

Velkommen til

Dambekkvegen 9, 8663 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Dambekkvegen 9
8663 Mosjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 100 000,-
Omkostninger	kr	78 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 178 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1969
BRA/BRA-i	255 / 225 m²
Soverom	4

Energimerke 

Boligen er opprinnelig fra 1969 og ble påbygget i 1998. I dag fremstår boligen som en romslig og familievennlig bolig over 3 plan. På loftet finner du 2 soverom, en stor stue og et eget bad. Perfekt ungdomsavdeling. Hovedetasjen består av 4 soverom (2 ikke godkjent), lys stue med god utsikt, kjøkken, bad og utgang til terrasse på flere sider. I tillegg finner du vaskerom, hall m/trapp, stue, soverom (ikke godkjent) og bod i kjeller. Boligen har opp gjennom tiden blitt modernisert og holdt ved like. Det må dog påregnes ytterlige vedlikeholdsarbeid på bygningen.

Er du en større familie med behov for nok soverom? Da bør du ta en titt på denne!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

+47 900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Dambekkvegen 9, 8663 Mosjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 104, Bnr. 533, Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 100 000,-
Omkostninger	kr	78 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 178 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 192 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 77 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 14 400,-

Sum omkostninger kr 78 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 17 868,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

I tillegg kommer det renovasjon fra SHMIL på kr 5 705 fordelt på 6 terminer pr. 2025.

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

Areal
BRA - i: 225 m²
BRA - e: 30 m²
BRA totalt: 255 m²
TBA: 90 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og ellers i innkjørsel. Hele innkjørselen og deler av garasje står utenfor tomtegrensen. Se vei, vann og avløp for mer informasjon.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 819 m² på eiet tomt.
Eiendommen ligger i skrånende terreng, tilkomst via trapp fra garasje/parkering. Tomten er opparbeidet med treterrasser, plen, beplantning. Det bemerkes at garasje med tilknyttet adkomstvei er delvis utenfor egen tomt.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Det er byggegrunn av fjell og løsmasse.

Dreneringen er fra 1969.

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

Forstøtningsmurer er av betong. og betongstein.

Boligen ligger skrående terreng. Mot øst er det dårlig fall fra grunnmuren, mot vest er det bra fall fra grunnmuren.

Utvendige avløpsrør er av støpejern fra 1969. Eier har informert at det er gravd ned avløpsledning i plast ved siden av de gamle avløpet for tilkobling senere. Avløp tilkoblet til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 1999 med varmekabel med tinefunksjon. Det er offentlig
vannforsyning via private stikkledninger.

Oljetank er fra 1969. Oljetank brukt til tidligere sentralfyr/oljefyr. Denne er nå tømt, renset og fylt med grus av godkjent firma Jan Kjønnås, Mosjøen. Dokumentasjon sendt Vefsn kommune 2025, faktura fremlagt.

Byggeår
1969 ifølge kommunen. Garasje 1974/75 i følge eier.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 62 m²: Vindfang, hall m/trapp, kjellerstue, soverom, vaskerom, kryperom og bod.
BRA-e 10 m²: Utvendig bod.

1. etasje
BRA-i 104 m²: Vindfang, 2 boder, 3 soverom, bad, stue og kjøkken.

2. etasje
BRA-i 59 m²: Loftstue, 2 soverom, bad og kott.

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder følgende:
Kjeller er utgravd i 1974, det foreligger ingen plantegninger for dette, det er ikke søkt kommunen om utvidelse av kjeller. I hoved etasjen er redskapsbod brukt til soverom. Vedbod og matbod er slått sammen og brukt som soverom. Soverom i tilknytning til stue fjernet og trapp til loft montert. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har trepanel (MDF) og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planavvik er utført med retningslaser på stue. Stue er det målt lokalt avvik på 15mm innenfor 2 meter, og totalt i hele romme er målt til 35mm. Etasjeskiller er av trebjelkelag på loft. Planavvik er utført med retningslaser på lofts stue . Det målt lokalt avvik på 15mm innenfor 2 meter, og totalt i hele romme er målt til 20mm. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iht. aktsomhet kartet for radon ligger eiendommen innen for usikker forekomst av radon. Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. I entre i hovedetasje er det tilrettelagt for inspeksjon godkjent av brannvesenet. Inspeksjon utføres ved demontering av kledning i entre for tilkomst til pipevange. På rom under terreng er det gulv av betong. Veggene har betong/mur,plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18. Hulltaking er kun en stikkprøve og ikke garanterer for at det ikke er fukt andre steder i rom under terreng. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapper. Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.

Bad loft
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er målt fall fra sluk til dør på 4mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av
membranen ved dørterskelen er 56mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk via ventilasjonsaggregat på kaldloft. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i loftstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er avvik/fukt i andre deler av konstruksjonen.

Bad første etasje
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60mm. Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Små sprekk i emalje i vask. Det er mekanisk avtrekk via agreggat på kaldloft. Det er ikke utført hulltaking i konstruksjonen, da tilstøtende rom (bjelkelag) har åpen konstruksjon hvor fuktmåling er utført fra. Måling er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er avvik/fukt i andre deler av konstruksjonen.

Vaskerom kjeller
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omsluttende vegger er av betong/mur slik at

hulltaking ikke er mulig. Det er utført overflatesøk inne på bad/vaskerom uten funn av forhøyet verdier.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med eiklister i front, vegger mellom benk og skap med MDF plater. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk på våtrom. Varmepumpe luft-luft plassert i kjellerstue og stue i hoved etasje. Utvendig motor skiftet 2013. Service 2025. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg med åpen installasjon, sikringsfordeler med atomatssikring montert i gang/entre. Boligen er utstyrt med slokke apparater (pulver/skum/Co2, brannslange på loft (bad). Røykvarsler i hver etasje.

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

TG2 - Utvendig:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Undertaket har fuktskjolder ved gjennomføring.
Rørføringer som går gjennom undertaket, som lufting for avløp, ventilasjonskanaler etc. Er ikke fagmessig tettet mot undertaket.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er registrert muslort i knekott mot øst.
• Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.
• Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis
satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader. Vinduer i kjeller er det ikke montert sålbenkbeslag iht. detaljblad 523.702, 523.701 og 723.638.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Konstruksjonene har skjevheter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget fremstår som flatt, med liten eller ingen fall fra veggene,
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Vurdering er basert på forventet brukstid. PE-rør plastrør. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = Tilstandsgrad 2. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på
at dette er en risikokonstruksjon.

TG2 - Innvendig:
• Det er avvik: Innvendig vegg i kjeller mangler kledning på en side. Tak i vaskerom mangler kledning.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er kun håndløper på en side. Trapp skal ha solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Tapetskjøter er ikke tette.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Våtromsbelegg har en anbefalt brukstid på 15-30 år. Innredning er plassert slik at dusjkabinett må demonteres for å komme til sluk. De fleste våtromstapeter krever at skjøtene sveises for å være tette. Bruk en transparent sveisevæske for å sveise skjøtene. Forsegle overgangen mellom tapet og gulvbelegg, samt alle andre overganger som ved rør og krane etc. Plastsluk har en forventet levetid på - 50 år.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er avvik: Liten skade i emalje på gulvflis.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er påvist skader på innredning.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Glødde kobberrør har en anbefalt brukstid på 50 år.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
-Avløpsrør av støpejern er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

-Det er stakepunkt på hovedstammen, den er ombygget slik at funksjonaliteten er forringet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Forventet brukstid på 12-15 år.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

TG3 - Utvendig:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Dører har råteskader. Terskel er råteskadet.
• Det er ikke montert rekkverk. Utvendige trapper som har en høyde over 0,5m må sikres med rekkverk
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
• Det er avvik: Støttemur i betong er mosegrodd, mose er med på og holde betongen fuktig slik at den ikke tørker opp, ved mye fukt i betong kan innvendig armering ruste..

TG3 - Innvendig:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet har naturlig avtrekk(krav om mekanisk avtrekk)
- Gulv innehar ikke tettesjikt
- Det er ikke membran, tettesjikt i våtsone ved vask.
-Slukløsning er ikke fagmesssig utfør, mangler selve sluken (kun rør ut)

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

1
Tett/delvis tilstoppet sluk på bad 1.etg medførte lekkasje i tak vaskerom kjeller. Selve lekkasjen skyldtes delvis tilstoppet sluk og utett membran mellom sluk/membran. Det ble meldt som forsikringssak og rørlegger og takstmann inspiserte/spylte gjennom og kontrollerte med kamera. Våt isolasjon og ødelagte himlingsplater ble fjernet i vaskerom under og berørt konstruksjon har stått til lufting i tre måneder. Ingen råte/skade utover isolasjon som ble fjernet og skader på takplater/isolasjon på vaskerom. For å unngå lekkasje i fremtiden i tilfelle tett/delvis tilstoppet sluk bør eier passe på at denne holdes ren/åpen og som permanent tiltak i følge rørlegger monteres inn ny sluk og membran. Ved store nedbørsmengder og skifte fra frost til mildvær hender det at det er fuktinnsig på betonggulv på vaskerom. Dette tørker opp av seg selv uten skade siden det er betonggulv. Det er montert sluk i gulvet.
I 2025 av Comfort Mosjøen: Rive tak i vaskerom for å se omfang av skade og fjerne det som var fuktig. Spyling av sluk med dobbeltvirkende dyse, rengjøring av sluk på baderom og inspeksjon med kamera.
I 2025 av ufaglørt: Montert takplater på vaskerom, fjernet våt isolasjon i tak og montering av ny isolasjon.
Sjekke for evt fuktskade i tak krypkjeller. Ingen fuktskade i tak krypkjeller/ konstruksjon eller isolasjon.
Rengjøring og maling etterpå.

2

Etablering av nytt bad 2.etg. ved påbygg ny etasje på huset i 1995 av rørleggerfirma Franz Brauten, elektrikerfirma Elektromontasje og gulvbelegg faglært ukjent navn.
Første etasje - montere nytt flisgulv med varmekabler, nytt vegghengt toalett og
dusjkabinett samt baderomsinnredning. Gjort i 2008 av rørleggerfirma Franz Brauten, Helgeland elektro og Flisleggerfirma Tony Almås.
Nybygg, andre etasje - montering av baderomsplater og tapetsering samt legge tak. Maling og tapet beregnet for våtrom. Gjort av ufaglært i 1995.

4
Ifm påbygg av ny etasje i 1994 på huset kom det noe vann ned på kjøkken, bad og et soverom i første etasje. Snekkerfirma var ansvarlig for dette og utførte også reparasjoner. Forsikringssak. Det ble lagt nytt gulv/sponplater og nye takplater på berørte rom av Snekker Rune Hatten i 1994.

5
Skiftet alle vinduer stue første etasje av snekker Brattbakk i 1991.
Vinduer på soverom, kjøkken og bad første etasje skiftet av ufaglært i 2000.

6
Kondens vindu bod første etasje. Ikke skiftet.

7
Lagt ny bordkledning, nye utvendige takplater, takbjelker og nye vinduer på garasje av ufaglært i 2022.
Ny garasjeport er ikke montert.

8
Sprekker på grunnmur på vestside/liten del sørside/liten del nordside av bolig. Reparert/pusset i sprekker i grunnmur utvendig , samt innvendig i ytterbod. Gjort av Murmester Mortensen i 2025.

9
Vanninntrengning grunnmur ved store nedbørsmengder fra kommunal vei. Entre sokkel ble vannskadet. All skade på gulv ble revet opp og bygd opp på nytt med murer/flisfirma og elektriker. Lagt nytt flisgulv med varmekabler og nye stikkontakter. Forsikringssak. Gjort av Elektrikern mosjøen samt flisleggerfirma (huske ikke navn) i 2013.

10
Litt innestengt luft i krypkjeller i forhold til et vanlig oppholdsrom. Luftavfukter med permanent drift og
permanent drenering ut i rørleggermontert avløp har eliminert dette i stor grad. Det er montert ventiler i
grunnmuren i krypkjeller. Hygrometer installert i krypkjeller for å kontrollere luftfuktighet. Montert luftavfukter i 2025 med tilstrekkelig kapasitet og permanent drift, fast drenering pluss hygrometer.

12
Råte/slitasje dørstokk/delvis dørkarm dør utvendig bod. Vil bli utskiftet innen dato for gjennomføring av
tilstandsrapport takstmann.

15
Skiftet og lagt ny vannledning med varmekabel type Isotherm, samt montering stoppekran innvendig og utvendig, trykkregulator og vannmåler. Gjort av rørleggerfirma Franz Brauten i 1999.

18
Skiftet motor varmepumpe, etterfylt gass, service. Ny service bestilt og blir utført i uke 40/2025. Mosjøen Kulde og klimaservice 2013.

19
Delvis innkledd pipe første etasje, for liten avstand til brennbart materiale feieluke kjeller. Utbedringer utført, innrapportert og godkjent. Avvik lukket av Vefsn Brann og Redning 2025.

20
Pipe forlenget ifm påbygg av ny etasje på boligen. Gjort av Murmester Nufsfjord i 1994.

21
Oljetank brukt til tidligere sentralfyr/oljefyr. Denne er nå tømt, renset og fylt med grus av godkjent firma Jan Kjønnås, Mosjøen. Dokumentasjon sendt Vefsn kommune 2025.

23
Montert nytt elektrisk anlegg i hele ny andre etasje ved påbygg bolig 1995. Gjort av Elektromontasje Mosjøen 1995.

Gjennom 40 år fra 1985 til 2025 har godkjent elektrisk installasjonsfirma gjort større og mindre arbeider i boligen. Dette gjelder ny utvendig inntakssikring, innmat sikringsskap, rehabiltering av bad og kjøkken, entre/gang sokkel, vaskerom og nybygg hele andre etasje. Elektrikkern Mosjøen, Helgeland elektro og Elektromontasje.

24
Del av garasje og garasjevei ligger på nabotomt tilhørende Allstad og noen meter av garasjeveg mot offentlig vei tilhører nabo i Kjerkelia 6. Ved kjøp av boligen i 1985 var garasje og garasjeveg etablert. Det var også tilfelle når tidligere eier kjøpte boligen i 1973. Dokumentasjon på dette forefinnes hos Vefsn kommune der garasjeanlegg med tilhørende situasjonskart over garasje og garasjeveg er stemplet og godkjent av Bygningssjefen datert september 1968. Dette er eneste mulige adkomst til garasje og bolig grunnet tomtens topografiske beskaffenhet.

26
Nytt påbygg loft/andreetasje i 1995.

29
Eiendommen ligger i et skrånende og relativt bratt terreng.

37
Sprekker i støpt betonggulv og grunnmur.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

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

Takrenner og beslag i foliert stål. Takstige og pipebeslag.

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

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Grunnet lav høyde er området kun observert fra loftsluke. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Tilkomst til knekott via luker i knevegg.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Varierende alder på vinduer, i hovedsak er vinduene fr 1990/1991, koblet glass er fra byggeår.

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Bod har enkel kjellerdør i tre.

Balkong oppført med søyler av impregnert treverk, fundamentert på betongsøyler. Impregnerte bjelker og impregnerte bord (21mm). Rekkverk med stående bord og håndlist. Material brukt på denne terrasse/balkong er CCA-impregnert treverk som ble produsert frem til 1. oktober 2002. Treverket
inneholder (kobber, krom og arsen) dette betraktes som farlig avfall og er forbudt å omsette. Ved en ombygging riving må dette leveres til godkjent mottak iht. produktforskriften.

Terrasse er fundamentert på terreng og søylepunkter, bjelker og dekke av impregnerte bord, rekkverk med stående bord og håndlist.

Trapp av impregnerte materialer. Utvendig trapp i støpt betong.

Garasje er oppført med ringmur av støpte betongblokker, støpt gulv. Vegger av uisolert bindingsverk med liggende kledning, vinduer mot vest, åpning klargjordt for port. Takkonstruksjon med fritt opplagte sperrer utført som pulttak, uten undertak. Taktekking av profilerte stålplater Innlagt strøm til lys og stikk 10A sikring. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beliggenhet
Velkommen til Åsen

Åsen/Åsbyen er en bydel øst for Mosjøen sentrum og består av både eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det er lite leilighetsbebyggelse her. Bydelen kjennetegnes med at det både er rolig, barnevennlig og solrikt. Fra gammelt av var Mosjøen kun

bestående av byflata. Da var store deler av det vi i dag kjenner som Åsen/Åsbyen, det det var - en ås og mark. I dag er den bare ett av mange byområder. Dolstad Kirke har holdt fortet siden 1735, og området rundt bykjernen var ellers landbruksjord før i tiden. Med industrialiseringen som fulgte utvidet byen seg og Åsbyen var da en naturlig plass for videre bebyggelse. Det utvidet seg deretter videre mot det vi i dag kjenner som Halsøy. Dagligvarehandlingen gjennomføres gjerne på Nyrud, sentrum eller Halsøy. Disse ligger hhv. ca. 2,5-3 kilometer fra området.

Tur og rekreasjon
Åsen/Åsbyen er kjent for sine flotte turområder i umiddelbar nærhet. Dolstadåsen sammen med Halsåsen i nord og Andåsåsen i sør er åsene som avgrenser Mosjøen mot øst. Området strekker seg fra Andås i sør til Breimoen i nord. Dolstadåsen har flere kilometer med tråkk, turstier, traktor- og skogsbilveger. I tillegg finnes det flere utsiktspunkt rasteplasser, benker og gapahuker. De to mest populære er Panorama og Tårnet. Tårnet når man med adkomst fra Snevegen, som er den øverste gaten i Åsen/Åsbyen. Her er det delvis gruset og asfaltert adkomst. Dette er en fin og relativt enkel tur sommer som vinter for både mennesker, gammel som ung, og dyr. Har man barn er området også svært populært for aking vinterstid. Videre har man Panorama, som da naturlig nok kanskje er det beste utsiktspunktet på denne siden av byen. Adkomst fra Åsen/Åsbyen skjer via Dambekkvegen i Kjerringlia. Denne turen er ca. 1,8 kilometer én vei.

Skoler og barnehager
Mosjøen har flere skoler og barnehager fordelt på de største byområdene. Åsen/Åsbyen har Dolstad Barnehage som nærmeste barnehage, som ligger i nærheten av kirken. Forøvrig er det god barnehagedekning i Mosjøen, med flere barnehager bl.a. på Skjervengan og i Kulstadlia. Åsen sokner til Mosjøen Barneskole som ligger ca. 3-4 kilometer unna samt Kippermoen Ungdomsskole med tilhørende idrettsanlegg og svømmehall. Kippermoen ligger i overkant av 3 kilometer fra området. Det går buss like ved. Halsåsen sokner til Kulstad barneskole. Skillet for hvilken del av Åsen som sokner til Kulstadlia- og Mosjøskolen går ca. i traseen for høyspentledningene ned til trafostasjonen i Åsbyen/Vollan.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 16.10.1969 og 22.01.1998, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper

overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen på garasjen. I følge eier er denne satt opp rundt 1974/75. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen blir oppvarmet med luft-til-luft varmepumpe i kjellerstue og stue i første etasje. Vedfyring og ellers elektrisk oppvarming.

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

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
Fiber levert av Signal.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

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

Regulering
Eiendommen er ikke regulert, men i kommunedelplan for Mosjøen, finner man føringer for evt. utvikling av arealet. I delplanen er området merket som "nåværende boligområde" og i tillegg til fellesbestemmelsene for hele planområdet, finner man i delplanens § 10. de spesifikke føringene for dette området. Sist endret 24.03.2021.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Kjøper gjøres oppmerksom på at adkomst til boligen fra 1969 går over eiendommen 1824-104/453 og 1824-104-1/129). Gangvei går over festetomt (1824-104-1/129). Boligen ble oppført i 1969 og adkomst til eiendommen har hele tiden gått over denne veien. Kjøper gjøres

oppmerksom på at det ikke er tinglyst noen veirett, men at det heller ikke har vært noen protester.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 086 842,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 347 366,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Arne Ørnes Jacobsen og May Britt Mørch Jacobsen

Heftelser og servitutter
Festenummer gitt bruksnummer
Dagboknr.: 335806
Dato: 17.04.2015
Festenummer gitt bruksnummer
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 22-10-2025 av Stian Øyås Pedersen i Takst1 Helgeland AS.

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

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

ikke anses som forbrukere.

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 22.10.2025
Selgers egenerklæring, datert 29.09.2025
Energiattest
Bygningstegninger
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Matrikkelrapport
Kommuneplan
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Oppdragsansvarlig
Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 900 76 522
Epost: sander.meisfjord@em1nn.no

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


























AEG














AEG






ULEFOS
MODELL
1766



Plantegning







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

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.

