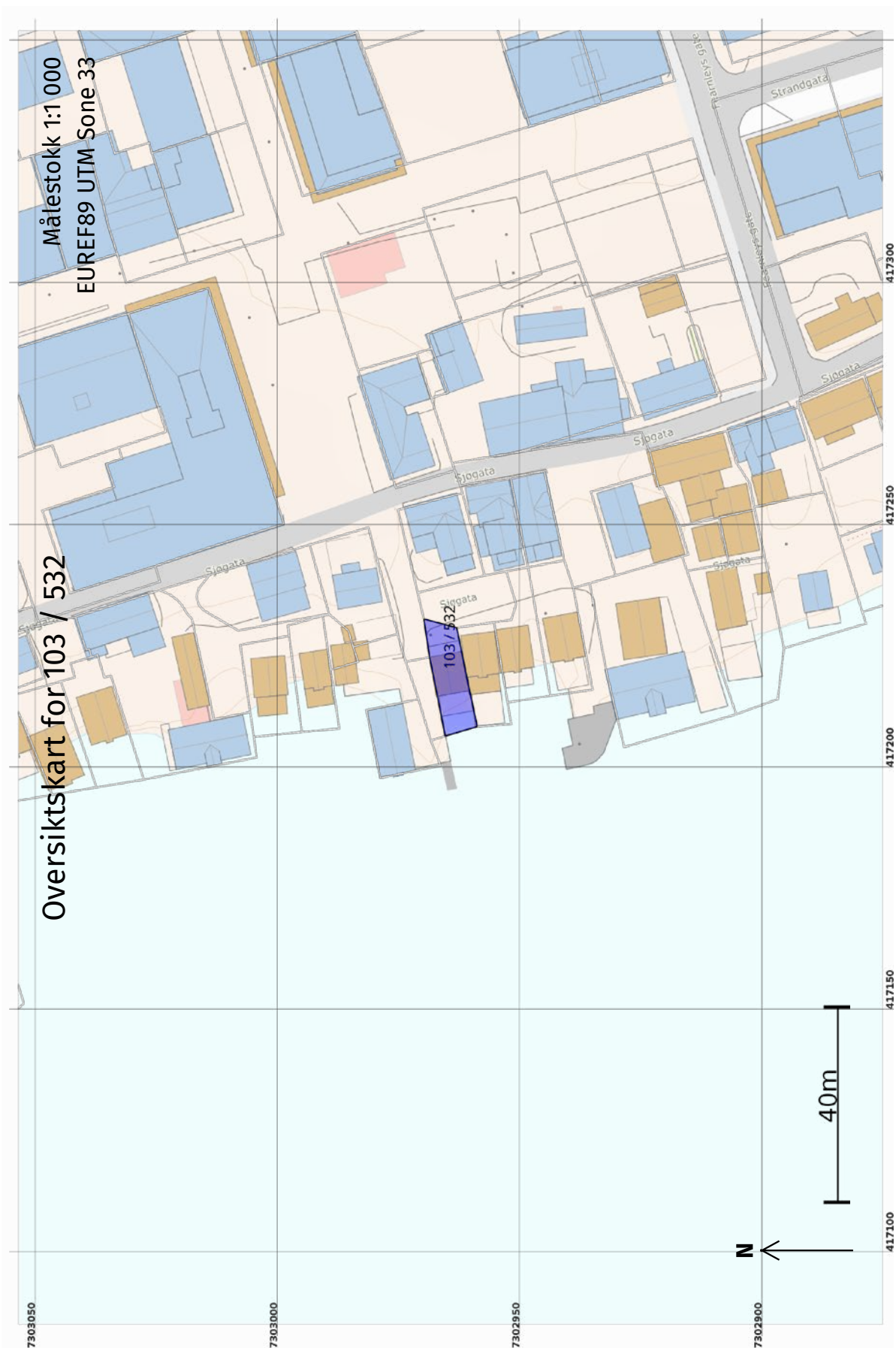
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:		SJØGATA 25 C							
Etableringsdato:		20.02.1957							
Skyld:		0,01							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal Kommentar							
Beregna areal for 103 / 532		152,2 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Hjemmelshaver		071260	OLSRUD KNUT ROAR		SJØGATA 25 C 8656 MOSJØEN	1 / 1			
Oversikt over teiger									
(EUREF89 UTM Sone 33)									
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader		
1	Teig	Ja	7302965	417219		152,2 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningsdokumentdato								
Forretningstype	Kommunal saksreferanse								
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)								
	Annen referanse								
Grensejustering	04.11.1991								
Grensejustering									
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring				
		Avgiver	1824 - 103/531		-55,6				
		Mottaker	1824 - 103/532		55,6				
27.06.2025 08:23				Matrikkelbrev for 1824 - 103 / 532				Side 2 av 7	

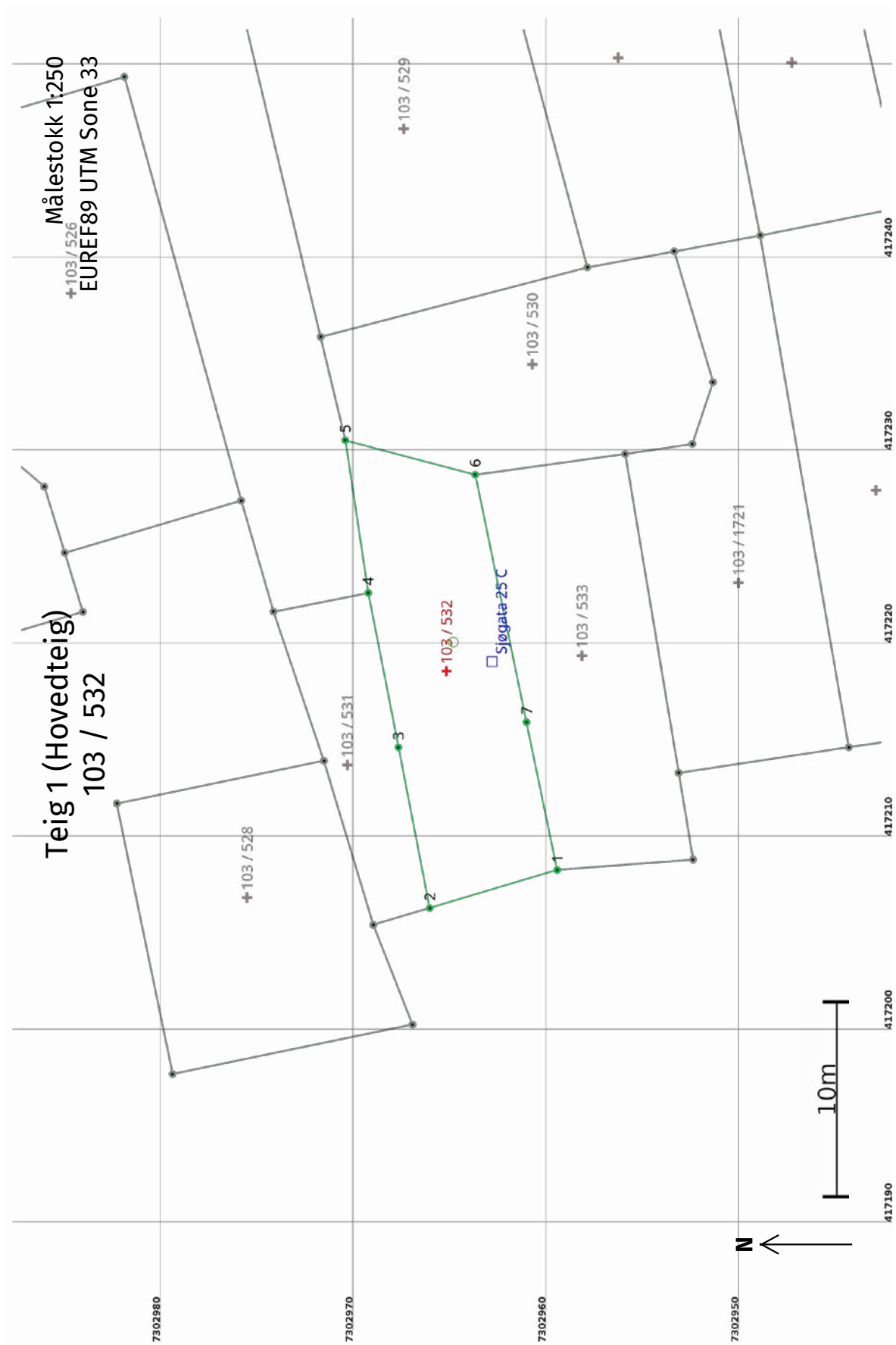
Forretning			Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype			Kommunal saksreferanse		Status		Endret dato	
Årsak til feilretting			Nettadresse (URL)		Annen referanse		Signatur	
							Dato	
Matrikulert umatrikulert grunn som grunneiendom			20.02.1957					
Nymatrikulering								