DAMBEKKVEGEN 9

Nabolaget Dolstad - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsbyen Stopp 32 Linje 261	**1 min** 0 km
Mosjøen stasjon Linje F7	**9 min** 0.8 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	**11 min**

SKOLER

Mosjøen skole (1-7 kl.) 300 elever, 23 klasser	**20 min** 1.7 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	**6 min** 3.4 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	**20 min** 1.7 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	**7 min** 3.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Mosjøen	**12 min**
Mosjøen North Supercharger	**17 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

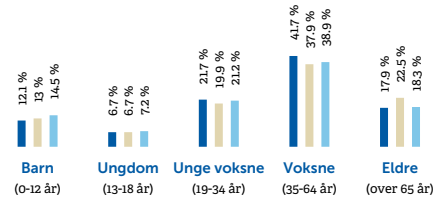
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Dolstad barnehage (0-5 år) 43 barn	**8 min** 0.7 km
Regnbuen barnehage Mosjøen (0-5 år) 29 barn	**22 min** 1.5 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 29 barn	**23 min** 1.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris & Gourmet Mosjøen PostNord, søndagsåpent	**18 min** 1.6 km
Rema 1000 Mosjøen PostNord	**18 min** 1.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

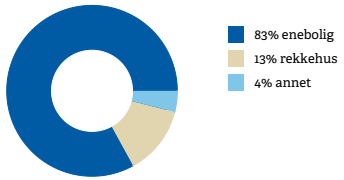
STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

SPORT

Søråkeren nærmiljøanlegg Ballspill	**23 min** 1.5 km
Mosjøen skole Aktivitetshall, ballspill, basket	**20 min** 1.8 km
Helsehuset Treningssenter	**21 min**
Vefsn skole og treningssenter	**6 min**

BOLIGMASSE

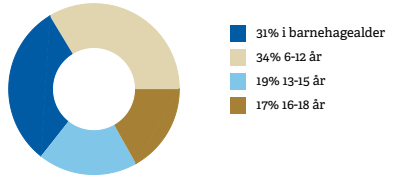


> «Nært sentrum, stor uteplass. Greit for barn å bo her.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

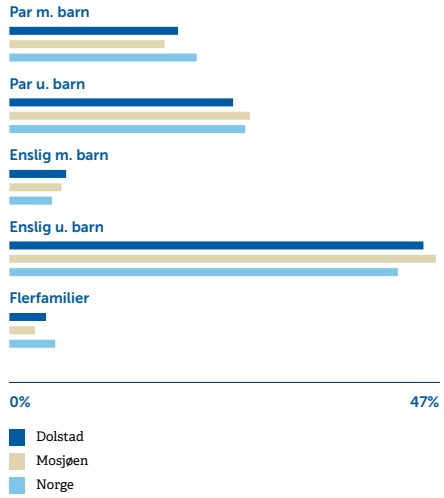
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	**19 min**
Apotek 1 Sjøsiden	**19 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



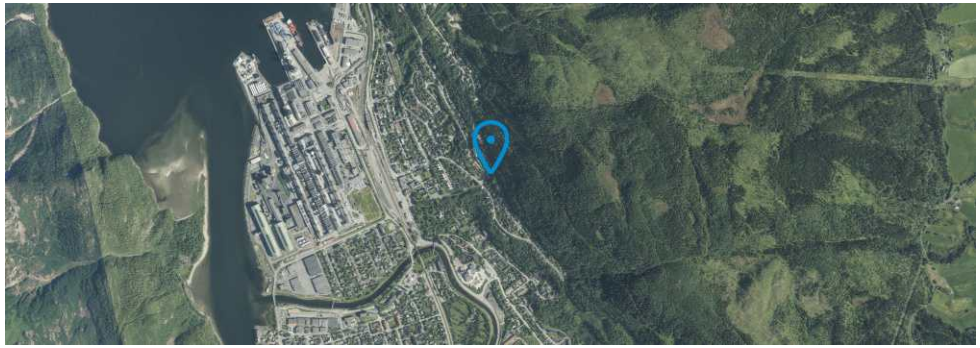
FAMILIESAMMENSETNING

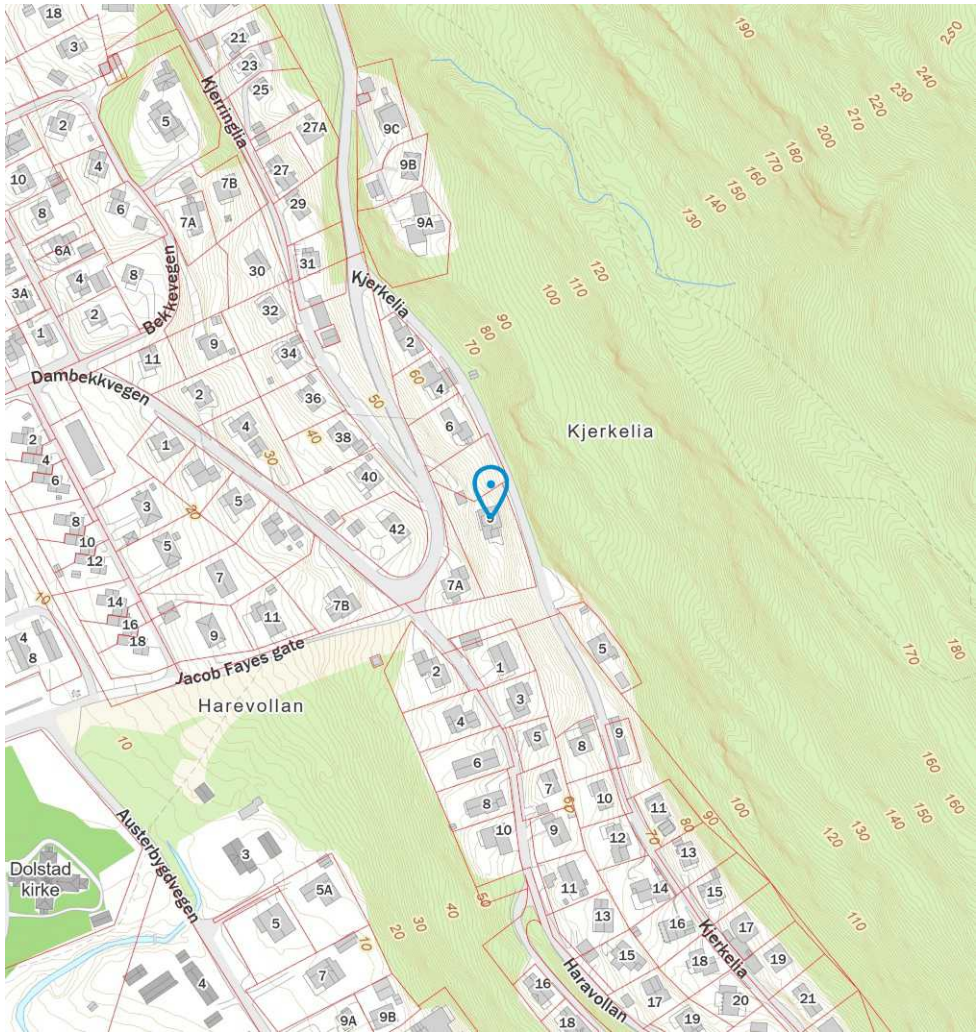


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Dambekkvegen 9 , 8663 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 104, bnr. 533

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 09.10.2025 **Rapportdato:** 22.10.2025 **Oppdragsnr.:** 21059-1324 **Referansenummer:** ZL6600

Autorisert foretak: Takst1 Helgeland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Øyås Pedersen

TAKST1 Helgeland AS

D
ENERGIMERKE

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

Takst1 Helgeland

Takst1 Helgeland AS med hovedkontor i Mosjøen. Selskapet ble etablert i januar 2017. Vi står klar til å hjelpe deg med alle typer taksttjenester innenfor bolig. Med fokus på kvalitet og nøyaktighet kan du være sikker på at taksten du får er til å stole på. Vi tar oppdrag på hele Helgeland. Ta kontakt for pris og tilgjengelighet. Ingen oppdrag er for små og ingen for store! Selskapet er sertifisert av Norsk Takst og som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer, forsikringsordninger og er underlagt NTF's etiske lover og regler.

Vi setter pris på dine verdier!

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved kjøp og salg av fast eiendom.

Rapportansvarlig

Stian Øyås Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

sp@takst1-helgeland.no

400 74 932

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Dambekkvegen 9 , 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 533
1824 VEFSN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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.

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, branncelle r og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 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

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Dambekkvegen 9 , 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 533
1824 VEFSN

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre etasjer med garasje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	255 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	235 m²
Totalpris	3 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Kjeller er utgrav i 1974, det foreligger ingen plantegninger for dette, det er ikke søkt kommunen om utvidelse av kjeller. I hoved etasjen er redskapsbod brukt til soverom. Vedbod og matbod er endret, soverom i tilknytning til stue fjernet og trapp til loft montert. Anbefalning:
Takst1 Helgeland anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring av alle søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål om å få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte. Kostnader ifm. søknader til kommunen i vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep i konstruksjoner for at rommene skal bli godkjente Ytterlig undersøkelser anbefales.
NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesakene, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

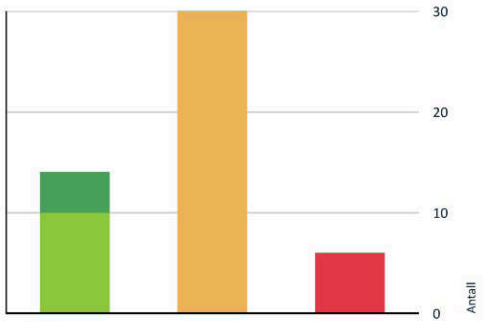
Garasje

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

Fasade tegning mot syd/vest avviker fra oppført tegning, det er ikke dør inn til garasje

Sammendrag av boligens tilstand

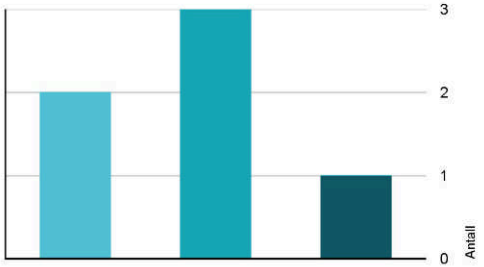
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved bruk av ufaglært arbeid på bygningen/bygningsdel er det en risiko ved at utførelse og prosjektering ikke er utført iht. punkt 3.5 NS 3600. «Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumentert faglige løsninger, standarder normer, monteringsanvisninger eller god håndverksmessig utførelse». Ytterlige undersøkelser anbefales. Grunnet alder kan boligen inneholde miljøfarlige bygningsmaterialer, det er ikke foretatt kontroll av dette. Det er forbudt å omsette, ta i bruk og gjenbruke faste bearbeidede produkter som inneholder miljøgifter. Iht. produktforskriften §2-

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
Utvendig > Dører til utvendig bod	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/knekott	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Terrasse mot sør	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn loft	Gå til side

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Dambekkvegen 9 , 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 533
1824 VEFSN

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper -loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerkingen er basert på enkel beregning. Det er utført endringer i vegger, vinduer, kuldbroer og luft lekkasjer siden boligen ble oppført, dette er hensyntatt i beregningen.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

- **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.
- **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.
- **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Dambekkvegen 9 , 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 533
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Brukstillatelse

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt, men det bør påregnes ytterligere vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider på bygningen.

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Tilbygg altan.
1974	Tilbygg	Utgraving av kjeller.
1994	Tilbygg	Tilbygg loftetasje med forlenging av pipe.
1995	Modernisering	Nytt bad 2 etasje.
2025	Modernisering	Reparert/pusset i sprekker i grunnmur utvendig , samt innvendig i ytterbod
2013	Modernisering	Flis med varmekabler i entre.
2025	Modernisering	Montert luftavfukter i krypkjeller.
1999	Modernisering	Utvendig vannledning med varnmekabel, vannmåler og innvendig og utvendig stoppekran.
2013	Modernisering	Skiftet motor på varmepumpe.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i foliert stål. Takstige og pipebeslag.

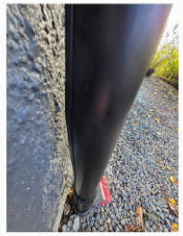
Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

BF 1987
43:12 Beskyttelse mot snø og is. Snø- og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner.

Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Ref. sintef blad 525.931 tabell 24.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Frostspregning i nedløp nord/vest.



Nedløp ført ned i egne rør

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

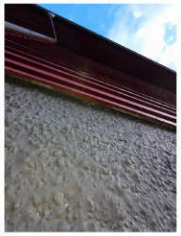
Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Bytting av utvendig kledning bør utføres innen kort tid.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Dambekkvegen 9 , 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 533
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



Ingen lufting bak kledning



Oppspruket kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Grunnet lav høyde er området kun observert fra loftsluke.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

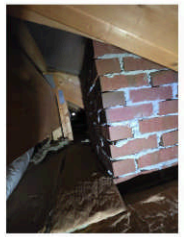
-Undertaket har fuktskjolder ved gjennomføring.
-Rørføringer som går gjennom undertaket, som lufting for avløp, ventilasjonskanaler etc. Er ikke fagmessig tettet mot undertaket.

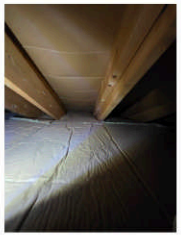
Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tetting av undertak rundt rørføringer bør utføres.



Takluke uten stige.





Undertak av Bretex.



Rørføringer som går gjennom undertaket, som lufting for avløp, ventilasjonskanaler etc. Er ikke fagmessig tettet mot undertaket.

TG 2 Takkonstruksjon/knekott

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Tilkomst til knekott via luker i knevegg.

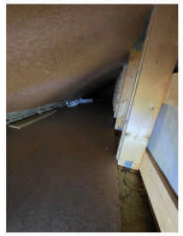
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

-Det er registrert muslort i knekott mot øst.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.





Det er registrert muslort i knekott mot øst.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Varierende alder på vinduer, i hovedsak er vinduene fr 1990/1991, koblet glass er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.
• Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

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

Vinduer i kjeller er det ikke montert sålbenkbeslag iht. detaljblad 523.702, 523.701 og 723.638.

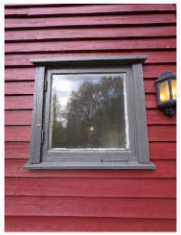
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Det bør etableres større åpning på omramming til beslag ca. 6mm er anbefalt.
Det bør monteres sålbenkbeslag på vinduer som ikke har dette.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Dambekkvegen 9 , 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 533
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



Kobletvindu



Koblet vindu i kjeller, sprukket kitt. Mangler underbeslag.



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

TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 3 Dører til utvendig bod

Bod har enkel kjellerdør i tre.

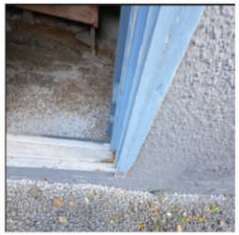
Vurdering av avvik:
• Dører har råteskader.

Terskel er råteskadet.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

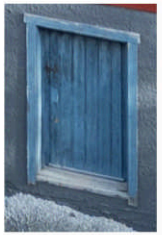
Tilstandsrapport



Skade på dørterskel til utebod



Innadslående boddør



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført med søyler av impregnert treverk, fundamentert på betongsøyler. Impregnerte bjelker og impregnerte bord (21mm). Rekkverk med stående bord og håndlist. Material brukt på denne terrasse/balkong er CCA-impregnert treverk som ble produsert frem til 1. oktober 2002. Treverket inneholder (kobber, krom og arsen) dette betraktes som farlig avfall og er forbudt å omsette. Ved en ombygging riving må dette leveres til godkjent mottak iht. produktforskriften.

Årstall: 1995 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

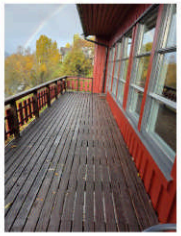
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Skjevhet i søyler bør rettes opp.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

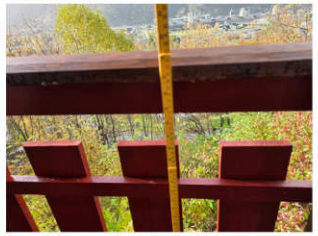
Dambekkvegen 9 , 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 533
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

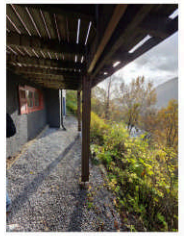




Skjevhet i søyler.



Høyde 80c



TG 2 Terrasse mot sør

Terrasse er fundamentert på terreng og søylepunkter, bjelker og dekke av impregnerte bord, rekkverk med stående bord og håndlist.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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





Høyde rekkverk 80cm

TG 3 Utvendige trapper

Trapp av impregnerte materialer.

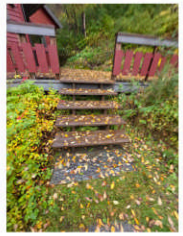
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

Utvendige trapper som har en høyde over 0,5m må sikres med rekkverk

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

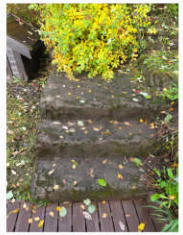


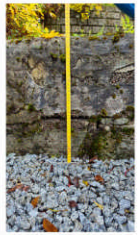


Høyde 57cm

TG 1 Utvendige trapper i betong

Utvendig trapp i støpt betong.





Høyde på betongtrapp 42cm

INNVENDIG

TG 2 Overflater

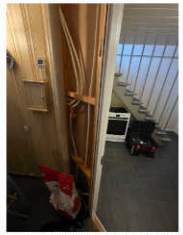
Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har trepanel (MDF) og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Innvendig vegg i kjeller mangler kledning på en side.
- Tak i vaskerom mangler kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vegg bør isoleres og kles.
Tak i vaskerom bør utbedres.



Innvendig vegg i kjeller mangler kledning på en side.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Dambekkvegen 9 , 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 533
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planavvik er utført med retningslaser på stue. Stue er det målt lokalt avvik på 15mm innenfor 2 meter, og totalt i hele romme er målt til 35mm.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller 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.

Utbedringskostnad kan varier utfra benyttet metode.

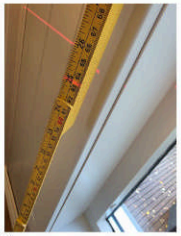
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



61,5cm



60cm ved pipe, innenfor 2m



63,5cm ved trapp (vindu)

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn loft

Etasjeskiller er av trebjelkelag på loft. Planavvik er utført med retningslaser på lofts stue . Det målt lokalt avvik på 15mm innenfor 2 meter, og totalt i hele romme er målt til 20mm.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller 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.

Utbedringskostnad kan varier utfra benyttet metode.



92cm



90,5cm innenfor 2m



90cm ved pipe.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iht. aktsomhet kartet for radon ligger eiendommen innen for usikker forekomst av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon bør måles i vinterhalvåret, helst mellom oktober og april. Man bør måle radon over et lengre tidsrom, anbefalingen er minimum to måneder. Skal du måle radon i boligen, bør det måles i minst to oppholdsrom, og har boligen flere etasjer bør det måles i et oppholdsrom i hver etasje





TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. I entre i hovedetasje er det tilrettelagt for inspeksjon godkjent av brannvesenet. Inspeksjon utføres ved demontering av kledning i entre for tilkomst til pipevange.

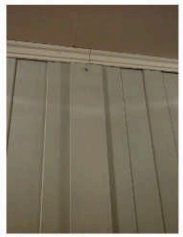
Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Dambekkvegen 9 , 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 533
1824 VEFSN

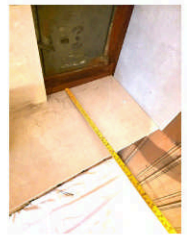
Tilstandsrapport







Kledning tilrettelagt for demontering



Sotluke med flis

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

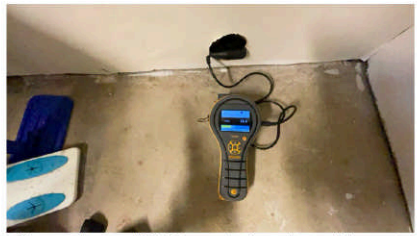
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur,plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18. Hulltaking er kun en stikkprøve og ikke garanterer for at det ikke er fukt andre steder i rom under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

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

Futnivået bør holdes under oppsikt, tiltak med drenering, tettesjikt, etterisolering av kjellermur kan ikke utelukkes.



Fukt måling er utført med MMS2 og er korrigert for nordisk treverk.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tilstandsrapport

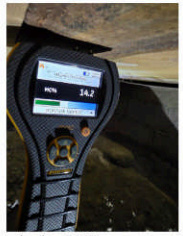
Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.



Avfukter plassert i krypkjeller.





Tilfeldig sjekk av fukt i stubtele, 14V%



Relativ luftfuktighet ved 21° er 45%

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

-Det er kun håndløper på en side. Trapp skal ha solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

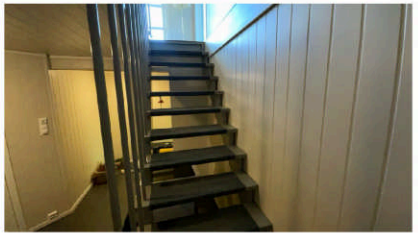
Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

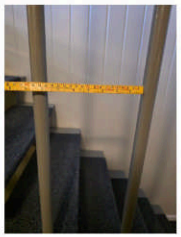
Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Dambekkvegen 9 , 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 533
1824 VEFSN

Tilstandsrapport







Åpning i rekkverk 17cm



Åpning trinn 15c

TG 2 Innvendige trapper -loft

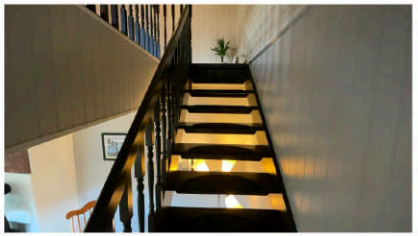
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

-Det er kun håndløper på en side. Trapp skal ha solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

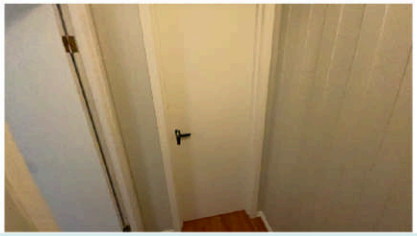


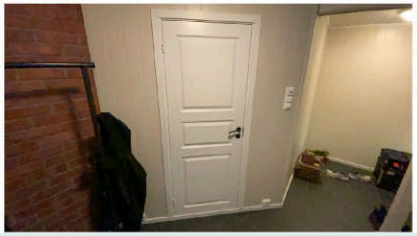


TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport





VÅTROM

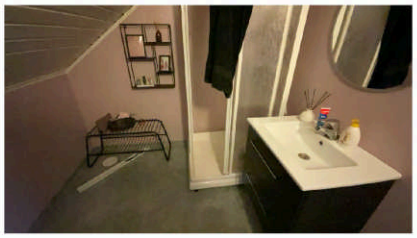
LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1983/84. ingen dokumentasjon. badet fremstår med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og panel i tak. Innredning med skuffer og heldekende vask, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier





LOFT > BAD

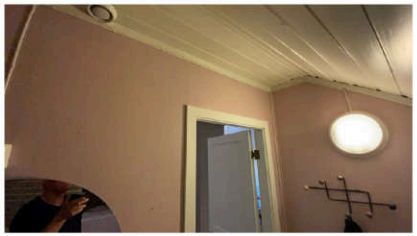
TG 2 Overflater vegger og himling

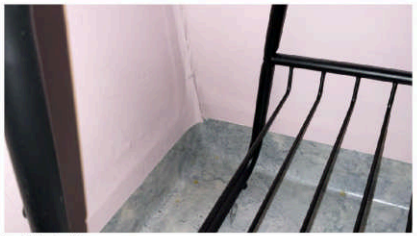
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak
- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.





Tapet er ikke tett.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Dambekkvegen 9 , 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 533
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

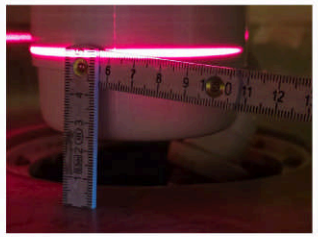
LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er målt fall fra sluk til dør på 4mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 56mm.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



48mm målt ved sluk.



52mm målt ved dør

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

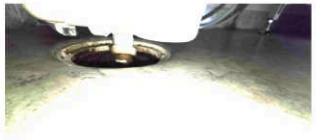
Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtromsbelegg har en anbefalt brukstid på 15-30 år.
Innredning er plassert slik at dusjkabinett må demonteres for å komme til sluk.
De fleste våtromstapeter krever at skjøtene sveises for å være tette. Bruk en transparent sveisevæske for å sveise skjøtene. Forsegle overgangen mellom tapet og gulvbelegg, samt alle andre overganger som ved rør og krane etc.
Plastsluk har en forventet levetid på - 50 år

Konsekvens/tiltak
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport



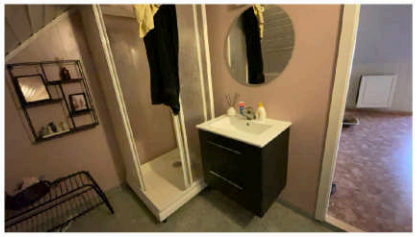


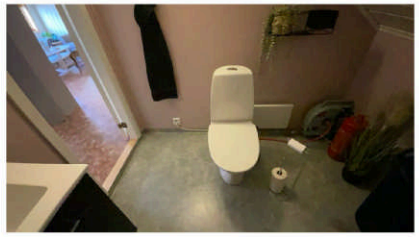
Rør er tettet mot sponplate, mangler tetting mot våtromstapet (tettesjikt)

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.





LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via ventilasjonsaggregat på kaldloft.



Tilluft i dørblad



Sjekk med røyk.

LOFT > BAD

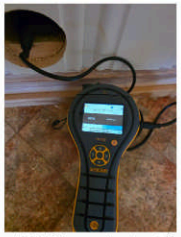
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i loftstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er avvik/fukt i andre deler av konstruksjonen.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Dambekkvegen 9 , 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 533
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



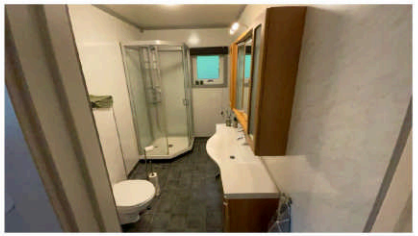
Fukt måling er utført med MMS2 og er korrigert for nordisk treverk.

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon. Badet fremstår med flis på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i tak.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

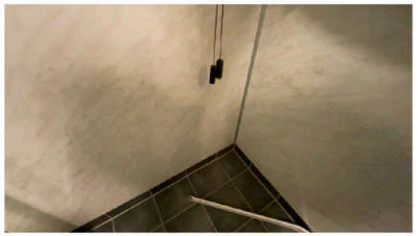
TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

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
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Plassering av vinduet i forhold til dusjen forutsetter fortsatt bruk av dusjkabinett til vinduet fuktsikres på annen måte.





Vindu i våtsone for dusj.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

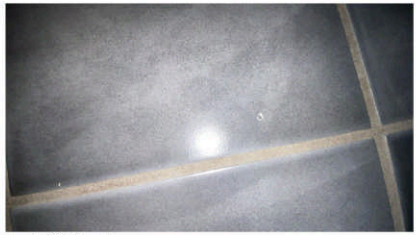
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60mm.

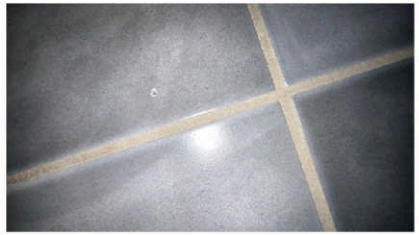
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Liten skade i emalje på gulvflis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbar tiltak.





Liten skade i flis/emalje.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

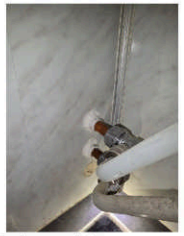
Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Dambekkvegen 9 , 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 533
1824 VEFSN

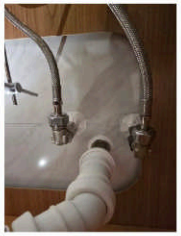
Tilstandsrapport



Eldre jernsluk



Rørføringer tettet mot baderomsplate.



Rørføringer tettet mot baderomsplate.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Små sprekk i emalje i vask.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

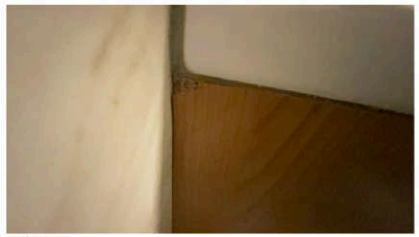
Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.







Pil merker avrenning.



Skade på skrog

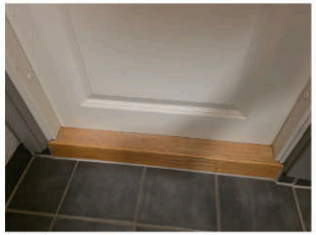
ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via agreggat på kaldloft.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Ingen tilluft under dør



Sjekk med røy

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking i konstruksjonen, da tilstøtende rom (bjelkelag) har åpen konstruksjon hvor fuktmåling er utført fra. Måling er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er avvik/fukt i andre deler av konstruksjonen.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Dambekkvegen 9 , 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 533
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



Måling utført i bjelkelag ved sluk (åpent bjelklelag i vaskerom. Ingen utslag på fukt. Fukt måling er utført med MMS2 og er korrigert for nordisk treverk.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Rommet har naturlig avtrekk(krav om mekanisk avtrekk)
- Gulv innehar ikke tettesjikt
- Det er ikke membran, tettesjikt i våtsone ved vask.
-Slukløsning er ikke fagmesssig utfør, mangler selve sluken (kun rør ut)

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Slukløsning, er ikke fagmessig utført. Det er rør som går ut under grunnmur (ikke tilkoblet kommunalt nett).





Naturlig lufting

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omsluttende vegger er av betong/mur slik at hulltaking ikke er mulig.
Det er utført
overflatesøk inne på bad/vaskerom uten funn av forhøyet verdier.



Overflatesøk ved utslagsvask, ingen utslag.



Overflatesøk ved utslagsvask, ingen utslag.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med eiklister i front, vegger mellom benk og skap med MDF plater. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier





ETASJE > KJØKKEN

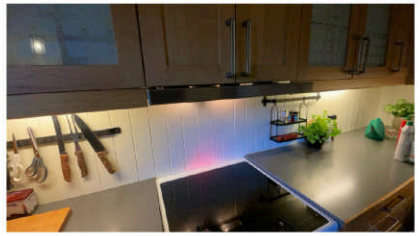
TG 1 Avtrekk

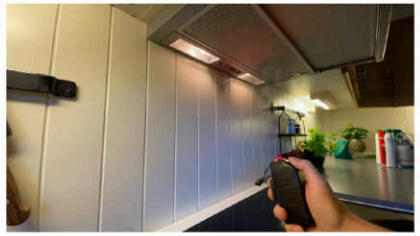
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

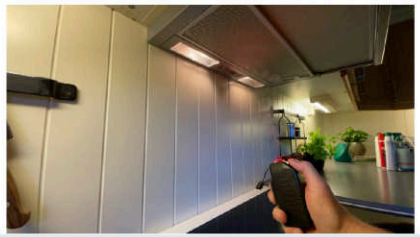
Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Dambekkvegen 9 , 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 533
1824 VEFSN

Tilstandsrapport







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

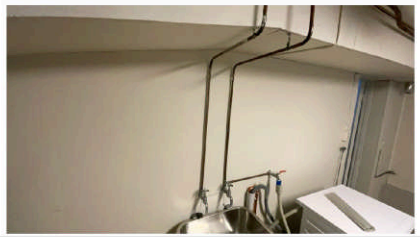
Glødde kobberrør har en anbefalt brukstid på 50 år.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.





Stoppekran funksjonstestet.



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

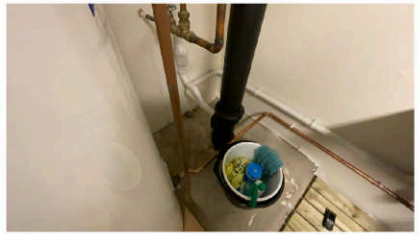
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

-Avløpsrør av støpejern er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.
-Det er stakepunkt på hovedstammen, den er ombygget slik at funksjonaliteten er forringet.

Konsekvens/tiltak
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Løsning for stakepunkter bør utbedres.







Stakeluke er ombygget slik at funksjonaliteten er forringet.

TG 1 Ventilasjon

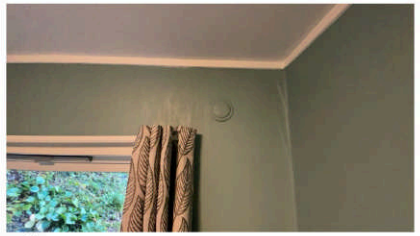
Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk på våtrom.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Dambekkvegen 9 , 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 533
1824 VEFSN

Tilstandsrapport





Veggventil



Avtrekksagregat på kaldloft.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft-luft plassert i kjellerstue og stue i hoved etasje. Utvendig motor skiftet 2013. Service 2025.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Forventet brukstid på 12-15 år

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



Kjeller



Stue

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

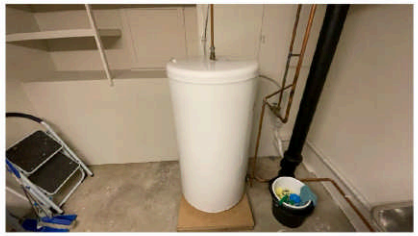
Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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







TG 1 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.

Elektrisk anlegg med åpen installasjon, sikringsfordeler med atomatssikring montert i gang/entre.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1985 Ny inntakskabel med utvendig inntakssikring.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Anlegget ble sist kontrollert: 13.04.2011. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Dambekkvegen 9 , 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 533
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

7. anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

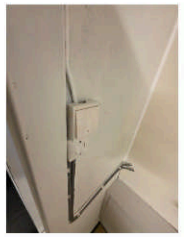
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

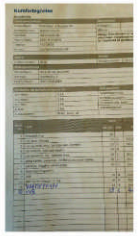
Generell kommentar

Det anbefales fra (DSB) at det utføres periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år, siste kontroll var i 2011. Med dette utgangspunktet bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll





Eldre brytere, deksel



Kursoversikt

TG 0 Branntekniske forhold

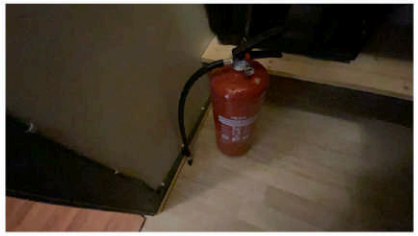
Tilstandsrapport

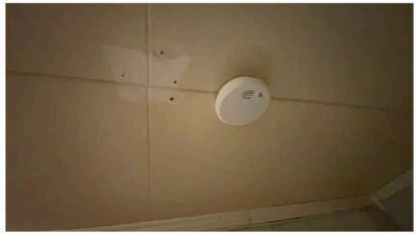
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens 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.

Boligen er utstyrt med slokke apparater (pulver/skum/Co2, brannslange på loft (bad). Røykvarsler i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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 Røykvarsler er montert på kjøkken.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei






Kjeller

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasse.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1969.

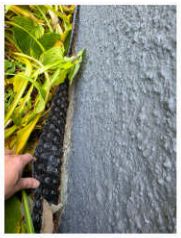
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Dambekkvegen 9 , 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 533
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



Grunmursplast mangler topplist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Hold øye med den over litt tid. Skjer det ingen endringer, kan du normalt bare reparere sprekken. Utvider den seg, bør du få fagfolk til å se på den.



Opp servert sprekk i lecablokk i krypkjeller.



Pusset grunnmur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong. og betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
• Det er avvik:

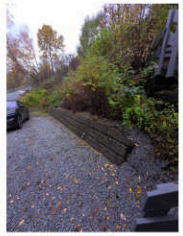
-Støttemur i betong er mosegrodd, mose er med på og holde betongen fuktig slik at den ikke tørker opp, ved mye fukt i betong kan innvendig armering ruste..

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

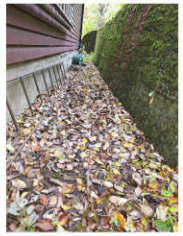
Støttemur i støpt betong med armering bør rengjøres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Støttemur ev betongstein ved innkjørsel.



Forstøtningsmur i betong mot øst



Støttemur med murt naturstein ved terrasse tilknyttet inngang.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger skrående terreng. Mot øst er det dårlig fall fra grunnmuren, mot vest er det bra fall fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget fremstår som flatt, med liten eller ingen fall fra veggene,

Konsekvens/tiltak

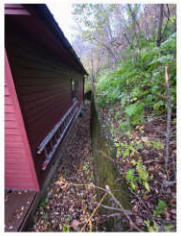
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

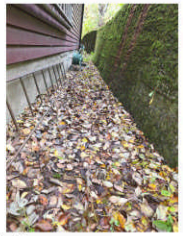
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Dambekkvegen 9 , 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 533
1824 VEFSN

Tilstandsrapport





Østside har begrenset fall fra grunnmur



Fall fra grunnmur på vestside

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern fra 1969. Eier har informert at det er gravd ned avløpsledning i plast ved siden av de gamle avløpet for tilkobling senere. Avløp tilkoblet til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 1999 med varmekabel med tinefunksjon. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering er basert på forventet brukstid. PE-rør plastrør. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = Tilstandsgrad 2. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Oljetank er fra 1969. Oljetank brukt til tidligere sentralfyr/oljefyr. Denne er nå tømt, renset og fylt med grus av godkjent firma Jan Kjønnås, Mosjøen. Dokumentasjon sendt Vefsn kommune 2025, faktura fremlagt.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

235 m²/225 m²

Enebolig: Loftstue, 6 Soverom, 2 Bad, Kott, 2 Vindfang, 4 Bod, Kjøkken, Stue, Hall m/trapp, Kjellerstue, Vaskerom, Kryperom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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 5 050 000

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	**3 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 100 000**

Markedsvurdering

Markedsverdi: Refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenhet - der utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. Den tekniske tilstanden, godkjente bygninger, planløsninger, antall godkjente soverom m.m er med på vurderingskriteriene. Basert på den visuelle befaringen, størrelse, standard og beliggenhet antas eiendommen og kan omsettes for.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dambekkvegen 9A ,8663 MOSJØEN			04-06-2025	4 900 000	**4 900 000**		4 900 000	**28 655**
	169 m²	1972	3 sov						
2	Bekkevegen 6 ,8663 MOSJØEN			06-07-2025	4 000 000	**3 725 000**		3 725 000	**21 912**
	138 m²	1957	5 sov						
3	Dambekkvegen 9C ,8663 MOSJØEN			06-05-2024	3 700 000	**3 750 000**		3 750 000	**20 604**
	154 m²	1969	4 sov						
4	Kjerkelia 2 ,8663 MOSJØEN			13-04-2023	3 300 000	**3 200 000**		3 200 000	**20 126**
	159 m²	1973	4 sov						
5	Heggvegen 4 ,8657 MOSJØEN			23-09-2024	4 800 000	**4 450 000**		4 450 000	**18 388**
	213 m²	1960	4 sov						
6	Halsmovegen 13B ,8663 MOSJØEN			19-02-2024	3 850 000	**3 850 000**		3 850 000	**18 075**
	213 m²	1980	4 sov						
7	Åsvegen 47 ,8663 MOSJØEN			16-06-2025	3 900 000	**3 850 000**		3 850 000	**15 975**
	188 m²	1953	5 sov						
8	Halsmovegen 9 ,8663 MOSJØEN			27-02-2025	3 950 000	**3 800 000**		3 800 000	**15 638**
	224 m²	1960	6 sov						

Dambekkvegen 9 , 8663 MOSJØEN
Gnr 104 - Bnr 533
1824 VEFSN

Takst1 Helgeland AS
C. M. Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon Type abonnement, husholdning	Kr.	5 705
Kommunale avgifter Eiendomsskatt	Kr.	6 670
Kommunale avgifter Feiing	Kr.	672
Kommunale avgifter Avløp	Kr.	6 694
Kommunale avgifter Vann.	Kr.	3 832
Boligforsikring	Kr.	10 372
Vedlikeholdskostnader er satt til kr. 170,- pr. kvm. BRA (avrundet)	Kr.	40 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**74 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 950 000
Tillegg for balkonger/terrasse samlet	Kr.	320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	3 560 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	**4 700 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	**70 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 770 000**

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.	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 050 000**

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

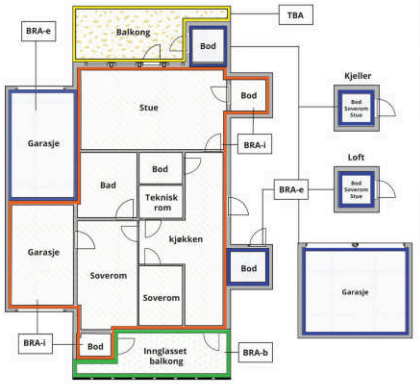
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	59			59	
Etasje	104			104	60
Kjeller	62	10		72	30
SUM	**225**	**10**			**90**
SUM BRA	**235**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2, bad, kott		
Etasje	Vindfang, bod, bod 2, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, stue		
Kjeller	Vindfang, hall m/trapp, kjellerstue, soverom, vaskerom, kryperom, bod	Bod utvendig.	

Kommentar

Varierende takhøyde i kjeller. 2,06m på det laveste.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller er utgrav i 1974, det foreligger ingen plantegninger for dette, det er ikke søkt kommunen om utvidelse av kjeller. I hoved etasjen er redskapsbod brukt til soverom. Vedbod og matbod er endret, soverom i tilknytning til stue fjernet og trapp til loft montert. Anbefalning:
Takst1 Helgeland anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring av alle søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål om å få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte. Kostnader ifm. søknader til kommunen i vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep i konstruksjoner for at rommene skal bli godkjente Ytterlig undersøkelser anbefales.
NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesakene, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utført iht. liste over modernisering: Eier har brukt faglærte personer/firma på de jobbene som er beskrevet i egenerklæring, Dokumentasjon er fremlagt via boligmappa.no

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Forskriftskrav "Er det over 5 meter fra underkant av vindu til bakkeplan, er det krav om brannstige med ryggbøyle eller godkjent utvendig trapp". Det er målt 6m fra underkant vindu til bakkeplan, brannstige som er montert innehar ikke godkjent ryggbøyle.. Det bemerkes at byggeforskriftenes krav til takhøyde, lysflate og utsyn ikke innfris.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	

SUM		**20**
SUM BRA	**20**	

Romfordeling

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

Kommentar

Størrelse på garasje åpning BXH 2.70m x 2.07m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fasade tegning mot syd/vest avviker fra oppført tegning, det er ikke dør inn til garasje

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utført iht. liste over modernisering, det foreligger ingen dokumentasjon fra håndverkerne. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	216	9
Garasje	0	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Stian Øyås Pedersen	Takstingeniør
	Arne Ørnes Jacobsen	Kunde
	May Britt Jacobsen Mørch	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	104	533		0	1819 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dambekkvegen 9

Hjemmelshaver
Jacobsen Arne Ørnes, Jacobsen May Britt Mørch

Kommentar
Eiendommen er ikke oppmålt. Tomtearealet er dermed omtrentlig, uten at det påvirker verdifastsettelsen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Åsbyen med god utsikt og gode solforhold.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten, eller gangvei. Vegadkomst går over eiendom Kjerklia 6 (1824-104/453) og festetomt (1824-104-1/129). Gangvei går over festetomt (1824-104-1/129). Veirett bør tinglyses.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen er ikke regulert, men i kommunedelplan for Mosjøen, finner man føringer for evt. utvikling av arealet. I delplanen er området merket som "nåværende boligområde" og i tillegg til fellesbestemmelsene for hele planområdet, finner man i delplanens § 10. de spesifikke føringene for dette området. Sist endret 24.03.2021

Om tomten
Eiendommen ligger i skrånende terreng, tilkomst via trapp fra garasje/parkering. Tomten er opparbeidet med treterrasser, plen, beplantning. Det bemerkes at garasje med tilknyttet adkomstvei er delvis utenfor egen tomt.

Tinglyste/andre forhold
I følge grunnboken ajour 09.10.2025 er det ikke registrert noen servitutter på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
226 275	2015	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				10 372

Kommentar
Oppgitt av kunde

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/lagring

Byggeår
1968

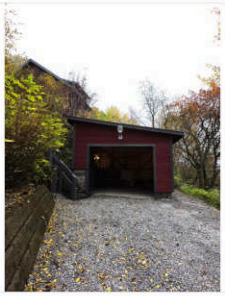
Kommentar
Byggeår ikke kjent. Estimert

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt, men det bør påregnes ytterligere vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider på bygningen.

Beskrivelse
Garasje er oppført med ringmur av støpte betongblokker, støpt gulv. Vegger av uisolert bindingsverk med liggende kledning, vinduer mot vest, åpning klargjordt for port. Takkonstruksjon med fritt opplagte sperrer utført som pulttak, uten undertak.
Taktekking av profilerte stålplater
Innlagt strøm til lys og stikk 10A sikring

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



Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Ny bordkledning, nye utvendige takplater, takbjelker og nye vinduer på garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.10.2025		Gjennomgått	7	Ja
Fra Infoland	12.08.2025	Boligopplysninger/meglerpakke mottatt fra Eiendomsmegler 1,pakken inneholder regulering, brukstillatelse, ferdig attester, matrikkel, avgifter, m.m.	Gjennomgått	71	Nei
Ordrebekreftelse	12.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	29.09.2025		Gjennomgått	9	Nei
Grunnbokutskrift	09.10.2025	Ubekreftet utskrift	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	15.10.2025	Varierende dato på tegninger.	Gjennomgått	15	Nei
Risikovurdering fra (DLE) LINEA	06.10.2025		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	Godkjent av kunde 21.10.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

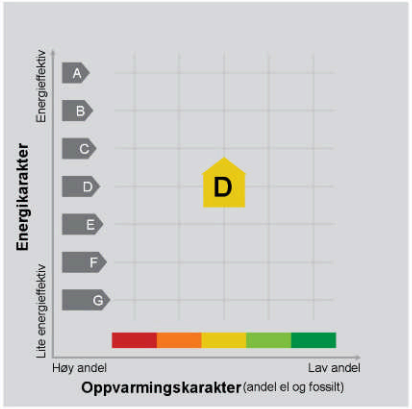
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Dambekkvegen 9
Postnummer	8663
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	533
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187958369
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-180440
Dato	15.10.2025



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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering tetningslister**
- **Tidsstyring av panelovner**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	235
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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: 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 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 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: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: 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 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: 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 19: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 20: Tiltak utendørs

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

Tiltak 21: 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 22: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 23: 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.

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 06.10.2025
Vår ref.: Arve Kjønnås

Saksnummer: 115300

JACOBSEN ARNE ØRNES
Dambekkvn 9

8663 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Dambekkvegen 9, 8663 MOSJØEN.

Navn nettkunde:	JACOBSEN ARNE ØRNES
Målernummer:	6970631405570120
Anlegget ble sist kontrollert:	13.04.2011
Kontrollresultat:	Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Arve Kjønnås
Overingeniør

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8657 Mosjøen

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

Org.nr.: 917 424 799





Selgers egenerklæring

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

Selgere

May Britt Mørch Jacobsen

Arne Ørnes Jacobsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1985
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Dambekkvegen 9
8663 Mosjøen

1824-104/533/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Tett/delvis tilstoppet sluk på bad 1.etg medførte lekkasje i tak vaskerom kjeller. Selve lekkasjen skyldtes delvis tilstoppet sluk og utett membran mellom sluk/membran. Det ble meldt som forsikringssak og rørlegger og takstmann inspiserte/spylte gjennom og kontrollerte med kamera. Våt isolasjon og ødelagte himlingsplater ble fjernet i vaskerom under og berørt konstruksjon har stått til lufting i tre måneder. Ingen råte/skade utover isolasjon som ble fjernet og skader på takplater/isolasjon på vaskerom. For å unngå lekkasje i fremtiden i tilfelle tett/delvis tilstoppet sluk bør eier passe på at denne holdes ren/åpen og som permanent tiltak i følge rørlegger monteres inn ny sluk og membran.

Ved store nedbørsmengder og skifte fra frost til mildvær hender det at det er fuktinnsig på betonggulv på vaskerom. Dette tørker opp av seg selv uten skade siden det er betonggulv. Det er montert sluk i gulvet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Comfort rørleggerfirma Mosjøen

Beskrivelse av arbeidet: Rive tak i vaskerom for å se omfang av skade og fjerne det som var fuktig. Spyling av sluk med dobbeltvirkende dyse, rengjøring av sluk på baderom og inspeksjon med kamera.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montert takplater på vaskerom, fjernet våt isolasjon i tak og montering av ny isolasjon. Sjekke for evt fuktskade i tak krypkjeller. Ingen fuktskade i tak krypkjeller/ konstruksjon eller isolasjon. Rengjøring og maling etterpå.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

   Firmanavn: Rørleggerfirma Franz Brauten, elektrikerfirma Elektromontasje, gulvbelegg faglært ukjent navn

   Beskrivelse av arbeidet: Etablering av nytt bad 2.etg. ved påbygg ny etasje på huset

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Rørleggerfirma Franz Brauten, Helgeland elektro og Flisleggerfirma Tony Almås

Beskrivelse av arbeidet: Første etasje - montere nytt flisgulv med varmekabler, nytt vegghengt toalett og dusjkabinett samt baderomsinnredning.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: Nybygg, andre etasje - montering av baderomsplater og tapetsering samt legge tak. Maling og tapet beregnet for våtrom.

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

• **Ja**

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

Rørleggerfirma, elektrikker og gulvbeleggmontør installerte nytt baderom.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ifm påbygg av ny etasje i 1994 på huset kom det noe vann ned på kjøkken, bad og et soverom i første etasje. Snekkerfirma var ansvarlig for dette og utførte også reparasjoner. Forsikringssak.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994

   Firmanavn: Snekker Rune Hatten

   Beskrivelse av arbeidet: Legge nytt gulv/sponplater og nye takplater på berørte rom

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1991

   Firmanavn: Snekker Brattbakk, Mosjøen

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet alle vinduer stue første etasje

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Vinduer på soverom, kjøkken og bad første etasje skiftet

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

• **Ja**

Kondens vindu bod første etasje. Ikke skiftet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny bordkledning, nye utvendige takplater, takbjelker og nye vinduer på garasje. Ny garasjeport er ikke montert.

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

• **Ja**

Sprekker på grunnmur på vestside/liten del sørside/liten del nordside av bolig.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Murmester Mortensen

   Beskrivelse av arbeidet: Reparert/pusset i sprekker i grunnmur utvendig , samt innvendig i ytterbod

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Vanninntrengning grunnmur ved store nedbørsmengder fra kommunal vei. Entre sokkel ble vannskadet. All skade på gulv ble revet opp og bygd opp på nytt med murer/flisfirma og elektriker

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Elektrikkern Mosjøen samt flisleggerfirma, husker ikke navnet

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt flisgulv med varmekabler og nye stikkontakter. Forsikringssak.

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

• **Ja**

Litt innestengt luft i krypkjeller i forhold til et vanlig oppholdsrom. Luftavfukter med permanent drift og permanent drenering ut i rørleggermontert avløp har eliminert dette i stor grad. Det er montert ventiler i grunnmuren i krypkjeller. Hygrometer installert i krypkjeller for å kontrollere luftfuktighet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montert luftavfukter med tilstrekkelig kapasitet og permanent drift, fast drenering pluss hygrometer.

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?

• **Ja**

Råte/slitasje dørstokk/delvis dørkarm dør utvendig bod. Vil bli utskiftet innen dato for gjennomføring av tilstandsrapport takstmann.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Rørleggerfirma Franz Brauten

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet og lagt ny vannledning med varmekabel type Isotherm, samt montering stoppekran innvendig og utvendig, trykkregulator og vannmåler

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Mosjøen Kulde og klimaservice.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet motor varmepumpe, etterfylt gass, service. Ny service bestilt og blir utført i uke 40/2025

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

• **Ja**

Delvis innkledd pipe første etasje, for liten avstand til brennbart materiale feieluke kjeller. Utbedringer utført, innrapportert og godkjent. Avvik lukket av Vefsn Brann og Redning 2025.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført etter anvisning og faglært veiledning Vefsn Brann og Redning

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994

   Firmanavn: Murmester Nufsfjord

   Beskrivelse av arbeidet: Pipe forlenget ifm påbygg av ny etasje på boligen

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Oljetank brukt til tidligere sentralfyr/oljefyr. Denne er nå tømt, renset og fylt med grus av godkjent firma Jan Kjønnås, Mosjøen. Dokumentasjon sendt Vefsn kommune 2025

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **Ja**

Oljetank tømt, renset og fylt med grus av godkjent entreprenør. Dokumentasjon sendt Vefsn kommune

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?:** 1995

   Firmanavn: Elektromontasje Mosjøen

   Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt elektrisk anlegg i hele ny andre etasje ved påbygg bolig 1995

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1985

Firmanavn: Elektrikkern Mosjøen, Helgeland elektro og Elektromontasje

Beskrivelse av arbeidet: Gjennom 40 år fra 1985 til 2025 har godkjent elektrisk installasjonsfirma gjort større og mindre arbeider i boligen. Dette gjelder ny utvendig inntakssikring, innmat sikringsskap, rehabiltering av bad og kjøkken, entre/gang sokkel, vaskerom og nybygg hele andre etasje.

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?

• **Ja**

Del av garasje og garasjevei ligger på nabotomt tilhørende Allstad og noen meter av garasjeveg mot offentlig vei tilhører nabo i Kjerkelia 6. Ved kjøp av boligen i 1985 var garasje og garasjeveg etablert. Det var også tilfelle når tidligere eier kjøpte boligen i 1973. Dokumentasjon på dette forefinnes hos Vefsn kommune der garasjeanlegg med tilhørende situasjonskart over garasje og garasjeveg er stemplet og godkjent av Bygningssjefen datert september 1968. Dette er eneste mulige adkomst til garasje og bolig grunnet tomtens topografiske beskaffenhet.

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?

• **Ja**

Nytt påbygg loft/andreetasje i 1995

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Vefsn kommune 1994

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 den ligger i et fareområde?

• **Ja**

Eiendommen ligger i et skrånende og relativt bratt terreng

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 er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Sprekker i støpt betonggulv og grunnmur

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

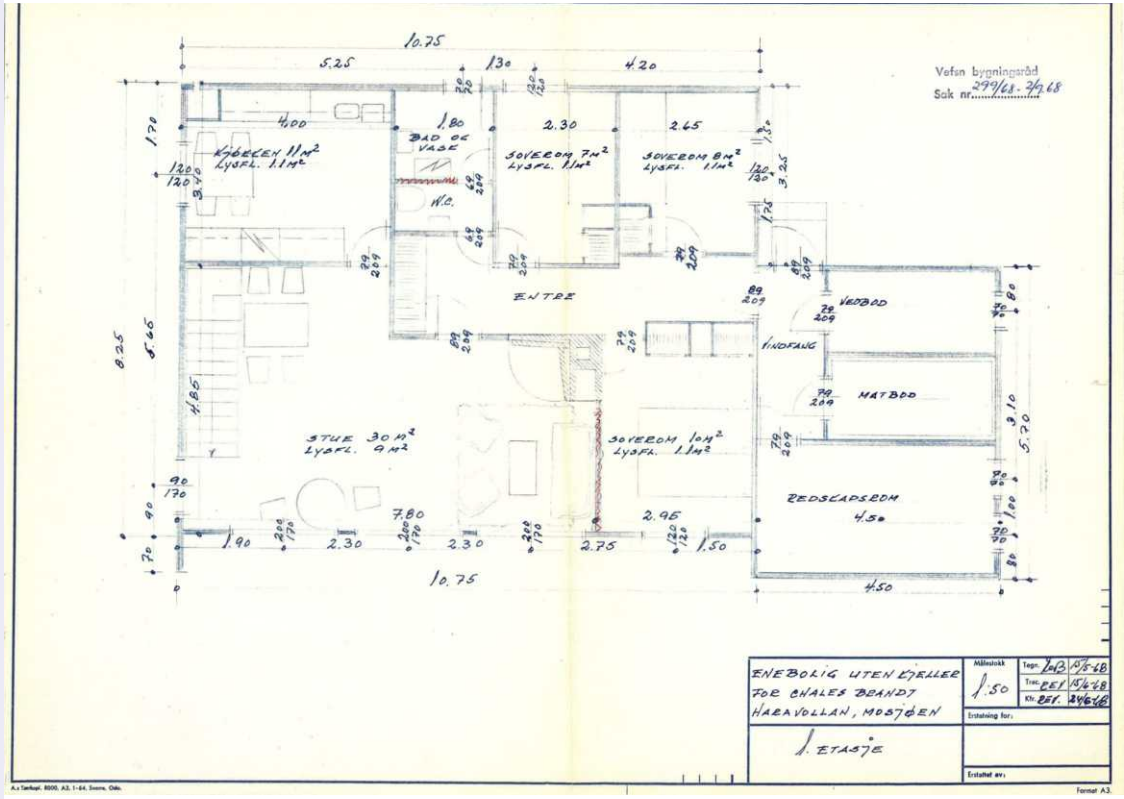
Bolig selges med boligselgerforsikring

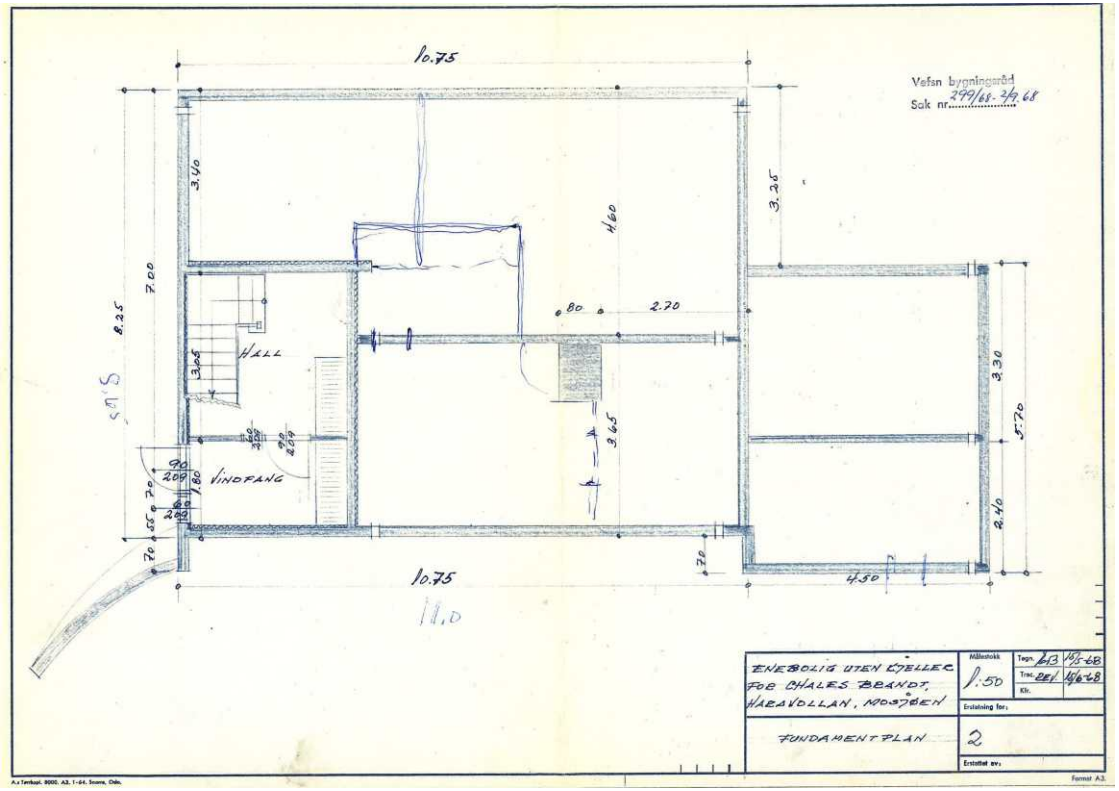
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

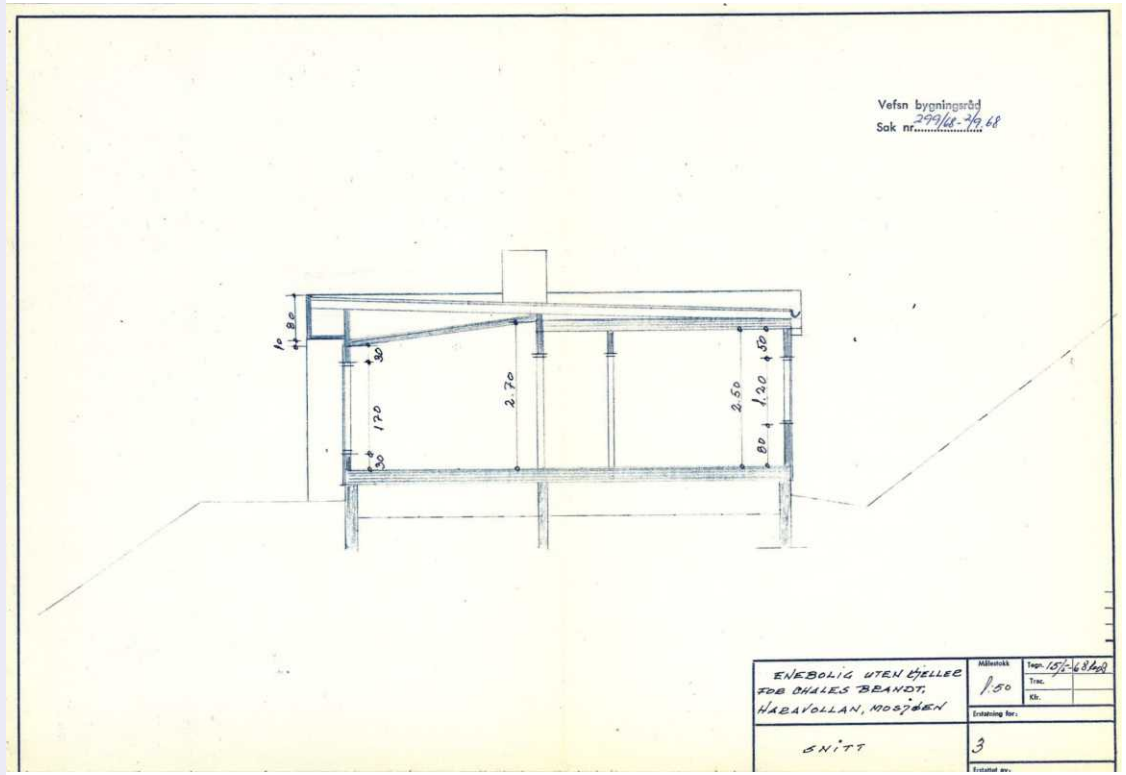
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

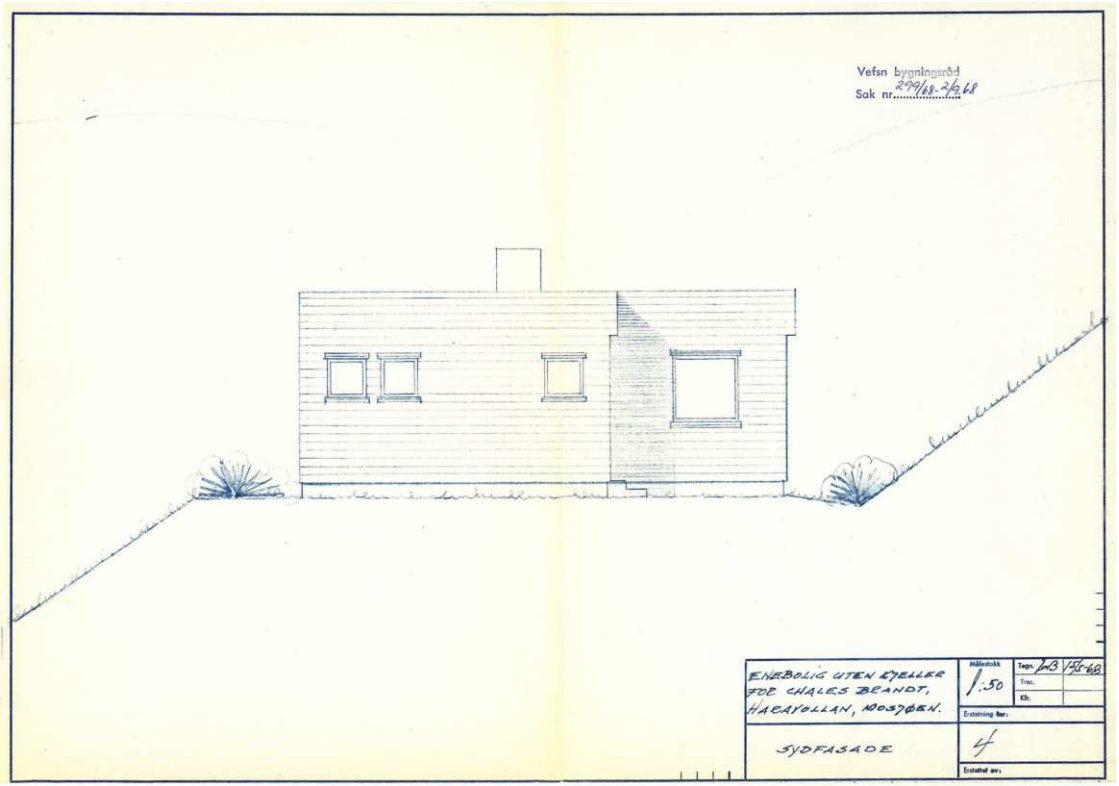
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

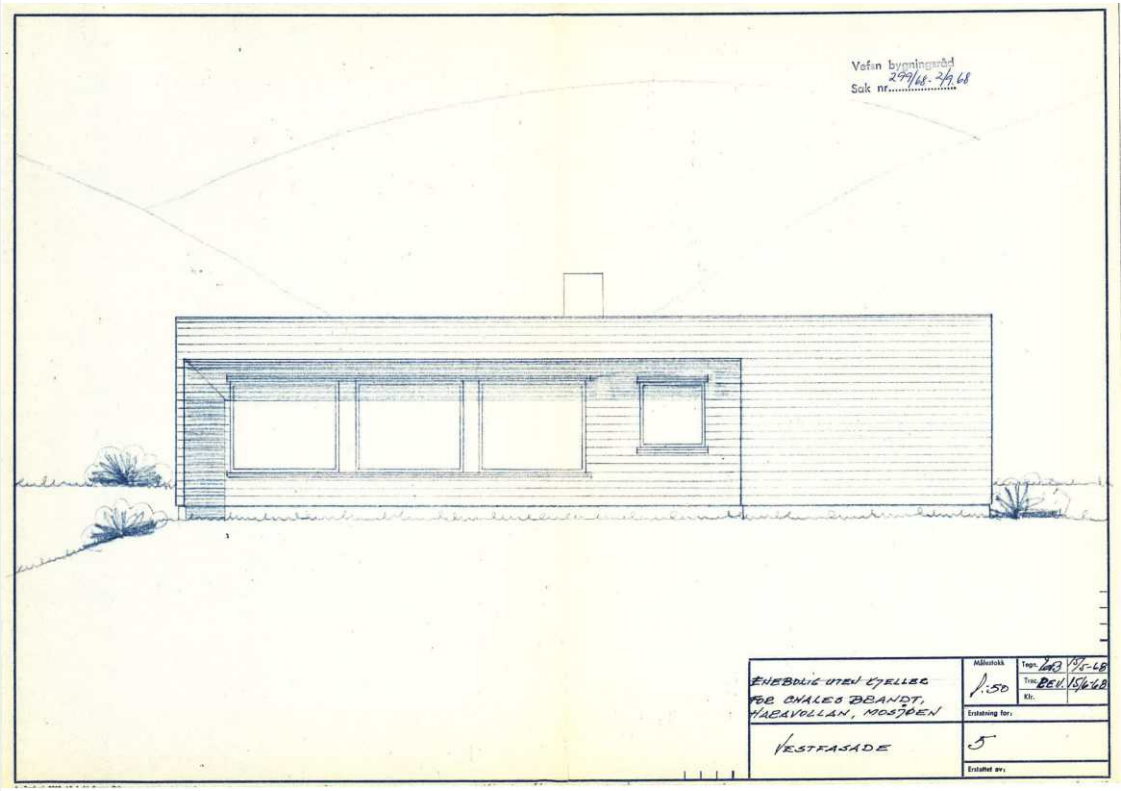
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen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

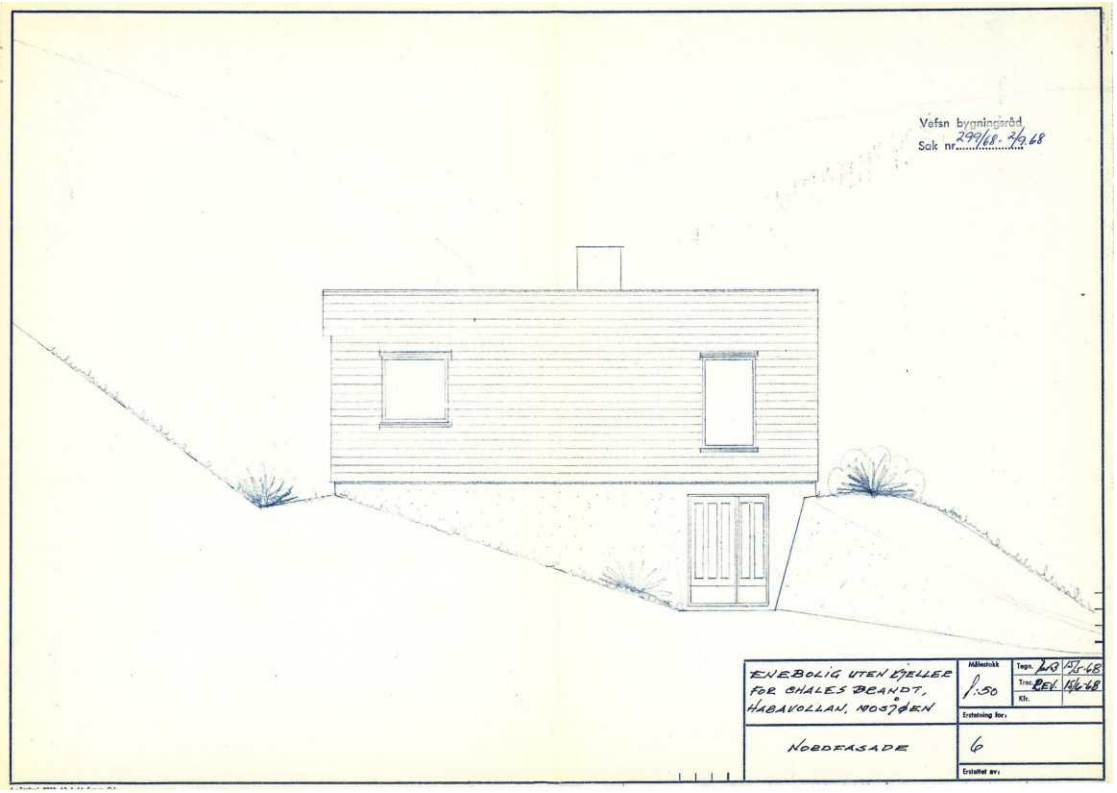


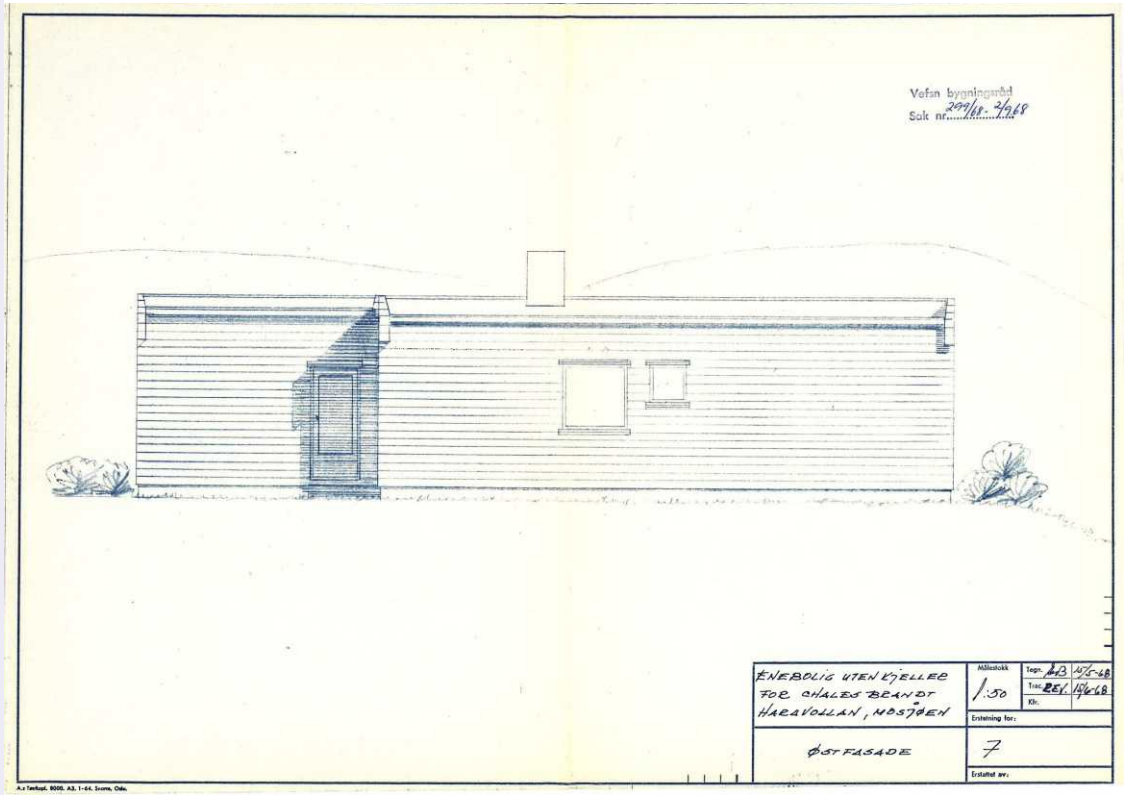

Vefsn bygningsråd
Sak nr. 299/68-3/9.68
10.75
8.25
7.00
3.40
4.60
3.25
2.70
.80
3.05
HALL
3.65
3.30
5.70
2.40
VINDFANG
1.80
1.55
10.75
4.30
ENEBOLIG UTEN KJELLER
FOR CHALES BRANDT,
HARAVOLLAN, MOSJØEN
FUNDAMENTPLAN
Målestokk 1:50
Tegn. 15/5-68
Trac. 4/6-68
Kontr.
Erstatning for:
2
Erstattet av:
Format A3


Vefsn bygningsråd
Sak nr. 299/68-3/9.68
.80
.30
2.70
2.50
1.20
.50
.80
ENEBOLIG UTEN KJELLER
FOR CHALES BRANDT,
HARAVOLLAN, MOSJØEN
SNITT
Målestokk 1:50
Tegn. 15/5-68
Trac.
Kontr.
Erstatning for:
3
Erstattet av:


Vefsn bygningsråd
Sak nr. 299/68. 2/9.68
ENEBOLIG UTEN KJELLER
FOR CHALES BRANDT,
HARAVOLLAN, MOSJØEN.
SYDFASADE
Målestokk 1:50
Tegn. LwB 1/9-68
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
4
Erstattet av:


Vefsn bygningsråd
Sak nr. 299/68. 2/9.68
ENEBOLIG UTEN KJELLER
FOR CHALES BRANDT,
HARAVOLLAN, MOSJØEN
VESTFASADE
Målestokk 1:50
Tegn. LwB 1/9-68
Trac. BEV. 15/11-68
Kfr.
Erstatning for:
5
Erstattet av:


Vefsn byningsråd
Sak nr. 299/68 - 3/9 68
ENEBOLIG UTEN KJELLER FOR CHALES BRANDT, HARAVOLLAN, MOSJØEN
Målestokk 1:50
Tegn. LB 15/7-68
Trac. REV 15/8-68
Kfr.
Erstatning for:
NORDFASADE
6
Erstattet av:


Vefsn byningsråd
Sak nr. 299/68 - 3/9 68
ENEBOLIG UTEN KJELLER FOR CHALES BRANDT HARAVOLLAN, MOSJØEN
Målestokk 1:50
Tegn. LB 15/7-68
Trac. REV 15/8-68
Kfr.
Erstatning for:
ØSTFASADE
7
Erstattet av:

U T S K R I F T

av möteboka for Vefsn bygningsråd

fra möte den 9. juli 1968.

Sak nr. 255/68.

Charles Brandt, Kjerkelia - Våningshus.

Byggeanmeldelse av 10. juni 1968 fra Charles Brandt vedr. oppföring av våningshus som enebolig i 1 etasje i Kjerkelia.

Vedtak:

Saken utsettes i påvente av redegjörelse for garasjeanlegg.

Rett utskrift

Vefsn kommune, bygningssjefens kontor, 16. juli 1968.

H. Moss Ofstad

Sendes herr Erling Börstad, Mosjöen, idet vi viser til ovenstående vedtak i Vefsn bygningsråd.

VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, regulerings- og oppmålingssjefen

Mosjöen den 16. juli 1968.

Wogn Henriksen

Gjenpart: Charles Brandt, Mosjöen

U T S K R I F T

av möteboka for Vefsn bygningsråd

fra möte den 2. september 1968.

Sak nr. 299/68.

Charles Brandt, Kjerkelia - Våningshus.

Byggeanmeldelse av 10. juni 1968 v/Erling Börstad på vegne av Charles Brandt vedr. oppföring av våningshus som enebolig i 1 etasje i Kjerkelia.

Saken ble behandlet i möte i Vefsn bygningsråd den 9. juli 1968 under sak 255/68, og dette vedtaket ble gjort:

"Saken utsettes i påvente av redegjörelse for garasjeanlegg."

Vedtak:

Byggeanmeldelsen godkjennes med följende forbehold:

I henhold til byggeforskriftenes kap. 44, må trapp fra kjeller til stue stenges med dör. Dette kan anordnes som vist med rödt på tegningene.

Den viste plassering av garasjeanlegg godkjennes.

Avtrekk fra kjökken må föres opp over tak, eventuelt kan det monteres elektrisk vifte.

Egen avtrekkskanal fra bad og W.C. må föres opp over tak.

Avlöp må föres til 2-rommet septiktank av NKF godkjent type. Videre avlöp fra denne må utföres i samsvar med kommuneingeniörens bestemmelser.

1 sett godkjente og stemplede tegninger, samt byggeanmeldelse og byggetillatelsesskjema skal oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for kontroll.

Det gjöres spesielt oppmerksom på varslingsplikten ifölge byggetillatelsesskjemaet.

Rett utskrift

Vefsn kommune, bygningssjefens kontor, 9. september 1968.

Irene Pettersen

./.

Sendes herr Charles Brandt, Roald Amundsens veg 12, 8660 Olderskog, idet vi viser til foranstående vedtak i Vefsn bygningsråd.

VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, reguleringss- og oppmålingssjefen

Mosjøen den 9. september 1968.

Wogn Henriksen

Vedlegg:

1 byggeanmeldelse
1 byggetillatelsesskjema
1 sett tegninger
2 situasjonsplaner
1 regning

Gjenpart: Erling Børstad, Mosal, 8650 Mosjøen

Gjenpart av brev fra VEFSN KOMMUNE
bygnings-, reguleringss- og oppmålingssjefen

JJ/HMO

Mosjøen den 16. oktober 1969.

B r u k s t i l l a t e l s e.

Det bekreftes at Charles Brandts boligbygg i Dambekkvegen 9 med nedenstående unntakelser er ferdig og er ført opp i samsvar med byggeforskriftene.

Gjenstående arbeider:

Kledning av boder.

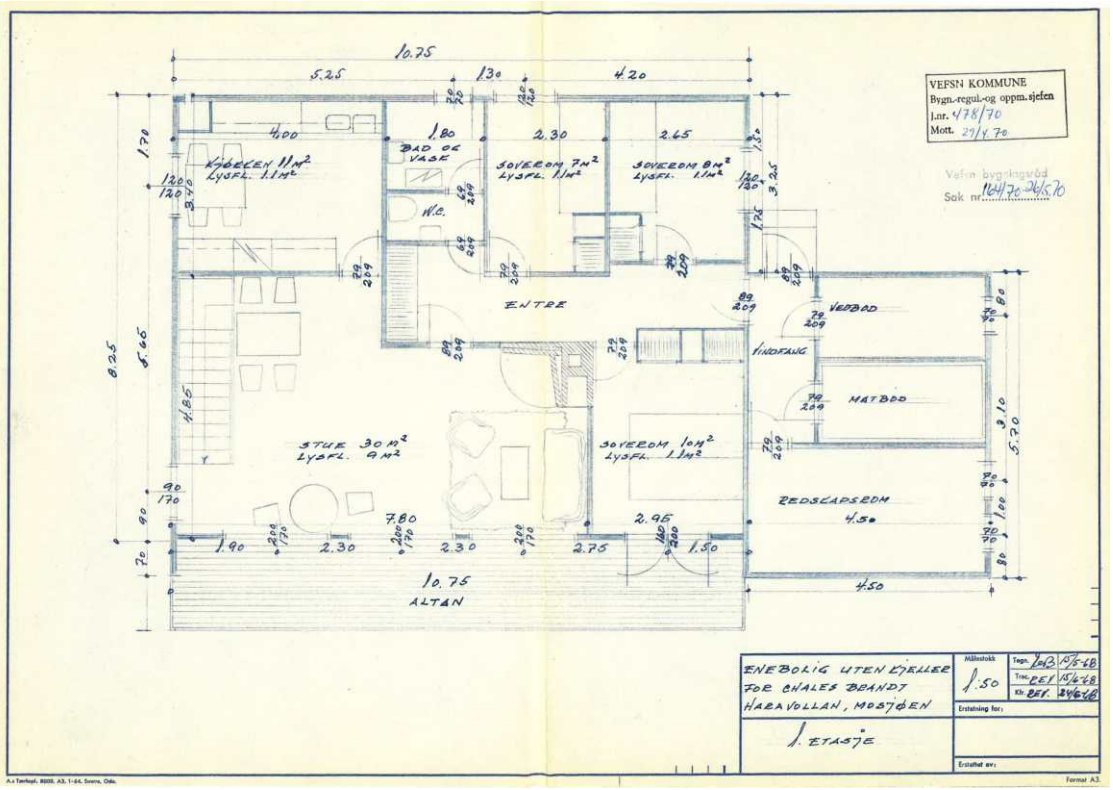
Dobbel vegg i inngangsparti.

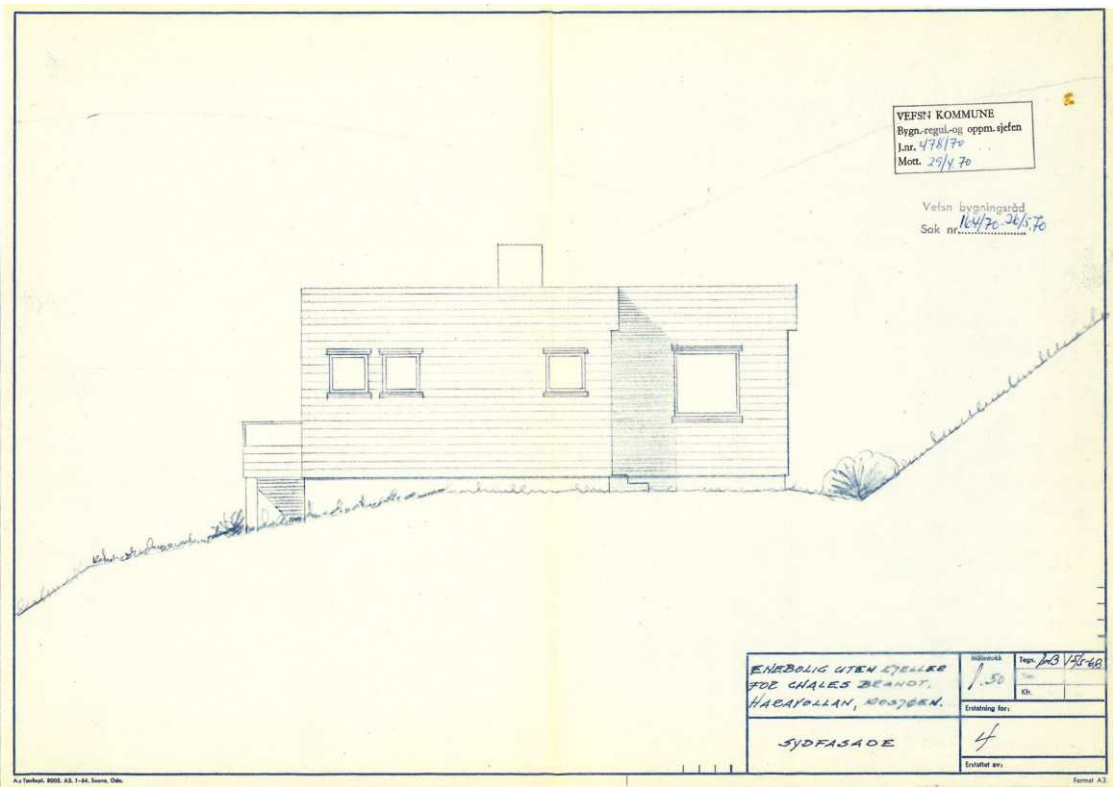
Innsetting av sotluke.

De gjenstående arbeider må være utført innen 1. mai 1970.

Wogn Henriksen

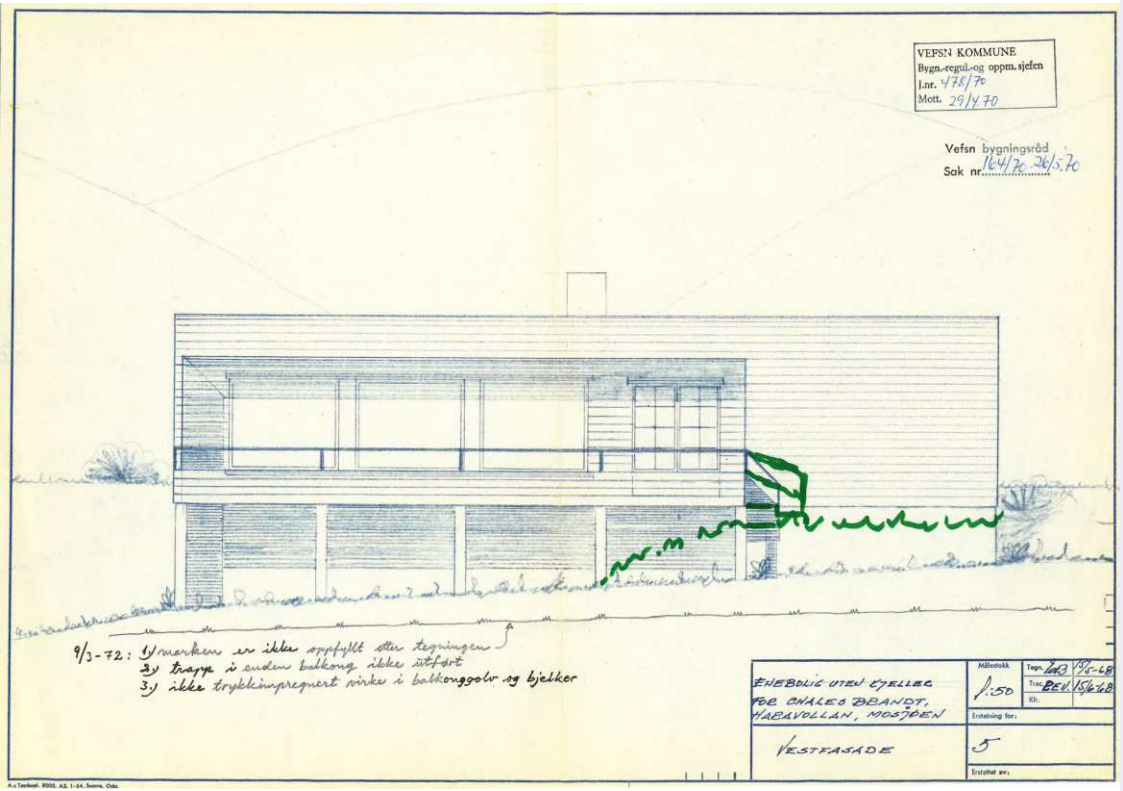
J. Johnsen


10.75
5.25
1.30
4.20
4.00
1.80
BAD OG VASK
2.30
2.65
KJØKKEN 11 M²
LYSFL. 1.1 M²
SOVEROM 7 M²
LYSFL. 1 M²
SOVEROM 8 M²
LYSFL. 1 M²
W.C.
ENTRE
VEDBOD
INNDFALG
MATBOD
STUE 30 M²
LYSFL. 9 M²
SOVEROM 10 M²
LYSFL. 1 M²
REDSKAPSROM
4.50
2.95
7.80
1.90
2.30
2.30
2.75
1.50
10.75
ALTAN
4.50
8.25
5.66
4.85
5.70
VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm. sjefen
J.nr. 478/70
Mott. 29/4 70
Vefsn bygningsråd
Sak nr. 164/70 26/5 70
ENEBOLIG UTEN KJELLER
FOR CHALES BRANDT
HARAVOLLAN, MOSJØEN
1. ETASJE
Målestokk 1:50
Tegn. 2013 15/6 68
Trac. REF 15/6 68
Kl. REF. 24/6 68
Erstatning for:
Erstattet av:
Format A3.


VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm. sjefen
J.nr. 478/70
Mott. 29/4 70
Vefsn bygningsråd
Sak nr. 164/70 26/5 70
ENEBOLIG UTEN KJELLER
FOR CHALES BRANDT
HARAVOLLAN, MOSJØEN.
SYDFASADE
Målestokk 1:50
Tegn. 2013 15/6 68
Kl.
Erstatning for:
4
Erstattet av:
Format A3.

VEFSN KOMMUNE
Bygn.regul.og oppm. sjefen
J.nr. 478/70
Mott. 29/4 70

Vefsn bygningsråd
Sak nr. 164/70 26/5-70



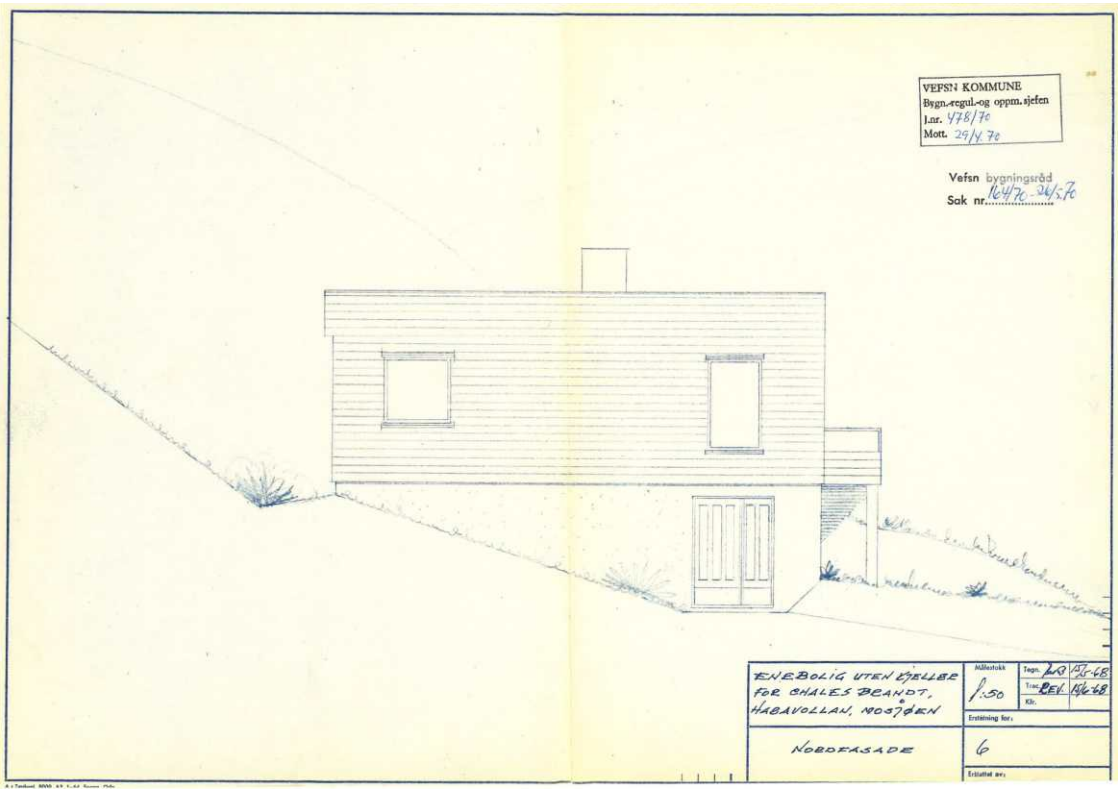
9/3-72: 1) markene er ikke oppfylt etter tegningen
2) trappe i endevg balkong ikke utført
3) ikke trykkimpregnert virke i balkonggolv og bjelker

ENEBOLIG UTEN KJELLER FOR CHALES BRANDT, HABAVOLLAN, MOSJØEN	Målestokk 1:50	Tegn. LAQ 15/5-68 Trac. BEV. 15/5-68 Kfr.
VESTFASADE	5	Erstatning for: Erstattet av:

A.s Tanberg. 9000. A2. 1-64. Svenra, Oslo.

VEFSN KOMMUNE
Bygn.regul.og oppm. sjefen
J.nr. 478/70
Mott. 29/4 70

Vefsn bygningsråd
Sak nr. 164/70 26/5-70



ENEBOLIG UTEN KJELLER FOR CHALES BRANDT, HABAVOLLAN, MOSJØEN	Målestokk 1:50	Tegn. LAQ 15/5-68 Trac. BEV. 15/5-68 Kfr.
NORDFASADE	6	Erstatning for: Erstattet av:

U T S K R I F T

av møteboka for Vefsn bygningsråd

fra møte den 26. mai 1970.

Sak nr. 164/70.

Charles Brandt, Dambekkvegen 9 - Altan.

Brev av 29. april 1970 fra Charles Brandt vedr. tillatelse til å bygge en altan på sin enebolig i Dambekkvegen 9.

Vedtak gjort av bygningssjefen og ref. for bygningsrådet:

Söknaden godkjennes på betingelse av at det först fra husets sydside oppfylles som vist med grönt på vest-fasaden, slik at det blir enkel atkomst fra altanen ned på terrenget.

Rett utskrift

Vefsn kommune, bygningssjefens kontor, den 28. mai 1970.

Gerd Sandnes

Gerd Sandnes

Sendes herr Charles Brandt, Dambekkvegen 9, 8650 Mosjöen, idet vi viser til ovenstående vedtak.

VEFSN KOMMUNE
Bygnings- og oppmålingsvesenet
og brannvesenet

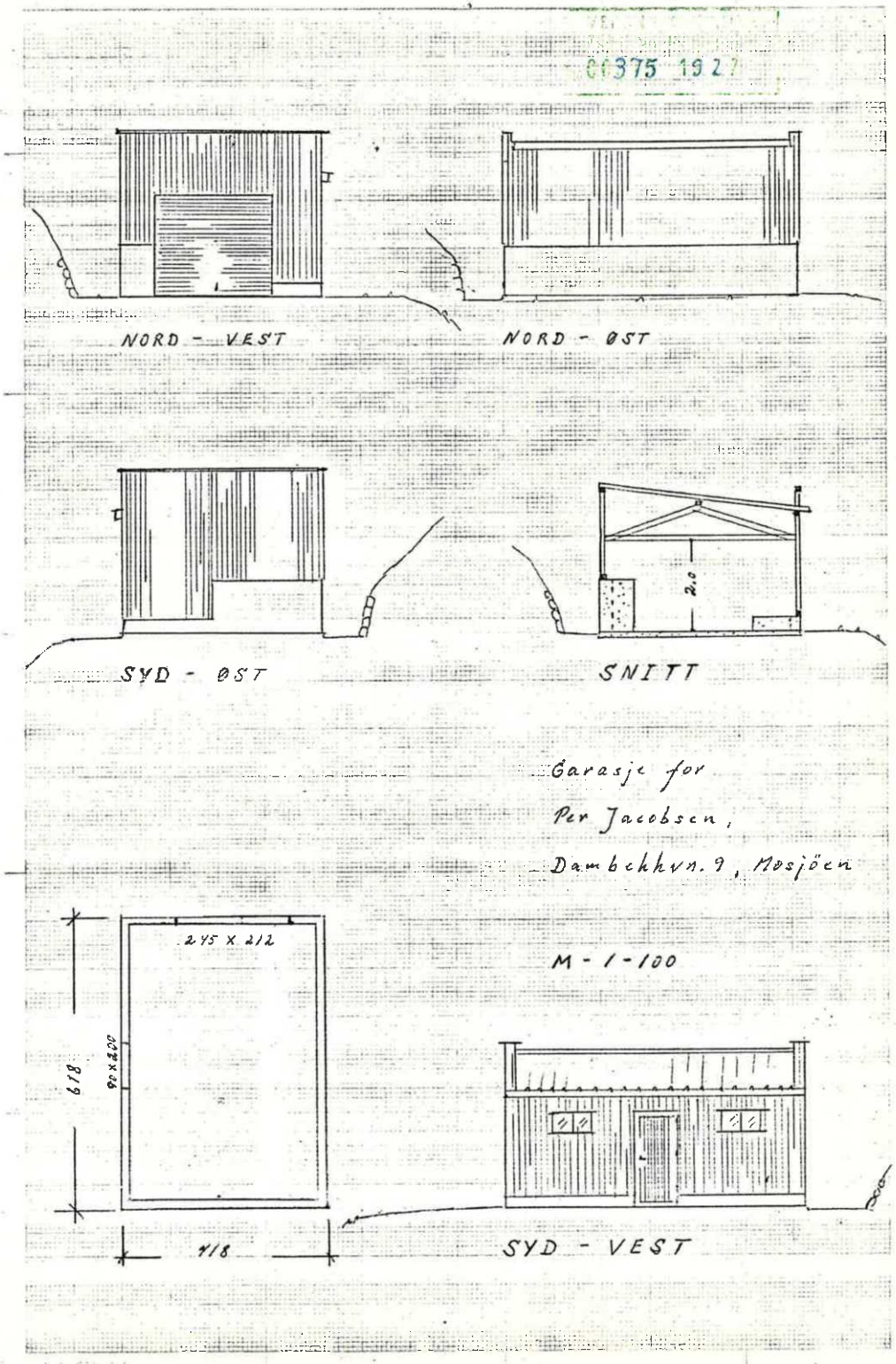
Mosjöen, den 28. mai 1970.

Wogn

Wogn Henriksen

Vedlegg:
1 sett tegninger.

Søknadet utført uten trapp mangler 14/1.76 A. Knutsen



VEFSN KOMMUNE
Bygningssjefen

BYGGETILLATELSE

Vår ref.: GVA/1152/94	Reg. nr.: 557/94	Arkiv nr.: L42/adr

Ref. bygningsrådet, 14.06.94	Saksbehandler: Gunnar Valla

Søknad av 2. mai 1994 om byggetillatelse for påbygg.

Byggested: Dambekkvn. 9 Gnr.: Bnr.:

Byggherre: Arne Ø. Jacobsen Adr.: Dambekkvn. 9, Mosjøen.

Vedtak

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Det forutsettes at arbeidet utføres i henhold til gjeldende bestemmelser.
2. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før:
   - søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.
   - tilknytningsavgift for vann og kloakk er betalt
3. Bygningskontrollen skal varsles før byggearbeidet igangsettes.
4. Påbygget må ikke tas i bruk før det foreligger tillatelse fra bygningssjefen.

Vedlegg

- [x] søknad om byggetillatelse
- [x] plan-/snitt-/fasadetegninger
- [ ] situasjonsplan
- [x] **NB!** regning for søknads- og byggeplasskontroll ettersendes
- [x] **NB!** regning for tilknytningsavgift for vann og kloakk ettersendes
- [ ] orientering fra Helg. Kraftlag

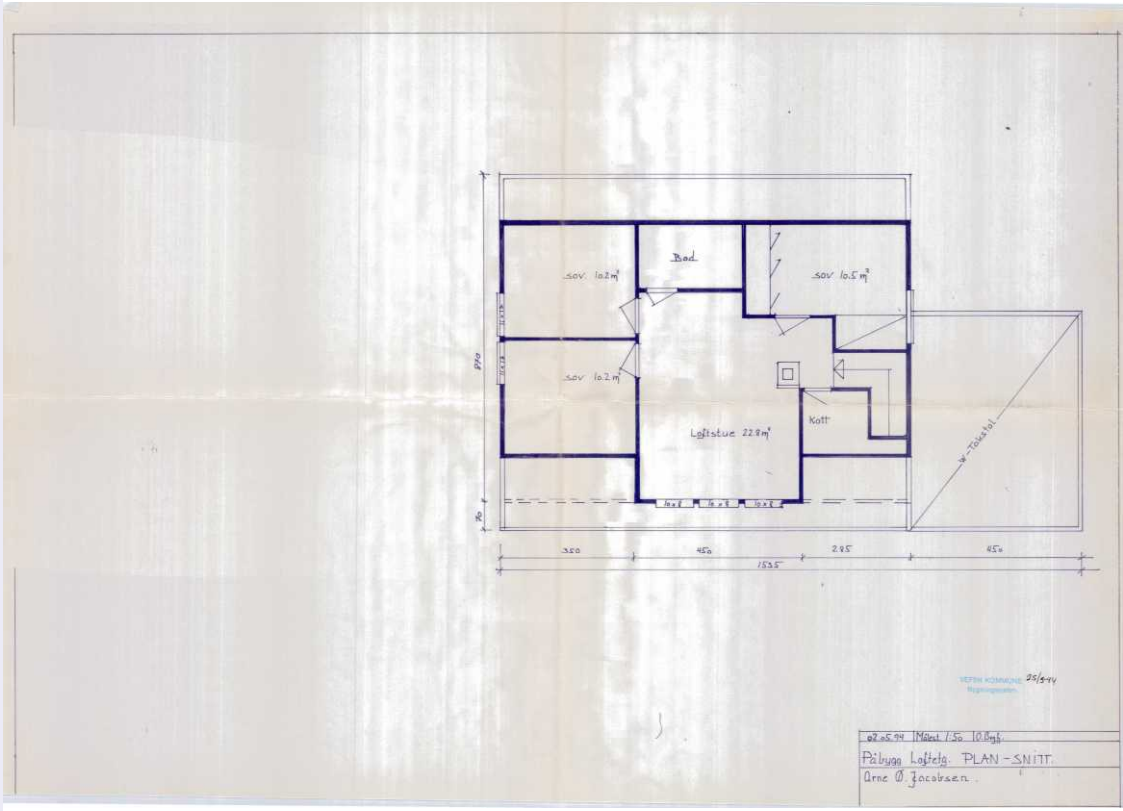
Mosjøen, den 25. mai 1994

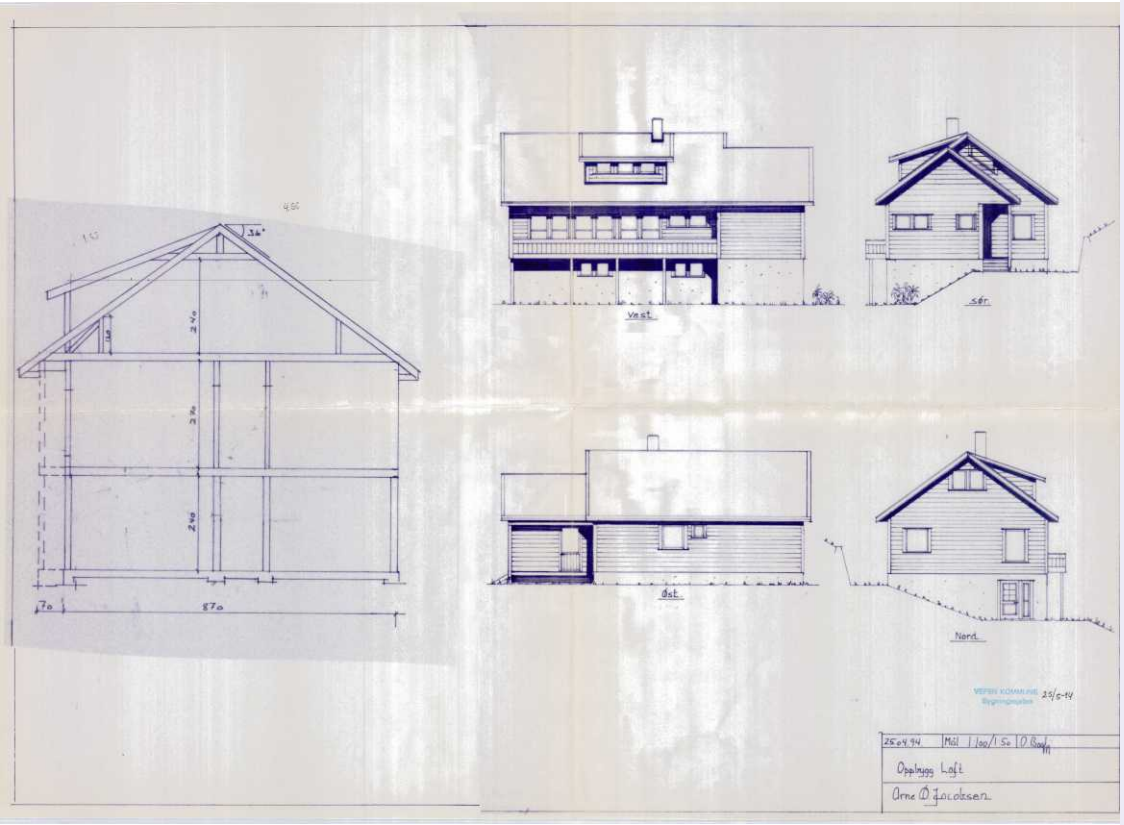
I bygningssjefens fravær

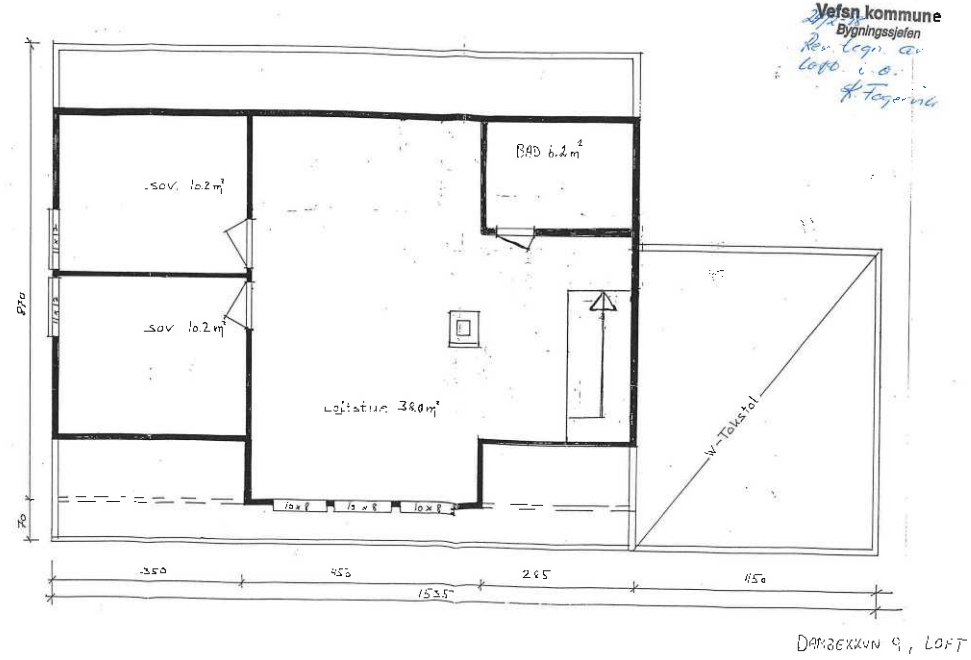
Atle Lien

Gunnar Valla

Kopi:




Vest
Sør
Øst
Nord
Oppbygg Loft
Arne Ødegaard


Vefsn kommune
Bygningssjefen
Rev. tegn. av
Loft i e.
Fasader
SOV. 10.2 m²
BAD 6.2 m²
SOV 10.2 m²
Loftstue 38.0 m²
V-Takstol
DAMBEKKVN 9, LOFT

Kommune
VEFSN

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Trykt på resirkulert papir

Anmelder (navn, adresse)
Arne Ø. Jacobsen
Dambekkvn. 9
8650 MOSJØEN

Byggherre (navn, adresse)
Arne Ø. Jacobsen
Dambekkvn. 9
8650 MOSJØEN

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Dambekkvn. 9	104	1	130	

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
14.06.94	PÅbygg	Bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningssjefen	25.05.94	1152/94

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 g s del herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

Merknader

- Resterende tegninger med endringer av innredning i 2. etg. leveres kommunen.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)
01.03.1996

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Mosjøen	Kai Fagervik
Dato: 22. jan. 1998	Kai Fagervik (e.f.)

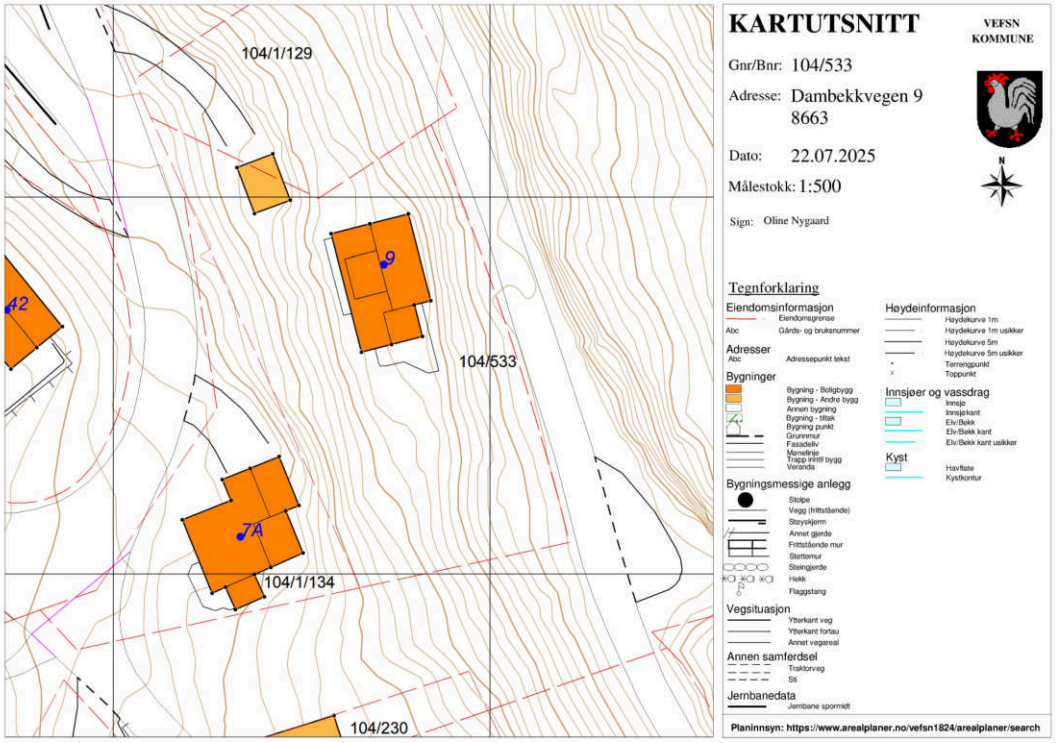
Kopi sendt til

[ ] ansvarshavende — Navn / Adresse

[ ] andre — Navn / Adresse

Navn / Adresse

Navn / Adresse



Matrikkelrapport **MAT0011** # Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	22.07.2025 kl. 10:02
Gårdsnummer:	104	Produsert av:	Oline Augusta Pisan Nygaard - Vefsn
Bruksnummer:	533	Attestert av:	Vefsn kommune

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

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	DAMBEKKVEGEN 9
Etableringsdato:	15.04.2015
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 104 / 533	1 819 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		140659	JACOBSEN ARNE ØRNES		DAMBEKKVEGEN 9 8663 MOSJØEN	1 / 2
Hjemmelshaver		240361	JACOBSEN MAY BRITT MØRCH		DAMBEKKVEGEN 9 8663 MOSJØEN	1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7303927	418246		1 819 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	**Forretningsdokumentdato**		**Tinglysing**		**Matrikkelføring**
Forretningstype	**Kommunal saksreferanse**	**Status**		**Endret dato**	**Signatur Dato**
Årsak til feilretting	**Nettadresse (URL)**				
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	25.03.2015	Tinglyst	22.04.2015	1824nyg	15.04.2015
Oppmålingsforretning	J 66/14				
	M 6313				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 104/1	-1 819
Mottaker	1824 - 104/533	1 819
Tidligere festegrunn	1824 - 104/1/130	0
Berørt	1824 - 104/1/97	0
Berørt	1824 - 104/1/129	0
Berørt	1824 - 104/1/134	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Dambekkvegen	3300	9					Nei
						Grunnkrets	0212 Stasjonen	
						Stemmekrets:	1 Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701 Dolstad	
				7303941	418236	Postnr.område:	8663 MOSJØEN	
						Tettsted:	7581 Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 187 958 369
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7303941 Øst: 418236
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	247	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	247			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	55	0	55	0	0	0	0	0
H01	1	103	0	103	0	0	0	0	0
U01	0	89	0	89	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3300 Dambekkvegen 9	H0101	Bolig	247	0	Kjøkken	0	0	104/533

Bygningsnr: 187 958 369
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7303941 Øst: 418236
Bygningsendringskode: Påbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	55	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	25.05.1994
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	21.07.1994
Bruksareal totalt:	55	Avløp:		Tatt i bruk:	01.12.1997
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	55	0	55	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3300 Dambekkvegen 9		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	104/533

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		JACOBSEN, ARNE ØRNES		

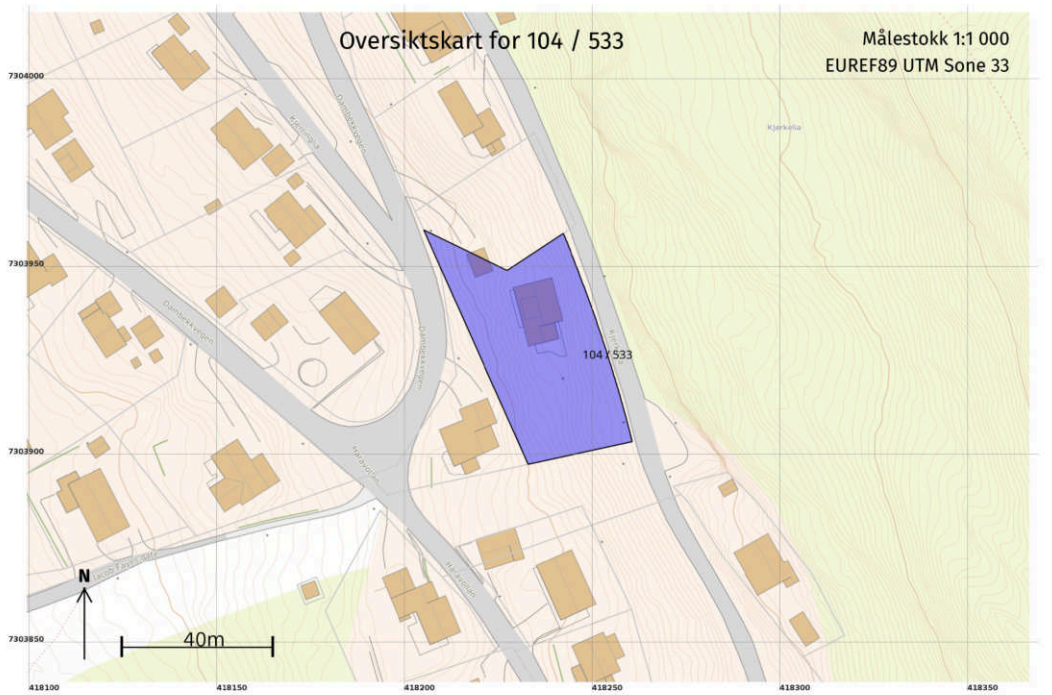
Bygningsnr:	187 958 377	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	22	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7303951 Øst: 418221	Bruksareal totalt:	22	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

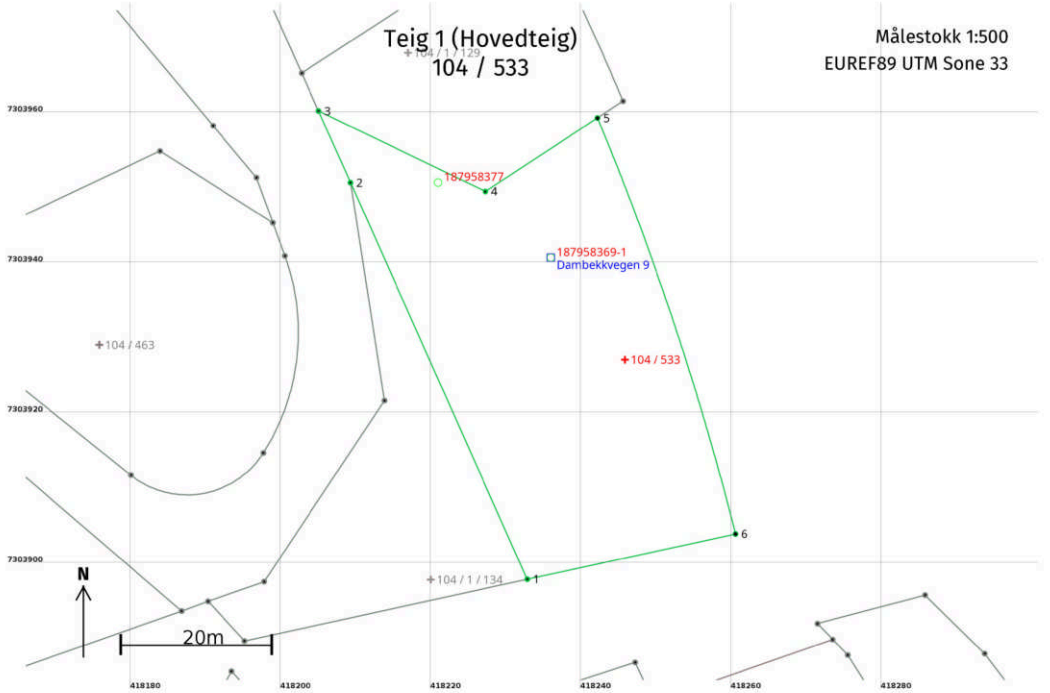
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	22	0	22	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	104/533





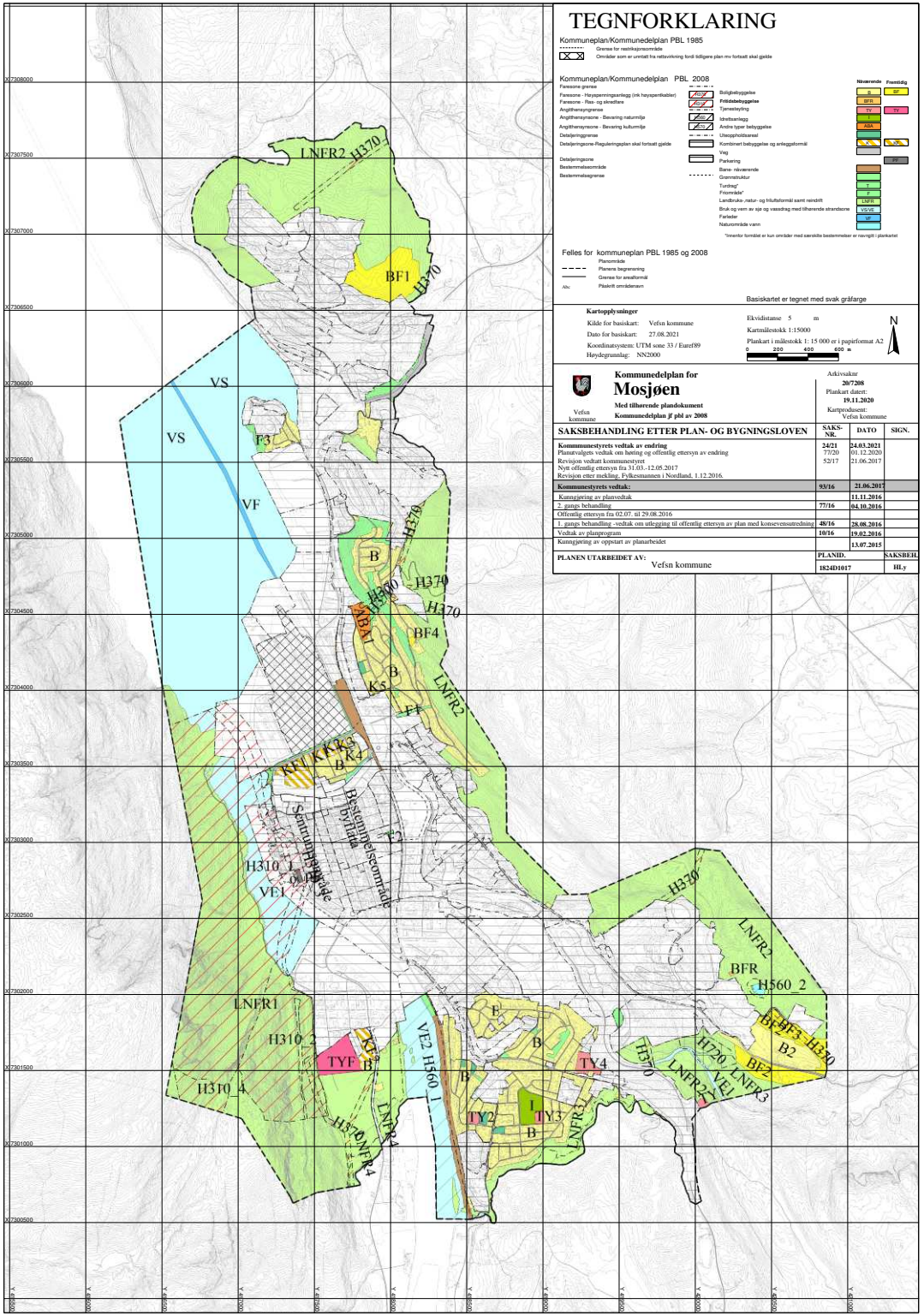
Areal og koordinater

Areal: 1 819 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7303927 **Øst:** 418246

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7303898,20	418232,87		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			57,78				
2	7303950,97	418209,34		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			10,44				
3	7303960,51	418205,09		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			24,66				
4	7303949,80	418227,30		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			17,83				
5	7303959,58	418242,21		Umerket	10 Terrengmålt	13	396,00
			58,37				
6	7303904,23	418260,57		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			28,35				





REGIONSENTER
MOSJØEN
2040

Kommunedelplan for Mosjøen BESTEMMELSER

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

MOSJØEN
Byen midt i Norge

Innhold

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

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

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

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

1 PLANENS FORMÅL

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

2 GENERELLE BESTEMMELSER

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

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

2.1 Samfunnsikkerhet

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

2.2 Universell utforming og tilgjengelighet

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

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

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

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

2.3 Utbyggingsavtale

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

2.4 Byggeforbudssone langs riks- og fylkesveg

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

2.5 Avkjørselstillatelse fra riks- og fylkesveg

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

2.6 Byggeforbudssone langs jernbanen

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

2.7 Faresone langs kraftledninger

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

2.8 Strandsonen

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

2.9 Støy i planleggingen

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

2.10 Byggerestriksjonssone tilknyttet Mosjøen lufthavn

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

2.11 Krav til utenomhusplan

Det settes krav om utomhusplan for alle byggeprosjekter. I den grad et prosjekt reguleres skal utomhusplanen følge reguleringsplanen. Utomhusplanen skal ivareta estetiske hensyn og synliggjøre gode arealer til lek og opphold, parkering, løsninger for snøopplag, søppelhåndtering, areal og manøvreringsareal til varelevering og –utlevering eller annen nødvendig storbiladkomst, samt hvordan eventuell terrengtilpasning skal løses. Situasjonsplanen skal også belyse mulig fremtidig maksimal utnyttelse av den aktuelle tomten.

2.12 Overvannshåndtering

I alle saker, både i regulering og i byggesak, skal overvannshåndtering bli synliggjort helt frem til tilstrekkelig dimensjonert resipient.

2.13 Gjerdeplikt langs eiendomsgrenser

I den grad at privat eiendom grenser mot LNFR-områder, parkarealer, grønnstruktur, lekearealer eller lignende områder som skal være allment tilgjengelige eller har en naturfunksjon, samt adkomststi til slike områder, kan kommunen gjennom byggesak og regulering sette krav om etablering av markeringsgjerder i tomtegrensen. Fravikelse av krav til

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

2.14 Torghandel

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

2.14 Lyskilder

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

2.16 Kulturminner

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

2.17 Vedlikehold

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

2.18 Krav til bomiljø

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

3 FØRINGER TIL REGULERINGSPLANER

Disse bestemmelsene trer kun i kraft ved krav ny reguleringsplan

3.1 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

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

3.2 Samfunnsikkerhet

Alle nye reguleringsplaner skal avklare hensyn til samfunnssikkerhet.

3.3 Teknisk infrastruktur, elekstrisitetsforsyning

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

3.4 Forventete klimaendringer

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

3.5 Alternative energikilder

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

3.6 Barn og unges interesser

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

3.7 Alternative takformer

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

3.8 Byggegrenser

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

3.9 Barrierevirkninger

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

4 HANDELSSENTRUM

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

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

4.1 Fasader

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

4.2 Omdisponering

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

4.3 Estetiske bestemmelser for uteservering i Mosjøen Sentrum

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

4.3.1 Uteserveringer føyer seg best inn i bymiljøet når bord og stoler er plassert rett på bakken uten gjerde eller annen avgrensing. Eventuell skjenkebevilling krever at serveringsområdet er tydelig avgrenset, men det er ikke krav om gjerde.

4.3.2 Der avgrensning er nødvendig skal den ikke stenge byrommet ute. Uteserveringsarealer skal ha et åpent uttrykk, eventuell avgrensning skal derfor være beskjeden. Avgrensningen skal være godt utformet, tilpasset serveringsstedet samt øvrige omgivelser.

4.3.3 Gjerder kan ha maksimal høyde på 0,9 meter. Fast forankring av stolper som skrus fast eller boltes ned i gatebelegget tillates generelt ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

5 LEK OG REKREASJON

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

5.1 Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

5.2 Handlingsplan for lekeplasser

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

5.3 Rekkefølgekrav til opparbeidelse av lekeplasser

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

5.4 Krav til utbyggingsavtale knyttet til lekeplasser

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

5.5 Areal- og funksjonskrav til lekeplasser

Følgende bestemmelser gjelder ved planlegging av nye boligområder:

5.5.1 Inngangslekeplass (2-5 år): Alle utbyggingsprosjekter med 5 eller flere boenheter, skal innen en gangavstand på 50 meter ha en lekeplass med størrelse på minimum 150 m2. Maksimalt 20 boenheter kan være felles om lekeplassen som minimum skal ha en sandkasse, benk og noe fast dekke. Områder ved boliginngangene skal utformes slik at små barn trygt kan bruke det som sitt viktigste lekeareal.

5.5.2 Kvartalslekeplass (5-13 år): Alle boenheter skal innen en avstand på 200 meter ha en områdelekeplass på minimum 1500 m2. Lekeplassen skal tilrettelegge for varierte aktiviteter som ballek, aking, sykling og lignende.

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

5.6 Tilgang til friområder og friluftsområder

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

5.7 Samlokalisering av lekearealer

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

5.8 Lek på egen grunn

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

6 ESTETIKK

Disse bestemmelsene gjelder i alle saker.

6.1 Estetiske krav

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

6.2 Trehusbyen Mosjøen

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

6.3 Bruk av byggelinjer

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

7 BLÅ/GRØNNSTRUKTUR

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

7.1 Handlingsplan for grønnstruktur

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

7.2 Hensyn til dyrka mark

Ved utbygging skal det avsettes et grøntbelte mellom byggeområder og dyrket mark.

7.3 Grøntdrag langs sjø og vassdrag

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

7.4 Åpning av lukkete bekkeløp

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

7.5 Grønn arealfaktor

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

8 MOBILITET

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

8.1 Krav til innhold i mobilitetsplan

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

9 PARKERINGSBESTEMMELSER

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

9.1 Alternative parkeringsløsninger

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

9.2 Frikjøpsordningen

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

9.3 Parkeringsbestemmelser for handelssentrum

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

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

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

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

- **a** For forretnings- bevertning- og kontorarealer skal det for de rene salgs- og kontorarealene, samt personalrom o.l. anlegges minst en plass pr. 100 m² bruksareal – BRA, men ikke mer enn maks en plass pr 50 m^2.
- **b** For det resterende bruksareal, som trapperom, lager i kjeller, dusj og garderober o.l., skal det anlegges minst en plass pr. 200 m² bruksareal – BRA, men ikke mer enn maks en plass pr 100 m^2 bruksareal.

9.4 Generelle bestemmelser bolig

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

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

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

9.5 Generelle bestemmelser for næringsbebyggelse

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

9.5.1 For forretnings- bevertning- og kontorarealer skal det for de rene salgs- og kontorarealene, samt personalrom o.l. anlegges minst en plass pr. 50 m² bruksareal – BRA, men ikke mer enn maks en plass pr 40 m2.

9.5.2 For det resterende bruksareal, som trapperom, lager i kjeller, dusj og garderober o.l., skal det anlegges minst en plass pr. 100 m² bruksareal – BRA, men ikke mer enn maks en plass pr 80 m2 bruksareal.

9.5.3 For industri- og lagerarealer skal det anlegges minst en oppstillingsplass pr. 100 m² bruksareal, men ikke mer enn maks en plass pr 80 m2 bruksareal. For slik bebyggelse kommer nødvendig areal for av- og pålessing for vare- og lastebiler i tillegg.

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

9.6 Motorsykkelparkering

Oppstillingsplass for motorsykler kan kreves etter antatt behov.

9.7 Sykkelparkering:

I boligområder skal det avsettes minimum 2 sykkelplasser pr boenhet på privat eiendom / egen grunn. Ved skoler skal det anlegges sykkelparkering for halvparten av alle elever og ansatte. Ved forretninger skal det alltid være minst 3 sykkelparkeringsplasser for lokaler opp til 100 m2 og i tillegg 1 sykkelplass pr. 50 m2 forretningslokale. Ved øvrige offentlige bygninger skal det anlegges sykkelparkeringsplasser for minst 10 % av de ansatte. For øvrig bebyggelse skal krav til sykkelparkering vurderes i hvert enkelt tilfelle.

9.8 Parkering for bevegelseshemmede:

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

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

10 BOLIG

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

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

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

10.2 **Minste uteoppholdsareal:**

Det skal avsettes minst 25m^2 uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet på eget areal. Primært skal dette arealet ligge på bakken, men inntil 15 m2 kan erstattes med uteoppholdsareal på tak, balkong, terrasse eller lignende, forutsatt at tilgang til lekearealer er ivaretatt på annen måte.

10.3 Minste uteoppholdsareal for hybelbebyggelse

For hybelbebyggelse gjelder grunnregelen om 25m2 uteoppholdsareal pr fellesenhet (enhet som deler felles kjøkken og/eller oppholdsrom), og i tillegg 5 m2 pr rom i tilknytning til fellesfunksjoner. Krav til MUA kan fravikes i område definert som handelssentrum.

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

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

10.5 B: Eksisterende boligområder:

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

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

10.5.2 Eksisterende boligtomter kan utnyttes inntil totalt 40 % BYA.

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

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

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

10.5.6 I utbyggingssaker skal det utarbeides en situasjonsplan som dokumenterer at kommunedelplanens bestemmelser er overholdt. Det skal også dokumenteres at det legges opp til en arealeffektiv utbygging som ivaretar hensyn til eventuell fremtidig fortetting, samt at det tas hensyn til stedegne problemstillinger.

10.5.7 Eksisterende boligområde B2 Andås. I dette området kreves det ny detaljregulering før området kan videre bebygges.

11 BFR: EKSISTERENDE FRITIDSBOLIG

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

12 TY: EKSISTERENDE OMRÅDER TIL OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING

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

12.1 TY1 Område for kommunal drikkevannsinstallasjon.

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

12.2 TY2 Skole
BYA 40%

12.3 TY3 Barnehage
BYA 20%

12.4 TY4 Annen offentlig tjenesteyting
BYA 30%

13 I: IDRETTSANLEGG

Området er avsatt til eksisterende idrettsanlegg. Nødvendig bebyggelse for drift av anlegget samt klubblokaler tillates oppsatt. BYA 5%.

14 ABA1: TRANSFORMATORANLEGG

Området er avsatt til eksisterende transformatoranlegg. Nødvendig bebyggelse og anlegg for drift og vedlikehold av dette anlegget tillates.

15 KOMBINERTE FORMÅL KF1

Formålssammensetning for KF1 er forretning, næring, offentlig og privat tjenesteyting. Kommunen kan kreve at område KF1 skal reguleres som ett samlet prosjekt. Reguleringen skal sikre at arealer mot Skjerva blir utviklet som park/grønnstruktur med gjennomgangsmuligheter.

16 ØYA SØR TYF OG KF2

16.1 Felles områderegulering

Det settes krav om felles områderegulering før utbygging kan skje i disse arealene. Arealene skal reguleres samtidig.

16.2 Krav til innhold i områdereguleringen:

16.2.1 Formålssammensetning for KF2 er forretning, næring og offentlig privat tjenesteyting.

16.2.2 Områdereguleringen skal gi føringer for offentlig infrastruktur, utbyggingsrekkefølge og allmennhetens adkomst og tilgang til grønnstruktur.

16.2.3 Områdereguleringen skal ivareta hensyn til eventuell flomfare i området**.**

16.2.4 Områdereguleringen skal angi et utbyggingsmønster som tar hensyn til jordbrukets interesser i perioden mellom planens vedtak og faktisk utbygging.

16.2.5 Områdereguleringen skal ivareta bomiljøet i området, samt avsette nødvendig grønn- og lekestruktur i området.

16.2.6 Områdereguleringen skal sikre høy grad av utnytting. Det skal settes minimumskrav til byggehøyder og grad av utnytting.

16.2.7 TYF: Offentlig tjenesteyting. Fremtidig område for større offentlige anlegg eller virksomheter, herunder eksempelvis fengsel, helseinstitusjoner eller anlegg til kommunal drift. Privat drift av virksomhet som vanligvis er offentlig drevet kan tillates.

17 K1 – K5 EKSISTERENDE OMRÅDER MED KOMBINERTE FORMÅL

Områdene har formål bolig / næring. Før større utbygginger kan finne sted skal tiltaket være gjenstand for regulering. Bruksendring av eksisterende bygningsmasse kan tillates innenfor angitt formål uten regulering.

18 SAMFERDSEL/ INFRASTRUKTUR

Gate- og veggrunn som ikke er regulert fremgår av plankartet. Grensene er satt etter grunnkartet, og unøyaktigheter kan forekomme.

18.1 Historisk gategrunn

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

18.2 Jernbanegrunn:

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

19 FRIOMRÅDER: UMERKETE OG F1- F3

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

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

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

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

20 LNFR LANDBRUK, NATUR, FRILUFTSLIV OG REINDRIFT

20.1 Generelt

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

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

20.2 LFNR1 Øyfjellet

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

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

20.3 LNFR2 Friluftsliv

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

20.4 LNFR3-områder med naturverninteresser

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

20.5 LNFR4. Områder der jordbruksinteressen er dominerende

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

21 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

21.1 VS: Vefsnfjorden

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

21.2 VF: Farled

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

21.3 VE1: Vassdrag uten vern

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

21.4 VE2: Vassdrag som er varig verna mot kraftutbygging

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

22 HENSYNSSONER

22.1 Faresone H310, faresone skred

Nye tiltak innenfor faresonene H310_1-3 skal følge enhver tids gjeldende kunnskapsgrunnlag og forskrift.

22.1.1 H310_1 100års faresone

22.1.2 H310_2 1000års faresone

22.1.3 H310_3 5000års faresone

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

22.3 H560_1, bevaring av naturmiljø – Ved utvikling av arealer mot Vefsna skal bestemmelser og retningslinjer fastsatt i regional plan for Vefsna legges til grunn. I aktuelle reguleringer skal interessene knyttet til verneverdiene i elveløp og kantsoner alltid vurderes og ivaretas.

22.4 H560_2, bevaring av naturmiljø – det tillates ikke tiltak som forringer leveområdet til salamandere i og rundt Stortjønna på Andås

22.5 H720, bevaring av naturmiljø – For Andås naturreservat har planen ikke rettsvirkning. Det vises til Forskrift om fredning av Andås naturreservat fastsatt 15 desember 2000.

22.6 H910, områder der regulering fortsatt skal gjelde – I disse sonene gjelder reguleringen så langt ikke annet er definert gjennom denne kommunedelplanen. Hvilke planer det gjelder er presisert i tabell 1. Ikke alle områdene er markert med benevnelse.

23 BESTEMMELSEOMRÅDER OG RESTRIKSJONSOMRÅDER

Vedlegg 1, temakartet på siste side i dette dokumentet viser den geografiske inndelingen av bestemmelsesområdene A – M og av restriksjonsområdene R1 – R6, samt avgrensing av området som defineres som handelssentrum. Følgende bestemmelser gjelder både ved nyregulering og ved byggesaker:

23.1 Innenfor hele bestemmelsesområdet gjelder følgende bestemmelser:

23.1.1 Gateløp som viser at byen er en kvadratur, delt i tydelige kvartaler, skal bevares.

23.1.2 Følgende forhold skal bli gitt særskilt oppmerksomhet og beskyttelse:

-Hjørnegårder og bygg med knekte hjørner

-Bygninger som er lokalt vernet i gjeldende reguleringsplaner -Hus med 1 ½ etg og ark.

- Tradisjonelle uthus

Disse bygningstypene skal særlig ivaretas i restriksjonsområdene.

23.1.3 Følgende siktsektorer skal bevares og reguleres:

-Fra Strandgata ut Vefsnfjorden og mot Toven skal bevares gjennom regulering.

-Nordover C.M. Havigs gate mot kulturhuset

-Øst-vestgående gater ned til Sjøgata og opp mot Dolstadåsen.

23.2 Område A, Sjøgata

Hensikt med området: Bebyggelsen skal bevares. Nye tiltak skal alltid være hjemlet i reguleringsplan.

23.2.1 I bygninger godkjent til næringsformål mellom Fearnleys gate og Skjervgata med fasadeliv mot selve Sjøgata, tillates ikke bruksendring til bolig i 1. etg.

23.2.2 Eiendommen gnr/bnr 103/2102 skal fungere som offentlig hageareal og park/grønnstruktur.

23.3 Område B1, Sentrumskjernen:

Hensikten med området: Området skal bevares som og utvikles til; et tilgjengelig, trygt og trivelig sentrum med varierte sentrumsfunksjoner og boenheter.

23.3.1 Ny bebyggelse i skal ha publikumsrettet aktivitet i første etasje.

23.3.2 Hvis man ved fortettingsprosjekter ikke kan oppfylle krav til uteoppholdsareal på eget areal, skal det utarbeides en utbyggingsavtale som ivaretar tilgang til og påregnet økt belastning på offentlig grønnstruktur. Alternative løsninger kan vurderes i hvert enkelt tilfelle.

23.3.3 Retningslinje: 1/2 av bruksarealet i bygg godkjent til næring, kan omdisponeres til bolig. Dette gjelder ikke for første etasje.

23.3.4 Det kan tillates vinterparkering på torget fra november til april etter godkjenning av kommunen. Tillatelsen skal ikke gis for lengre enn 5 år om gangen.

23.3.5 Større endringer av trafikksystemet skal godkjennes av Kommunestyret.

23.3.6 For utforming av nye bygninger og/eller andre vesentlige tiltak kreves det arkitektfaglig kompetanse tiltaksklasse 3.

23.3.7 Restriksjonsområde R1: Formål: Småhusområde som skal bevares. Fasadeuttrykk og byggelinje skal ikke endres. Gesimshøyde er maks 7 meter over planert terreng gjennomsnittshøyde.

23.3.8 Restriksjonsområde R3: Hensikten med området er å bevare bygninger med halvannen etasje og ark, og / eller knekte hjørner. Nye tiltak skal også ta særskilt hensyn til ungdomslokalet i C.M. Havigs gate 42. Ved nyregulering skal vern av CM Havigs gate 42 med tilhørende park vurderes.

23.4 Område B2.

Hensikten med området: Fornyingsområde. Det tillates omdisponering fra næring til bolig.

23.5 Område C, lav trehusbebyggelse mellom Skjervgt og Fearnleysgt.

Hensikt med området: Bevare småhusbyen med lave tette trehus. Dvs lav gesimshøyde og høy u-grad.

23.5.1 Restriksjonsområde R2: Formålet med områdene merket R2 er å bevare uttrykket til småhusområdene. Fasadeuttrykk og byggelinje skal ikke endres. Byggehøyde i er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

23.5.2 Ved en utvikling av eiendommer innenfor R2 skal det tas hensyn til «småhusbyen» og dens karakter. Ved nyregulering skal det tas hensyn til områdets estetiske karakter.

23.6 Område D, fornyingsområde

Hensikt med området: Kunne tillate store endringer i byggestil sammenliknet med dagens situasjon og med omgivelsene. Nærhet til ungdomslokalet krever varsomhet og særlig bevissthet om nye byggs innvirkning på omgivelsene.

23.6.1 Byggehøyde og fasadeutforming godkjennes i hvert enkelt tilfelle av det faste utvalg for plansaker.

23.6.2 For utforming av nye bygninger og/eller andre større tiltak kreves det arkitektfaglig kompetanse tiltaksklasse 3.

23.7 Område E, Omsorgskvartalet.

Hensikt med området: Opprettholde og utvikle boliger og andre aktiviteter for grupper som trenger nærhet til institusjon.

23.7.1 Området er i dag regulert til offentlig formål og boliger inkl et lokalt vernet bygg (Chr Qvalesgt 40). Dette opprettholdes. Dagens boligeiendommer ligger ikke i strid med planen.

23.7.2 I området tillates mindre næringsvirksomhet som harmonerer med behovet i omsorgskvartalet.

23.8 Område F, Kirkegata, grønn kulturgate.

Hensikt med området: Bevare fasader mot gata, bygningsmiljø jfr § 1, fellesbestemmelsene pkt 3 og den grønne rammen. Utvikle Kirkegata til sykkel/gågate.

23.8.1 Restriksjonsområde R4: Formålet med områdene merket R4, er å bevare sveitservillaene i Kirkegt, byggelinje og bygningstype, samt gatas grønne preg.

23.8.2 Trerekker skal bevares og vedlikeholdes.

23.9 Område G, Bo-områdene på østre byflate inkl. Kapellveien.

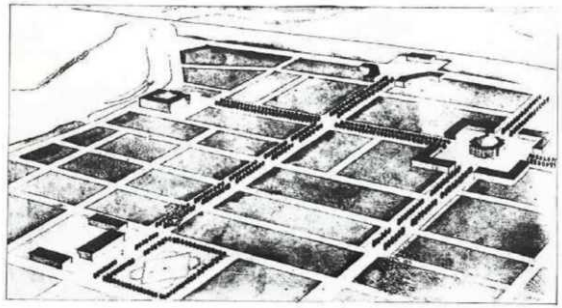
Hensikt med området: Opprettholde denne delen av byflata som boligområde, med noe mindre næring og sentrumsfunksjoner (forsamlingshus og lignende).

23.9.1 Ved en nyregulering av kvartal 72 skal området merket F2 i plankartet videreføres som areal til lek. I villabebyggelsen med store hager settes det i delplanen ikke krav til lekeplass for de aller minste. Dersom det åpnes opp for fortetting, må lekeareal avsettes spesielt.

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

23.9.3 Ved endringer og fortettingsprosjekt i øvrige deler av område G, som innbefatter større bygge- og anleggstiltak og/eller andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for eksisterende nabolag, skal det fremmes ny reguleringsplan.

23.10 Område H, lavblokker



Område H, lavblokker
Hensikt med området: Opprettholde området med konsentrerte boenheter og store åpne grøntarealer som vist i illustrasjoner tilhørende Sverre Pedersen byplan fra 1925.

23.10.1 Gjennom ny regulering skal området og bebyggelsen rundt krysset Håreks gate og Rådhusgata bli vurdert vernet. Øvrig bebyggelse kan endres i høyde og utforming.

23.11 Område I, Bolig og næring langs hovedveiene Mathias Brunsgate – Elvegata, Tordenskjoldsgt m.m.

Hensikt med området: Bolig og næringsområde, hvor boligformål kan omdisponeres til næring. Gateløpet, rundkjøring og bygningsarkitektur skal gi et positivt inntrykk i Mathias Brunsgate og Elvegata som er inngangsporten til Mosjøen fra E6/Nyrud.

23.11.1 Næringsvirksomheten må ikke medføre forurensning (inkl utslipp, støy, lys) som er til sjenanse for boligområdene.

23.11.2 I Mathias Brunsgate kan byggehøyden økes til 9 meter gesimshøyde.

23.12 Område J, Inngangsport fra nord, området langs Skjerva.

Hensikten med området: Avsette areal til store bygg til offentlige formål og næring med mulig kombinasjon med bolig.

23.12.1 Ny bebyggelse vest for Tordenskjolds gate skal ha publikumsrettet aktivitet i første etasje.

23.12.2 Tomteutforming og bygningsarkitektur skal gi et positivt inntrykk i denne inngangsporten til Mosjøen fra nord.

23.12.3 Grøntområde: Grøntområdet langs Skjerva skal bevares.

23.12.4 Før ny bebyggelse tillates på gnr 103/1046 og 103/1978, skal regulert gangbru over Skjerva realiseres.

23.12.5 Inntil opparbeidelse av ny bebyggelse påbegynnes, kan området brukes til andre midlertidige aktiviteter.

23.12.6 Området skal ha monumentale bygg. Området kan etter prosjektorientert detaljregulering der konsekvensene av hvert enkelt byggeprosjekt blir belyst bli gitt høyere byggehøyder enn i dag.

23.12.7 For utforming av nye bygninger og/eller andre større tiltak kreves det arkitektfaglig kompetanse tiltaksklasse 3.

23.13 Område K, Nervollan

Hensikt med område: Bolig og næringsområde. Deler av området avsettes til kombinasjon næring/bolig hvor delplanen gjelder direkte ved søknad om omdisponering. Øvrige boligeiendommer kan omdisponeres til næring gjennom reguleringsplan.

23.13.1 Grønt og lek: Bevaring av grøntdrag langs Skjerva. Det skal gjennom reguleringer sikres et godt og funksjonelt areal langs Skjerva. Gjennomgangsmuligheter skal sikres.

23.13.2 Opparbeiding av lekeplass mellom Skjerva og bebyggelsen i Sørgata. Det skal opparbeides lekeplass i parkarealet langs Skjerva.

23.13.3 Næring: Omdisponering fra bolig til næring skal ikke skje dersom virksomheten medfører forurensning (inkl. utslipp, støy, lys, lukt m.m.) som er til sjenanse for boligområdene.

23.13.4 Boligområde: Bruksendring til næring kan skje gjennom en reguleringsprosess, justering av eiendomsgrenser og deling av eiendommer kan tillates uten planprosess. I boligområdet skal det avsettes område for lekeplass.

23.14 Område L, Dolstad

Hensikt med område: Vefsn kommunes tusenårssted. Areal for mange ulike formål. Dolstad kirke skal være det dominerende bygget i området. Ved endringer av bygg og formål, skal dette utformes slik at de ikke dominerer over Dolstad kirke.

23.14.1 Ved nyregulering skal vern av Mosjøen stasjon, Dolstad prestegård og rekkebebyggelsen i Jacob Fayes gate vurderes.

23.14.2 Barnas akebakke i området F1 skal ivaretas ved ny regulering i området.

23.14.3 Areal til nytt menighetshus må løses innenfor det som i dag er regulert til offentlig formål, parkering eller Museumspark.

23.14.4 For utforming av nye bygninger og/eller andre større tiltak kreves det arkitektfaglig kompetanse tiltaksklasse 3.

23.14.5 Område avsatt til skole (Grensen 2) kan gjennom regulering bli gitt nye formål. Bolig tillates ikke. Høyere byggehøyder kan vurderes gjennom regulering som belyser forholdet til omkringliggende boligbebyggelse og Dolstad kirke. Trafikkforhold gjennom, i og ved området, herunder hensynet til myke trafikanter skal tillegges særlig vekt.

23.15 Område M, Nervollan Handelsområde

Området defineres som handelsområde utenfor sentrum. Det åpnes for handelsvirksomhet utover 3000 m^2. Innenfor handelsområdet tillattes omsatt følgende varegupper: plass- og arealkrevende varer samt dagligvarer. Detaljvarehandel tillates ikke.

23.15.1 Utbyggingsperiode settes til 10 år

23.15.2 BRA – forretningsareal 20000 m^2

23.15.3 Total BRA 100 000m^2

23.15.4 Byggehøyder må utredes særskilt gjennom reguleringsplan.

23.15.5 Innen område M gjelder ikke det generelle minimumskravet for parkering for forretningsetableringer.

23.15.6 Utesalg knyttet til etablerte forretninger tillates, øvrig torgsalg tillates ikke.

23.15.7 Forretningsetableringer skal utformes slik at hver enkelt butikk har separat inngang fra uteområdet. Forretningsetableringer under 400m^2 tillates ikke.

Tabell 1: Viser reguleringsplaner og bebyggelsesplaner innen planområdet som fortsatt skal gjelde.

Reguleringsplaner i Mosjøen		
Planid	**Vedtaksdato**	**Plannavn**
102	06.08.1974 (mindre endringer)	Sørvestre del av Kulstad – Felt A, B1 og B2
103	10.01.1997	Gnr117 bnr.3 med tilliggende arealer – BRODTKORPFELTET
20081104	11.06.2008	Kulstadsjøleira næringsområde
20091101	20.10.1969	Breimoen
20091105	26.03.1979	Deler av Breimoen
106	09.04.1975 (mindre endringer)	Kulstad, felt D
20101107	06.02.1984	E6 Halsbrekkvegen - Kulstad
20111108	24.01.1989	Reguleringsplan for Helligbergvegen nordre del
109	06.11.1985	Kulstad – gate 9 og felt H
110	25.05.1979 (mindre endringer)	Kulstad. Felt C
20101111	24.09.1986	Kråkdalan
112	17.12.1986	Kulstad Felt G
113	10.03.1991	Kulstad Felt E
20081114	29.01.2008	Finnvika naustområde
115	02.09.1998	Kulstad Felt E, 2.etp.
20101116	21.06.2000	Nordre del av Kråkdalan
20171117	21.06.2017	Detaljregulering for Fv 78 Halsøya - Hjartåsen
20111118	14.04.2011	Områderegulering for Nesbruket næringsområde
20141119	02.04.2014	Detaljregulering for Halsøytoppen
20151122	16.03.2016	Detaljregulering for Leira 5
20161123		Detaljregulering for Finnvika brannøvingsområde
20071202	05.07.2007	Helga Viks veg
20071203	19.12.2007	Andås, etappe 1
20201204	03.06.2010	Detaljregulering for Baustein næringsområde
20081205	30.01.2008	Kippermoen friluftsbarnehage
20151206	29.04.1993	Områderegulering for Skjervengan forsvarsområde
20091207	29.04.1993	Austerbygdvegen
208	01.10.1968	Hals
20091209	22.06.2004	Andåsbakken sør

Reguleringsplaner i Mosjøen		
Planid	**Vedtaksdato**	**Plannavn**
20091210	22.06.2004	Andåsbakken nord
20121211	22.06.2004	Skålvegen
20121212	17.10.1984	E6 Dolstad kirke – Halsbekkvegen
20121213	14.03.2012	Detaljregulering for Mosjøen havn
214B	11.11.1087	E6 Vangen – Bjørnådalen
20101215	27.06.1990	Dolstad – Vollanvegen
20071217	03.09.2007	Veveritomta og nordlige elvebredd av Skjerva
20071218	27.03.2007	Kippermoen campingplass
20091219	24.03.2009	Hammaren-området
20081220	09.06.2008	Dolstadsjøen industriområde
20101222	13.10.1999	Skjervengan – gartneritomt ved Skjerva
20091223	24.03.2009	Mariskovegen
20061224	07.11.2006	Haravollan Vest
20101225	16.06.1999	Skjervengan vest
20091226	12.01.2009	Asfalt- /LNG anlegg
20091227	25.02.2009	Skjervengan Austerbygdvegen 20
20091228	03.02.2009	Skjervengan
20091229	07.02.2009	Austerbygdvegen nord
20101230	29.04.1993	Nersengan
20111231	21.06.2011	Gang/sykkelveg Hamarheim – Andås
20111232	21.06.2011	Moldfaråsen høydebasseng med adkomstveg
20151234	02.09.2015	Detaljregulering for Dølhaugan
20181235	20.06.2018	Detaljregulering for Hamarheim
20171236	25.10.2017	Detaljregulering for Hals-Breimoen

20131238	23.10.2013	Detaljregulering for Andås etappe 1.3
20171238	22.02.2017	Detaljregulering for Andås etappe 1.3
20131240	22.05.2013	Detaljregulering for Skjervengan omsorgsboliger
20141241	12.03.2014	Detaljregulering for Innervollan 35
20201242	12.05.2020	Detaljregulering for Halsmoen
20151244	30.09.2014	Områderegulering for Skjervengan leir
20151245	16.12.2015	Detaljregulering for gang- og sykkelveg langs Austerbygdvegen
20141246	17.12.2014	Detaljregulering for Mosjøen havn ytre del
20171249	21.06.2017	Detaljregulering for Nervollan vest
20181250	11.04.2018	Detaljregulering for Alfheim
20181251	11.04.2018	Detaljregulering for Dolstadlia boliger
20201252	14.10.2020	Detaljregulering for Alfheimgata 37
301^2	16.08.1980	Mosjøen sentrum
301B	17.06.1985	Sjøgataområdet
20091302	16.12.1992	Nyrud
20091303	06.08.2009	Rådhuskvartalet
20141304	17.12.2014	Områderegulering for Justiskvartalet
305	02.11.1974	Kanalisering av Skjerva
20091306	22.09.2009	Mosjøen sentrum, kv 52,53,57,58,59,64 og 66
20091307	28.09.2009	Mosjøen sentrum, kv 65,67,73,75,76 og 77
20091308	28.08.2009	Mosjøen sentrum kv 74 og 78
309	04.12.1984	E6 Kinokrysset – Skogsvegen
20101310	21.06.2006	Mosjøen sentrum – søndre del
20091311	17.06.2009	Øya industriområde

20091312	15.10.2009	Mosjøen skole
20161312	22.06.2016	Detaljregulering for Mosjøen skole
20091313	01.10.2009	Mosjøen sentrum, kv 51,56,62 og 63
20091314	20.08.1991	Mathias Brunsgate med tilleggende areal
20091315	04.08.2009	Sjøsidenkvartalet
20091316	27.11.1991	Mosjøen sentrum – Nerbyen
20091317	10.08.2009	Mosjøen sentrum, kv, 71 og 72
20091318	08.10.2009	Mosjøen sentrum, kv, 50,55 og 61
20181321	16.10.2018	Endring av reguleringsplan for Mosjøen sentrum kv. 51,56,62&63 (Egedes gt 25.)
20111322	21.06.2011	Tore Hunds Gate 1-3
20111323	11.05.2011	O. T. Olsens gate 3
20121324	30.05.2012	Detaljregulering for Fru Haugans hotell
20141325[1]	18.06.2014	Detaljregulering for FV 244 Øya sør – Nes, del 1
20131326	13.11.2013	Tordenskjoldsgate 2
20131327	13.03.2013	Tordenskjoldsgate 26/Egedesgate 31
20131328	04.09.2013	Detaljregulering for Fredlund
20121329	07.11.2012	Detaljregulering for Nyrud, rundkjøring II
20151330	18.06.2015	Detaljregulering for Vefsnvegen, midtre del
20131331	19.06.2013	Detaljregulering for Kvartal 40
20131332	04.09.2013	Områderegulering for Torget og omkringliggende kvartaler
20151334	18.06.2015	Detaljregulering for del av Sjøsiden
20151335	18.05.2015	Detaljregulering for Fearnleysgate 23
20161336	07.09.2016	Detaljregulering for Sjøsiden parkeringsområde
20171337	21.06.2017	Detaljrregulering for Christian Qvales gt 41
20171340	22.02.2017	Detaljregulering for kvartal 20
20181341	21.08.2018	Detaljregulering for Mathias Bruns gate 8
20171342	21.06.2017	Detaljregulering for Justistomta

20201401	01.11.82	Vefsnvegen 71 og 71A
20201402	01.09.1982	Skogsvegen –et område rundt nordre del- Petter Holstgate 1
20201403	02.06.83	Skogsvegen – nordre del
405	14.10.1998	Husbrekka og deler av Mo
20091408	27.11.2009	Aspåsen
20131409	02.04.2014	Detaljregulering for Osbakken boligfelt
20141410	20.05.2014	Detaljregulering for del av Skogsvegen
20101411	29.09.1969	Symrevegen
20201412	20.08.1969	MBBL – Trudvang
20091413	17.06.2009	Kippermoen
20061414	16.11.2006	Lillenget

Reguleringsplaner i Mosjøen		
Planid	**Vedtaksdato**	**Plannavn**
20091415	17.06.2009	Skolestad vest
416	15.07.1979	Arbeidskirke m.m. på Olderskog
20201417	12.11.1980	Vassmyra øst
420	03.04.1981	ANDÅS
20121421	27.03.2012	Barnehage Tors gate
20201424	22.05.1996	Vassvegen 18-20
20101425	14.10.1998	Myrbakken 6-8 «Annebakken»
20201426	17.03.1999	Litleenget Olderskog
20161430	19.10.2016	Detaljregulering for Bjørnåggata 4
20111032[1]	29.08.2001	Kulstaddalen_Ollmoen_Åsnevet

Bebyggelsesplaner i Mosjøen		
Planid	**Vedtaksdato**	**Plannavn**
1011B02	27.01.1987	Kråkdalan
1B03	03.07.1990	Kulstad felt E, 1.etp
1B04	03.03.1981	Kulstad, Felt A
1B05[2]	10.03.1986	Kulstad – Gate 9 og felt H
0812B01	01.07.2008	Andås, etappe 1.1
0913B01	23.03.1993	Nedre Mo, del av gnr. 103 bnr. 7
4B01	13.08.1996	«Svingen» PU – boliger, Olderskog

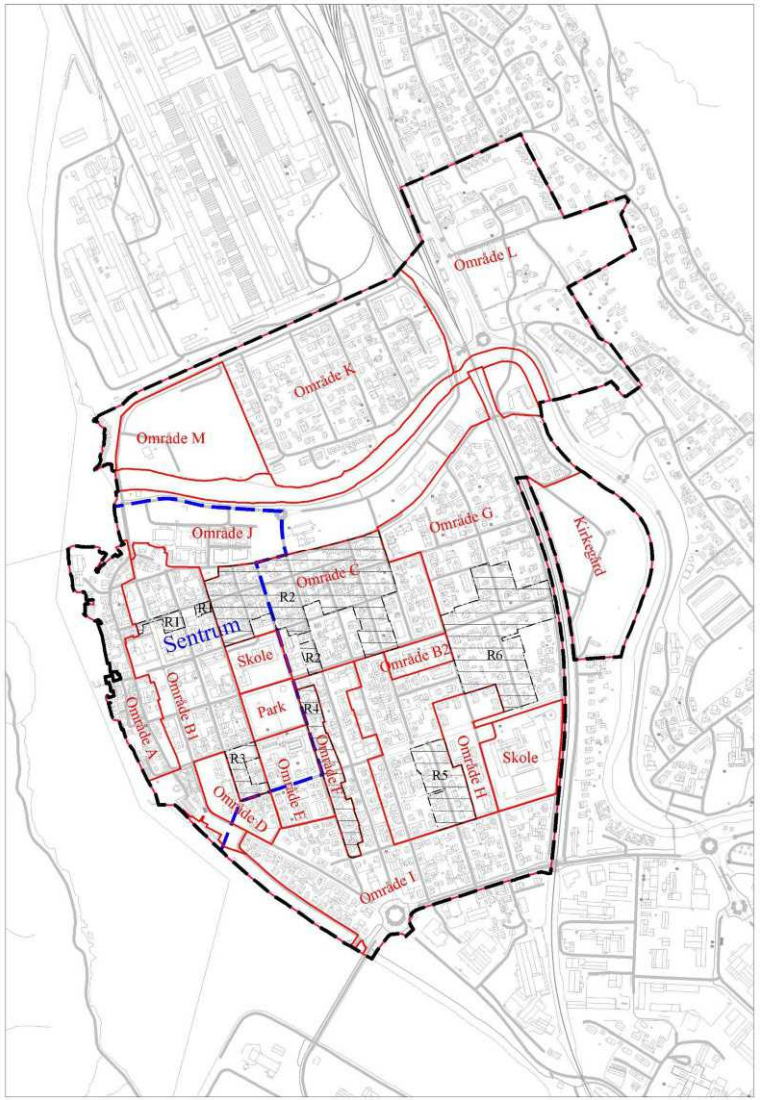
Fotnoter for hele tabellen:

[1] Gjelder kun deler av reguleringsplanen.

[2] Kun et lite areal som gjenstår analogt.

[3] Disposisjonsplan som oppfattes som bebyggelsesplan

Vedlegg 1: Temakart bestemmelsesområder, restriksjonsområder og sentrumsområde.



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

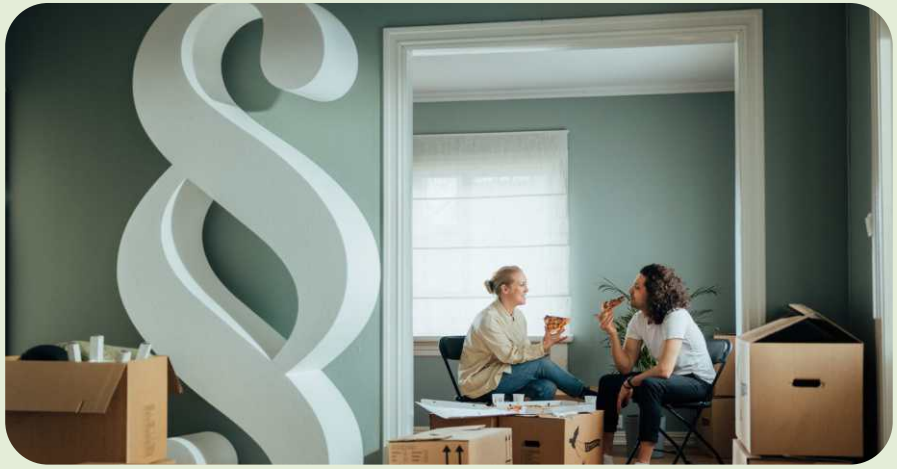
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker 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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

HELP

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.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15250100 / Sander Kristiansen Meisfjord, tlf. 900 76 522
Dambekkvegen 9, 8663 Mosjøen.
Gnr. 104, Bnr. 533, Vefsn kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 15250100
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.10.2025

Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no