27.06.2025 08:23

Matrikelbrev for 1824 - 103 / 532

Side 5 av 7



Areal og koordinater

Areal: 152,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordnatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7302965

Øst: 417219

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7302959,62	417208,21		Ukjent	10 Terrengmålt		13
2	7302966,23	417206,24	6,90	Ukjent	10 Terrengmålt		13
3	7302967,85	417214,56	8,48	Ukjent	10 Terrengmålt		13
4	7302969,41	417222,55	8,14	Ukjent	10 Terrengmålt		13
5	7302970,60	417230,45	7,99	Ukjent	10 Terrengmålt		13
6	7302963,87	417228,67	6,96	Ukjent	10 Terrengmålt		13
7	7302961,21	417215,86	13,08	Ukjent	10 Terrengmålt		13
			7,81				



Gnr/Bnr: 103/532

Adresse: Sjøgata 25C
8656

Dato: 27.06.2025

Målestokk: 1:250

Sign: Oline Nygaard

Tegnförklaring

Høydeinformasjon

Høydekurve 1m
 Høydekurve 1m usikker
 Høydekurve 5m
 Høydekurve 5m usikker
 Terrengpunkt
 Toppunkt

Innsjøer og vassdrag

Spørsmål	Ja	Nei
1. Innsjø	☐	☐
2. Innsjøkant	☐	☐
3. Elv/Bekk	☐	☐
4. Elv/Bekk kant	☐	☐
5. Elv/Bekk kant U	☐	☐

Havflate	
Kystkontur	

Byråingsmessige anlegg

	Stolpe
	Vegg (fritstående)
	Støyskjerm
	Annet gjerde
	Fritstående mur
	Støttemur
	Steingjerde
	Hekk
	Flaggstang

Vegsituasjon

Ytterkant veg	_____
Ytterkant fortau	_____
Annet vegareal	_____

Annen_samferdsetel

Traktorweg	==	==
Sti	==	==

Jernbanedata

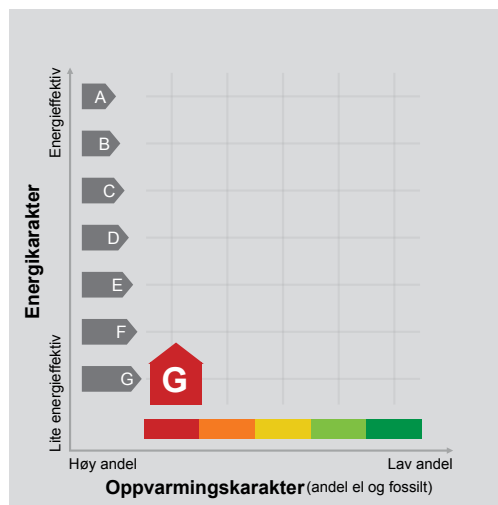
Jernbane spormidt

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

ENERGIATTEST



Adresse	Sjøgata 25C
Postnummer	8656
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	532
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187934737
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152040
Dato	06.08.2025



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

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

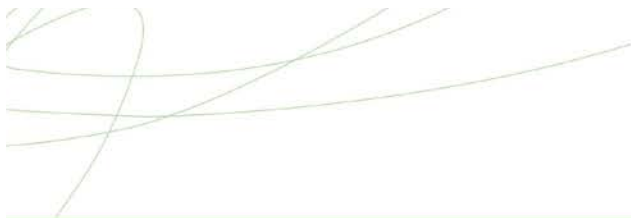
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Annet småhus
Byggeår 1880
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 90
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Nabolagsprofil

Sjøgata 25C - Nabolaget Mosjøen sentrum - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Mosjøen sentrum	3 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.2 km	
Mosjøen stasjon	18 min
Linje F7	
1.3 km	
Mosjøen lufthavn Kjærstad	10 min

Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.)	13 min
282 elever, 21 klasser	
0.9 km	
Olderskog skole (1-7 kl.)	6 min
323 elever, 26 klasser	
2.4 km	
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
399 elever, 31 klasser	
2.5 km	
Mosjøen videregående skole	5 min
900 elever	
0.4 km	
Mosjøen vgs. Kippermoen	6 min
350 elever	
2 km	

Ladepunkt for el-bil

Fru Haugans Hotel	3 min
Recharge Mosjøen	5 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

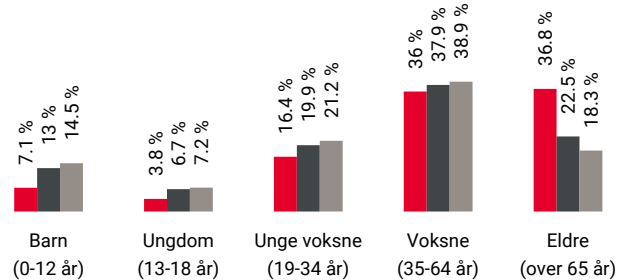
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nyrud barnehage (0-5 år)	20 min
27 barn	
1.5 km	
Tjeringen barnehage (1-5 år)	20 min
24 barn	
1.5 km	
Dolstad barnehage (0-5 år)	20 min
43 barn	
1.5 km	

Dagligvare

Bunnpris & Gourmet Mosjøen	7 min
PostNord, søndagsåpent	
0.5 km	
Rema 1000 Mosjøen	8 min
PostNord	
0.6 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



Støynivået

Lite støynivå 75/100

Sport



Mosjøen skole

13 min



Aktivitetshall, ballspill, basket

1 km



Søråkeren nærmiljøanlegg

26 min



Ballspill

2 km



Helsehuset Treningssenter

4 min

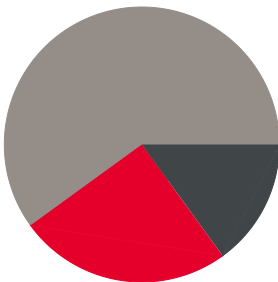


Vefsn skole og treningssenter

11 min



Boligmasse



25% enebolig
15% blokk
60% annet

«Sentralt, alt en trenger i gåavstand.
Trygt og sikkert, bra med sol på
sommeren.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Sjøsidan Senter

6 min



Apotek 1 Mosjøen

3 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
39% 6-12 år
15% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



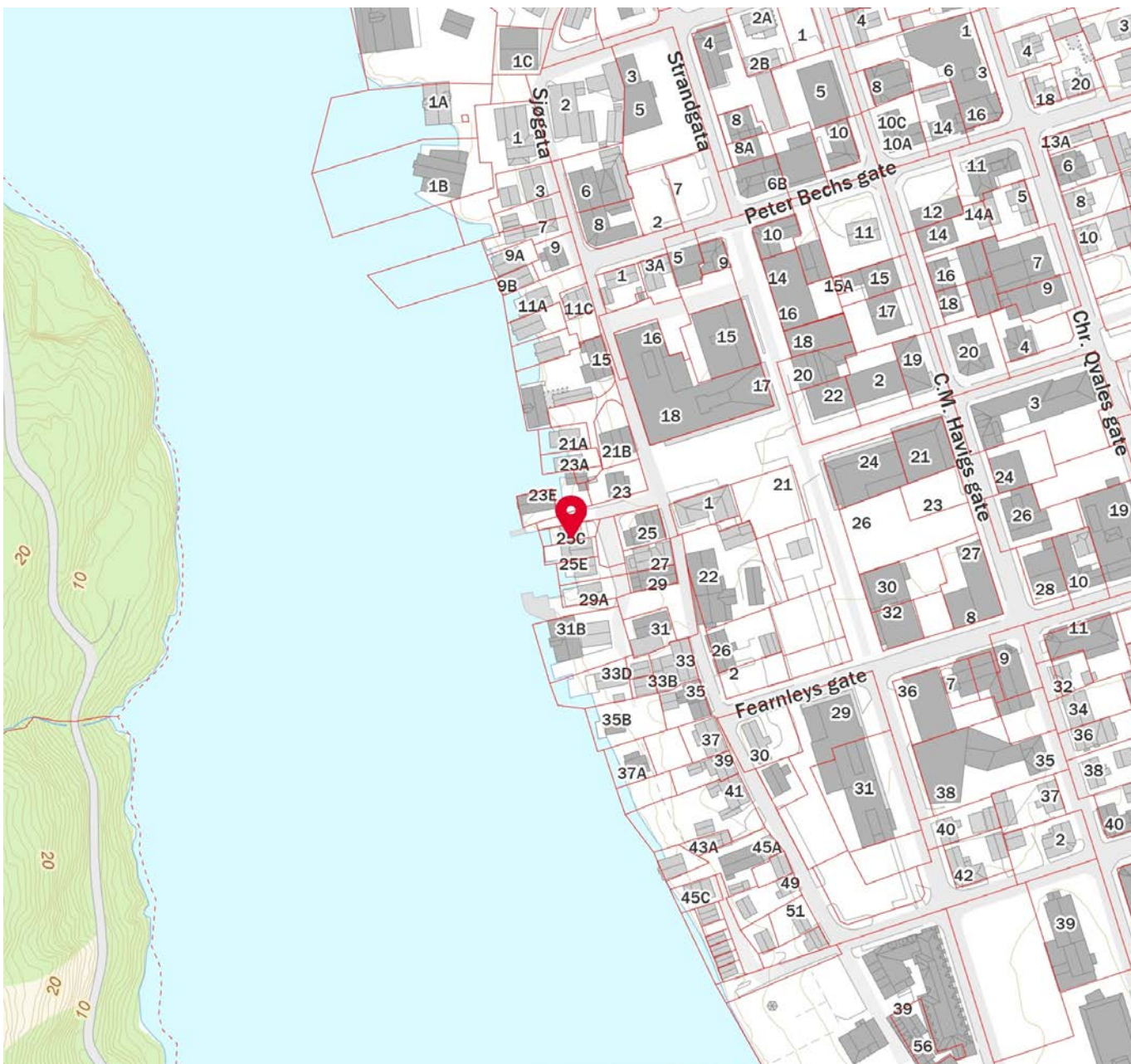
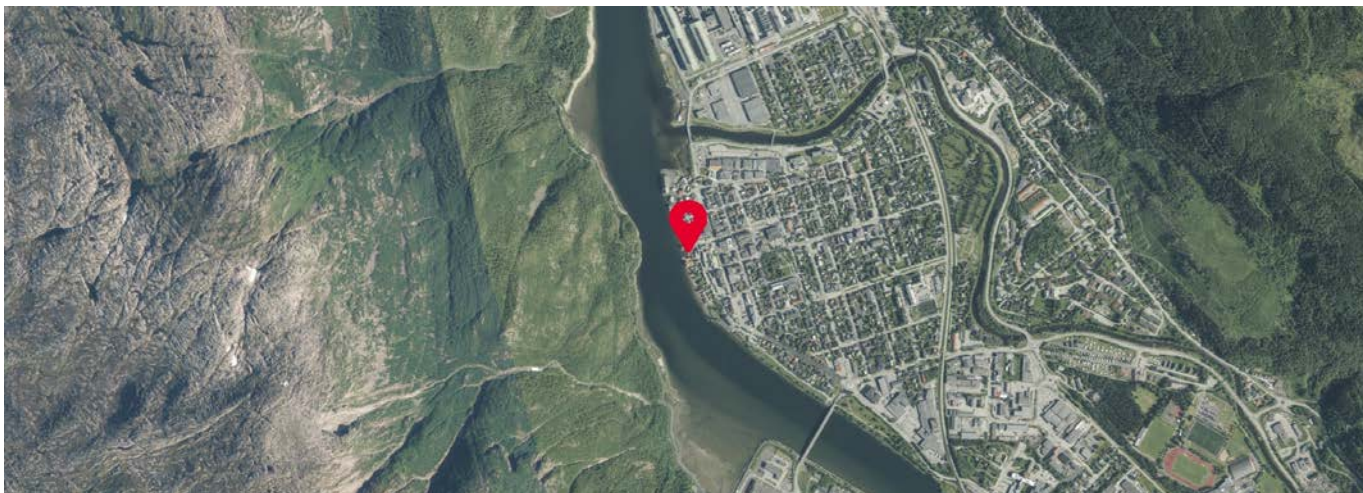
0%

62%

Mosjøen sentrum
Mosjøen
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sjøgata 25C
8656 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita Aanes

Telefon: 977 57 155
E-post: rita.aanes@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre