

Velkommen til

Fagerbakken 1, 8660 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fagerbakken 1
8660 Mosjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1961
BRA/BRA-i	291 / 249 m²
Soverom	3

Energimerke 

Stor enebolig med garasje, romslig uteområde og rolig/familievennlig beliggenhet. Boligen og garasjen er oppført på 60-tallet. Videre ble huset tilbygget midt på 80-tallet. Huset har etterslep på vedlikehold og har behov for oppgraderinger - her ligger alt til rette for å skape ditt eget drømmehjem med god plass og potensiale. Boligen fremstår med 2 kjøkken, 3 våtrom, flere stuer og godt med soverom. Tilbygget har også egen inngang både i første etasje og fra kjeller. Med den gode plassen er det utleiemuligheter og mange muligheter! I området finner du flere barnefamilier og nærhet til både skole/barnehager og turområder.

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
Fagerbakken 1, 8660 Mosjøen

Registerbetegnelse
Gnr. 103, Bnr. 414, Vefsn kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 602 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 500,-
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 88 590,- 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 19 543,-
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 10 393,- fordelt på 6 terminer. Abonnementet i dag er på 2 dunker, hhv på 80 L + 140 L.

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: 249 m²
BRA - e: 42 m²
BRA totalt: 291 m²
TBA: 24 m²
ALH: 5.00 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
3
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 foregår i garasje. Ellers er det parkering på egen tomt. Det er 2 innkjørsler som sørger for rikelig med parkeringsplasser for boligen.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 415 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelbrev mottatt fra Vefsn kommune. Gategrunn utgjør ca.186m i følge kommunen.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen på hovedhuset (eldste delen) er fra 1962. Det er stedvis synlig grunnmurs plast på kjellervegger, utførelse er ikke kjent, slik at faglig løsning på drenering/tettesjikt ikke er visuelt sjekket.

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

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Boligen har tilnærmet flatt terreng på oversiden (belegningsstein) Eiendommen ligger i et lett skrående terreng på resterende sider. Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med "aktsomhet marin leire" i henhold til kartportalen NVE (aktsomhetskart), store deler av Vefsn har denne markeringen. Eiendommer som ligger innenfor dette området kan kommunen kreve utvidet grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen. Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak. Vefsn kommune opplyser at kommuneplan skal revideres med tanke på aktsomhetskart, men er ikke revidert på nåværende tidspunkt.

Årstall for utvendig vann og avløpsledning er ikke kjent. Det er byttet deler av anlegget rundt 1988. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) . Det er offentlig vannforsyning
via private stikkledninger.

Byggeår
Bolig: 1961 Tilbygget:1988 ifølge kommunen.
Garasje: 1968 ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 96 m²: Hall m/trapp, soverom, 4 boder, gang, bad, kjøkken, entré og kjellerstue.
BRA-e 6 m²: Bod.

1. etasje
BRA-i 105 m²: Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod, bad/vaskerom 2, stue/kjøkken 2 og 1 soverom.
BRA-e 1 m²: Bod.

2. etasje
BRA-i 48 m²: Hall m/trapp, 3 soverom og bod.

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.

Bolig:
Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder flere elementer av boligen. Boligen er oppført i 1961. I 1984 ble det tilbygget et uthus i første etg. og altan fra andre etg. I 1988 ble det tilbygget mot nord. Dagens bruk stemmer overens med 3 soverom på loft, samt stue og kjøkken i første etasje på original del. I kjeller er store deler av arealet kun godkjent som bodareal.

Tilbygget uthus og tilbygg med boligdel avviker fra dagens situasjon. Tidligere altan er fjernet og taket for tilbygget er strukket helt inn til original bolig, samt trukket litt ut på sørlig side som et takoverbygg for inngangspartiet. Det er også endringer på noen vinduer. Kjeller på tilbygget er godkjent som disp.rom/boder. Her er også deler av tilbygget tegnet inn uten kjeller. Dette er kledd igjen i dag (vindfang). Tilbygg mot nord er innredet som en leilighet med 1 soverom. Soverommet er ikke godkjent.

Megler oppfordrer interessenter til å undersøke forholdene nærmere. Kjøper anbefales å omsøke det som eventuelt kan omsøkes. Dette med mål om å få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlig å benytte. Kostnader ifbm søknader til kommunen vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep i konstruksjoner for at rommene skal bli godkjent.

Kommentar varig opphold:
Varierende takhøyde i kjeller, arealet er målbart. For hver etasje skal minst annet hvert rom for varig opphold ha rømningsvindu/utgangsdør. Avstand fra golv til underkant av vindusåpningen bør være maksimalt 1,0 m med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Høyde fra kjellergulv til rømningsvinduer på soverom kjeller er målt til 1.37m, det er ikke gjort tiltak på vegg for å lette rømning, utvendig er det ikke gjort tiltak med tanke på snø om vinteren som kan hindre åpning av vinduene da de slår ut.

Garasje:
Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Vedbod er ikke inntegnet, fasaden stemmer ikke, garasjen har innmontert vindu i fasaden.

Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Endringene på plantegningene for boligen er ikke omsøkt. Deler av fasaden er også endret fra tegninger og trenger også godkjenning. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

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

trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planavvik er utført med retningslaser på stue. Stue er det målt lokalt avvik på 4mm innenfor 2 meter, og totalt i hele romme er målt til 23mm. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planavvik er utført med retningslaser på soverom mot sørvest. det målt lokalt avvik på 7mm innenfor 2 meter, og totalt i hele romme er målt til 30mm. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iht. aktsomhet kartet for radon ligger eiendommen innen for moderat til lav forekomst av radon. Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Gulvet er av betong, laminat og har belegg. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod mot sørvest. Hulltaking er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er høyt fuktinnhold i andre deler av yttervegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22,7V%. Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn. Boligen har betongtrapp med belegg i trinn. Innvendig har boligen finèrdører, malte fyllingsdører.

Bad/vaskerom
Badet har våtromsplater med plastlister i hjørner, i dusj er det byttet plater ca.2000 med aluminiumslist i hjørner. Badet fremstår med belegg på gulv med varme, enkel vask med underskap, gulvmontert toalett, dusj med forheng. Røropplegg for vaskemaskin. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skap under trapp mor bad. 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/vaskerom 2
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue mot bad/vaskerom. Hulltaking er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er avvik/fukt i andre deler av konstruksjonen.

Bad kjeller
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Entre mot bad. Hulltaking er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er avvik/fukt i andre deler av konstruksjonen.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og sjalusiskap. Benkeplaten er av laminat med flis mellom benk og skap. Det er kjøleskap, komfyr og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 2
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål. Det er kjøl/fryseskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 3 kjeller
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter, overkap med sjalusi. Benkeplaten er av laminat og stål. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe. Det er avløpsrør av plast og støpjern.
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i pipe og vinduer. Boligen har eternit kanaler innbygget i konstruksjoner. Eternit kanaler

inneholder asbest, som er helseskadelig og kreftfremkallende. Hvis du ønsker å fjerne kanalene, må du sørge for at det gjøres forsiktig og at det blir håndtert som farlig avfall.
Varmepumpe luft-luft plassert på stue. Begge varmtvannstankene er på ca. 200 liter. Elektriskanlegg består i hovedsak av åpen og skjult installasjon med automatsikringer, boligen har flere fordelerskap, et i kjeller og et i hovedetasjen. Hovedskap med måler er plassert i gang på loft. i skap plassert i gangen. Boligen er utstyrt med slokke apparater (pulver/skum/Co2 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:
• Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Trobord har stedvis hvit belegg på bordene, dette kan være mugg. Takstingeniør har ikke tatt prøver av dette.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er avvik: Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra terreng til underkant vindu, vinduer skal plasseres minimum 15cm over terreng.
• 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. Innvendig avstivnings mur har skråriss (symptom på setninger)
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG2 – Innvendig:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Laminat gulv på stue mot nordvest har glipper flere steder.
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. 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 påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er avvik: Fukt måling er utført med MMS2 og er korrigert for nordisk treverk. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket. Det bemerkes at utforede vegger og gulv på rom under terreng betraktes som en risikoutsatt konstruksjon, i tillegg er det benyttet plast på yttervegger under terreng, noe som er feil utførelse i dag.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik: Det er brukt plast på innvendig vegg mot bad, dette er feil utførelse.
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Skade i hengsler, noe malingsslitasje.
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er påvist andre avvik: Rust på koblingsdeler.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Stakeluke er tettet ved bruk av sykkelslange. Avløpet er ikke luftet over tak.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Det er ikke fremlagt informasjon på service intervall på varmepumpen.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Rommet har ikke sluk, eget avløp eller waterguard tilknyttet avrenning for varmtvannstank
• 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.
• Takrenner/nedløp har store lekkasjer. Utbygget del oppført 1988 mangler snøfangere, hovedinngangsdør ligger under taket. Firkant renner i plast er utgått og er ikke lengre i produksjon, slik at deler til utbedring av feil/mangler ikke er mulig. Det er rustet hull i nedløp ved balkong.
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Balkongdør har fuktskader i speil under vindu.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Utvendige trapper som har en høyde over 0,5m må sikres med rekkverk. Utvendig terreng trapp har omfattende skjevheter.

TG3 – Innvendig:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Under 30cm fra vedovn i stue til brennbar vegg.
• Det er ikke montert rekkverk.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er liten frihøyde i trappeløp
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Løse kabler, løs avtrekksvifte. Fuktskader på innredning. Eldre plastsluk, over halvparten av forventet brukstid er passert. Eldre tettesjikter, over halvparten av forventet brukstid er passert. Skade i veggplater i dusjsone.
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ingen stoppekran på toalett. Svimerker i belegg. Fuktskade i tak rundt ventil (tørt på befaring). Lekkasje rundt vannkran under speil. Gulvet er flatt uten fall til sluk. Eldre plastsluk, over halvparten av forventet brukstid er passert.
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vindu i våtsone. Eldre plastsluk.
Ikke fagmessig tettesjikt, fuging og bruk av tape i skjøter. Skadet pakninger på dusjkabinett. Sprekk i toalett. Eldre gulvbelegg som tettesjikt, over halvparten av forventet brukstid er passert.
• Det er registrert avvik med avtrekk på kjellerkjøkken. Ventilator er treg å starte, når den går er det u-lyd i vifta.
• Det elektriske anlegget har fått TG3 basert på manglende samsvarserklæringer. Pga avdekte feil/mangler anbefales det en kontroll av anlegget. Boligen har elektriker komponenter fra byggeår, eldre komponenter kan være utsatt for "lysbue" og bør sjekkes av faglærte personer.
• Branntekniske forhold har fått TG3 basert på alder på et slukkeapparat.

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.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Alder er ikke kjent. Firkant renner og nedløp i plast og stål, beslag i foliert stål. Takstige og pipebeslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med eternit plater og stående bordkledning. Eternit plater inneholder asbest, som er helseskadelig og kreftfremkallende. Hvis du ønsker å fjerne eternittplater, må du sørge for at det gjøres forsiktig og at det blir håndtert som farlig avfall. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med trobord. Fuktmåling er utført på kaldloftet, målingen er kun utført som stikkprøver og kan ikke utelukke fukt andre steder i konstruksjonen. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, undertak av su-plater. Luke lot seg ikke åpne helt, kun en åpning på 25cm. Loftet er derfor ikke gjennomgått. Ytterlige undersøkelser anbefales. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass, koblete vinduer i deler av kjeller. Varierende alder fra byggeår til 2003. Isolerglassruter fra 1970 - 1990 inneholder klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av vinduer. Det er forbudt å omsette, ta i bruk og gjenbruke faste bearbeidede produkter som inneholder klorparafiner. Iht. produktforskriften. Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkong fundamentert på søyler av betong, bjelker av impregnert treverk, dekke av impregnerte bord. Rekkverk med stående bord og håndlist i tre. Material brukt på disse terrasser/balkonger 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. Trapper tilknyttet boligen oppført i forskjellige materialer, impregnert treverk, strekkmetall og betong. Material brukt på trapp 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. For avfallshåndtering er kreosot og kreosotbehandlede materialer å anse som farlig avfall og må derfor behandles slik i henhold til avfallsforskriften.

Garasje og vedbod, oppført med støpt gulv i garasje med ringmur av betong. Vedbod er fundamentert på betongheller og gulv av treverk. Vegger av bindingsverk med liggende kledning, garasje har vindu i vegg mot nord. Takkonstruksjon for garasjen er oppbygget med fritt opplagte bjelker på ca. c/c 80cm, undertak av duk og plast, tekket med decra takplater mot sørøst og profilerte takplater mot nordøst. Takkonstruksjon på vedbod er anlagt på vegg til garasje og er oppført med fritt opplagte bjelker, tekket med stålplater. Garasje og vedbod har innlagt strøm til lys. Tilkomst til garasje via vippeport i tre eller tredør med speil. Tilkomst til vedbod via enkel dør. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beliggenhet
Velkommen til Olderskog

Olderskog er en populær bydel sør i Mosjøen. Olderskog er for det meste et boligområde, hvor mange av boligene skriver seg tilbake til byens andre industriperiode. Da flyttet folk i hopetall inn til byen for å ta seg arbeid, blant annet ved «Verket». Nedenfor Olderskog, i åssiden langs Vefsna, ligger området Aspåsen. På bakre side av Olderskog finner man et nyere boligfelt ved navn Osbakken, kjent på folkemunne som området Skog. Her finner man nyere leiligheter, nye og eldre hus i tillegg til velkjente Langøra. Hovedveien på Olderskog (Vefsnvegen), tidligere E6 og enda tidligere RV50, går tvers igjennom området som en hovedpulsåre for bydelen. Olderskog har også en lett tilgjengelig dagligvarebutikk ved skolen.

Tur og rekreasjon
Fra Olderskog er det mange forskjellige turmuligheter. Et populært turområde er Mosåsen og Mostjønna. Fra Litjenget, hvor det er gode parkeringsmuligheter, går det en bred vei opp mot Mostjønna. Flere steder er det satt ut benker hvor man kan slappe av og nyte utsikten ut over Mosjøen. Fra Mostjønna er det flere muligheter for videre destinasjoner. Blant annet Langvatnet, Finnhaugen og Langjordsetra. Områdene egner seg svært godt til fots om sommeren og med ski og akebrett om vinteren. Det er også opparbeidet et flott idrettsanlegg med fotballbane og ballbinger sentralt i området.

Skoler og barnehager
Olderskog er kjent for å være barnevennlig med flere barnehager like i nærheten uansett hvor du måtte ønske å bosette deg. Som en konsekvens av dette gjennomgår Olderskog et generasjonsskifte. Utover flere barnehager, ligger det en relativt ny barneskole her, Olderskog skole. Skolen innehar 1-7 klassetrinn. Når barna blir større er det kort vei ned til Kippermoen Ungdomsskole, hvor Vefsn Kommune også har et ordentlig idrettsanlegg med både fotballhall, svømmebasseng, friidrettsbane, utendørs kunstgressbaner m.m.

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.

Viktig informasjon
Eiendommen selges som et dødsbo ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har

bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 11.07.1961 med tilhørende ferdigbesiktigelsesattest for innredning av kjeller datert 07.08.1962. Kopi av disse følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen tilbygg på bolig. Det foreligger byggetillatelse for tilbygg til boligbygg datert 11.07.1988, samt byggevedtak for innredning av tilbygget uthus datert 06.03.1961.
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. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasjen har et byggevedtak datert 10.06.1068 med en tilhørende bekreftelse på at garasjen er ferdig datert 09.06.1980.

Altan og 2 stk vinduer på stue har byggetillatelse datert 25.04.1984 med tilhørende bekreftelse på at arbeidet er utført datert 08.10.1984.

Oppvarming
Boligen blir oppvarmet med luft-til-luft varmepumpe fra Daikin installert i 2020. Vedovn i stue og kombiovn i kjeller. For øvrig 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
InternettTv

Adgang til utleie
Tilbygg mot nord fremstår som en leilighet med egen inngang og intern adkomst mellom enhetene. Soverommet til denne leiligheten er dog ikke godkjent. Se for øvrig punkt under innhold for nærmere beskrivelse av innholdet og lovligheten.

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 § 10.3. de spesifikke føringene for dette området. Tomten kan utnyttes inntil 40% BYA iht. kommunedelplan.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, 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.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 048 323,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 193 291,-.

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
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 eindommen. 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
Dagfrid Nordli

Heftelser og servitutter
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 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Øyfjell kr 12 990,- (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 28-05-2025 av Stian Øyås Pedersen i Takst 1.

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 28.05.2025
Selgers egenerklæring, datert 08.05.2025
Energiattest, datert 22.05.2025
Bygningstegninger, (ikke mulig å se datering)
Ferdigattest, datert 11.07.1961
Matrikkelrapport, datert 29.04.2025
Målebrev, datert 30.04.1959
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













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.

FAGERBAKKEN 1

Nabolaget Olderskogen - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Moveien	Linje 221, 231, 253, 262, 267	1 min 0.1 km
Mosjøen stasjon	Linje F7	8 min 5.5 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad		10 min

SKOLER

Olderskog skole (1-7 kl.)	310 elever, 23 klasser	10 min 0.9 km
Mosjøen skole (1-7 kl.)	300 elever, 23 klasser	6 min 2.7 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.)	423 elever, 32 klasser	16 min 1.4 km
Mosjøen vgs. Kippermoen	350 elever	19 min 1.6 km
Mosjøen videregående skole	900 elever	6 min 2.8 km

> «Stille og fint, nært skole, butikk og turområde. Passer fint for barnefamilier»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

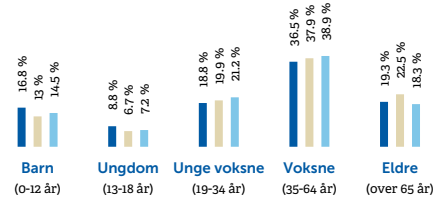
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 79/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Olderskogen	1 810	807
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Fagertun barnehage (0-5 år)	51 barn	2 min 0.2 km
Olderskog barnehage (1-5 år)	36 barn	6 min 0.4 km
Nyrud barnehage (0-5 år)	27 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Olderskog	Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km
Coop Extra Mosjøen	Post i butikk, søndagsåpent	4 min 1.9 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. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

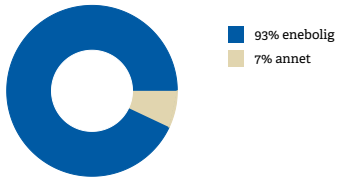
TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

SPORT

Olderskog femmerbane	Ballspill, fotball	6 min 0.5 km
Olderskog skole	Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.8 km
Feel24 Mosjøen		4 min
Vefsn skole og treningssenter		5 min

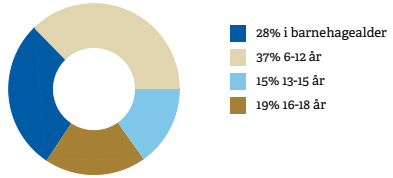
BOLIGMASSE



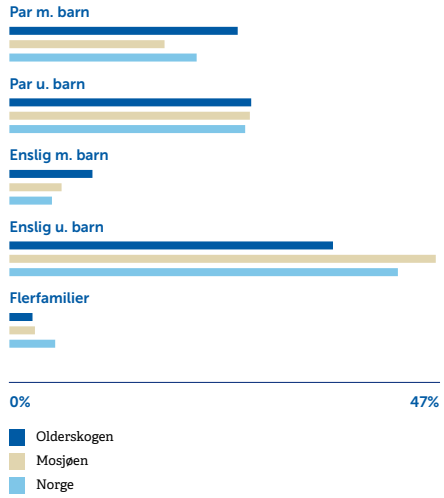
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	7 min
Apotek 1 Mosjøen	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



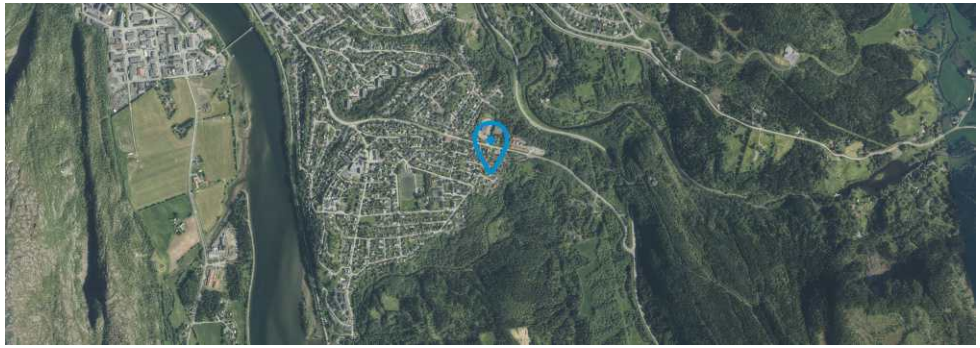
FAMILIESAMMENSETNING

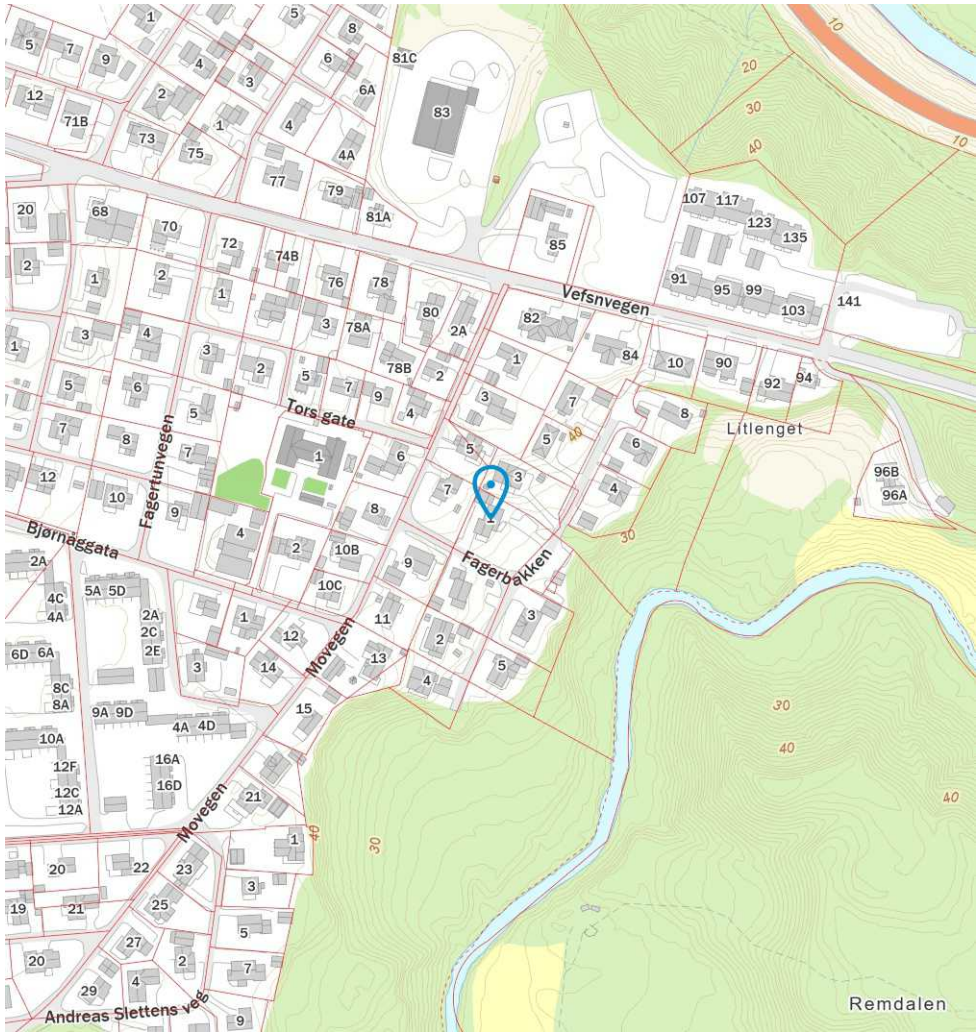


SIVILSTAND

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	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
Fagerbakken 1 , 8660 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 103, bnr. 414

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 291 m² BRA-i: 249 m²



Befaringsdato: 21.05.2025 **Rapportdato:** 28.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21059-1299 **Referansenummer:** XP1668

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

TAKST1 Helgeland AS

F
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

sp@takst1-helgeland.no

400 74 932

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

Fagerbakken 1 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 414
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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

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

Fagerbakken 1 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 414
1824 VEFSN

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hovedplan loft og kjeller, mulighet for utleie. Stor tomt med frittliggende garasje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	291 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	256 m²
Totalpris	3 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger en plan tegning over huset på oppførings tidspunkt, Planløsning stemmer ikke med dagens sitasjon gjelder alle etasjer. Anbefalning:
Takst1 Helgeland anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring av alle nevnte 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.
NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesakene, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

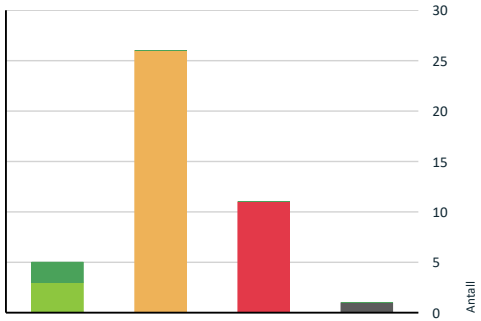
Garasje

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

Vedbod er ikke inntegnet, fasaden stemmer ikke, garasjen har innmontert vindu i fasaden.

Sammendrag av boligens tilstand

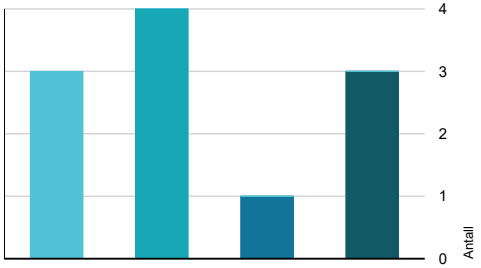
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

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 - 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. Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapp til kjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom 2 > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/ utbygg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Fagerbakken 1 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 414
1824 VEFSN

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

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv loft	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	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
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 i kjeller.	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken 2 > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerkingen er basert på enkel beregning.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Ferdigattest fra kommunen.

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

1988	Tilbygg	Tilbygg bolig
1984	Tilbygg	Balkong mot Syd-Øst

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Taket trenger behandling for å fjerne mose.



Bulker i plater.



Noe mose

TG 3 Nedløp og beslag

Firkant renner og nedløp i plast og stål, beslag i foliert stål. Takstige og pipebeslag.

Tilstandsrapport

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.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

-Utbygget del oppført 1988 mangler snøfangere, hovedinngangsdør ligger under taket.
- Firkant renner i plast er utgått og er ikke lengre i produksjon, slik at deler til utbedring av feil/mangler ikke er mulig
-Det er rustet hull i nedløp ved balkong.

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.
- Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens: Ved manglende snøfangere kan det oppstå fare for liv og helse.
Takrenner bør byttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Hull i taknedløp.





Pipebeslag og stigtrinn for feier.



Takrenner og nedløp i plast, tapet overgang til rør i grunn.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med eternit plater og stående bordkledning. Eternit plater inneholder asbest, som er helseskadelig og kreftfremkallende. Hvis du ønsker å fjerne eternittplater, må du sørge for at det gjøres forsiktig og at det blir håndtert som farlig avfall.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Musesperre må etableres.

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

Fagerbakken 1 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 414
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



Stående bordkledning på utbygget



Fasade på den eldste delen er kledd med eternit plater



Mangler mustetting av trekledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med trobord. Fuktmåling er utført på kaldloftet, målingen er kun utført som stikkprøver og kan ikke utelukke fukt andre steder i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Trobord har stedvis hvit belegg på bordene, dette kan være mugg. Takstingeniør har ikke tatt prøver av dette.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering må forbedres.
- Andre tiltak:

Prøvetaking av trobord med hvit misfarging anbefales utgørt.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i trobord 12,4V%. Måling er korrigert for nordisk treverk.



Eldre råteskade, tørt ved befaring.



Lite lufting mot raft.

TG IU Takkonstruksjon/ utbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, undertak av su-plater. Luke lot seg ikke åpne helt, kun en åpning på 25cm. Loftet er derfor ikke gjennomgått. Ytterlige undersøkelser anbefales.



Bilde tatt fra luke



Luke kunne ikke åpne helt.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass, koblete vinduer i deler av kjeller. Varierende alder fra byggeår til 2003. Isolerglassruter fra 1970 - 1990 inneholder klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av vinduer. Det er forbudt å omsette, ta i bruk og gjenbruke faste bearbeidede produkter som inneholder klorparafiner. Iht. produktforskriften.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

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

Konsekvens/tiltak

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

Fagerbakken 1 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 414
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

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

Det bør gjøres tiltak ved vinduer som ikke har tilstrekkelig avstand til terreng. Dette kan føre til vannskade i kjeller ved store nedbørsmengder.



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



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



Pakning på vinduer har krympet og tetter dårlig.



Høyt fuktnivå i de store kjellervinduene.

TG 3 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Balkongdør har fuktskader i speil under vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkong dør bør byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Hovedinngang





Fuktmerker i balkongdør



Dør til kjeller

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fundamentert på søyler av betong, bjelker av impregnert treverk, dekke av impregnerte bord. Rekkverk med stående bord og håndlist i tre. Material brukt på disse terrasser/balkonger 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.

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.

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

Fagerbakken 1 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 414
1824 VEFSN

Tilstandsrapport



Balkong mot sør.



Høyde på rekkverk 78cm



Høyde rekkverk hoved balkong



Betongsøyler som bæring.

TG 3 Utvendige trapper

Trapper tilknyttet boligen oppført i forskjellige materialer, impregnert treverk, strekkmetall og betong. Material brukt på trapp 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. For avfallshåndtering er kreosot og kreosotbehandlede materialer å anse som farlig avfall og må derfor behandles slik i henhold til avfallsforskriften.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Utvendige trapper som har en høyde over 0,5m må sikres med rekkverk
Utvendig terreng trapp har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Påviste skader må utbedres.

Terrengtrapp bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapp i betong mot hoved inngang



Trapp i impregnert treverk til balkong.



Trapp med impregnerte vanger og strekkmetall i trinn.



Utvendig terreng trapp med kreosotstolper og betong heller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Laminat gulv på stue mot nordvest har glipper flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.



Laminat er stedvis oppgått i skjøter

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planavvik er utført med retningslaser på stue. Stue er det målt lokalt avvik på 4mm innenfor 2 meter, og totalt i hele romme er målt til 23mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Fagerbakken 1 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 414
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

• 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.

Ingen umiddelbar kostnader, bør ses i sammenheng med eventuell renovering. Det finnes flere muligheter for avretting av gulv og kostnadsestimat kan variere på valgte løsninger.



86cm



88,3cm total skjevhet

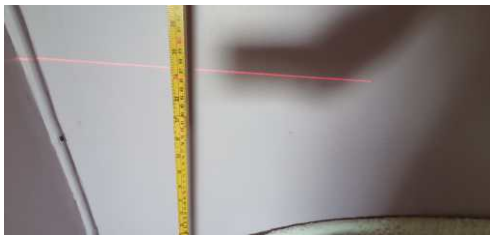
TG 2 Etasjeskille/gulv loft

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planavvik er utført med retningslaser på soverom mot sørvest. det målt lokalt avvik på 7mm innenfor 2 meter, og totalt i hele romme er målt til 30mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. 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.

Ingen umiddelbar kostnader, bør ses i sammenheng med eventuell renovering. Det finnes flere muligheter for avretting av gulv og kostnadsestimat kan variere på valgte løsninger.



86,2cm



89,2cm

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 moderat til lav 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

Tilstandsrapport



Aktsomhetskart



Aktsomhetskart

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

-Under 30cm fra vedovn i stue til brennbar vegg.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sotluke i kjeller, mindre en 30cm til brennbarvegg, mangler plate mot gulv.



Kombiovn i kjeller



Vedovn i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong, laminat og har belegg. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod mot sørvest. Hulltaking er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er høyt fuktinnhold i andre deler av yttervegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22,7V%

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

Fagerbakken 1 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 414
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Fukt måling er utført med MMS2 og er korrigert for nordisk treverk. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Det bemerkes at utforede vegger og gulv på rom under terreng
betraktes som en risikoutsatt konstruksjon, i tillegg er det benyttet
plast på yttervegger under terreng, noe som er feil utførelse i dag.

Konsekvens/tiltak
- 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.

Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Det vil ikke vær økonomisk forsvarlig å rive vegger for å fjerne plastikk
men eier/bruker bør vær obs på at det er plastikk i ytterveggene. 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.
Det bemerkes at utforede vegger og gulv på rom under terreng
betraktes som en risikoutsatt konstruksjon, i tillegg er det benyttet
plast på yttervegger under terreng, noe som er feil utførelse i dag.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innfestingen av rekkverket bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

Tilstandsrapport






TG 3 Innvendige trapp til kjeller

Boligen har betongtrapp med belegg i trinn.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører, malte fyllingsdører.

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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

Fagerbakken 1 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 414
1824 VEFSN

Tilstandsrapport




VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Badet har våtromsplater med plastlister i hjørner, i dusj er det byttet plater ca.2000 med aluminiumslist i hjørner. Badet fremstår med belegg på gulv med varme, enkel vask med underskap, gulvmontert toalett, dusj med forheng. Røropplegg for vaskemaskin.

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

-Løse kabler, løs avtrekksvifte
-Fuktskader på innredning.
-Eldre plastsluk, over halvparten av forventet brukstid er passert.
-Eldre tettesjikter, over halvparten av forventet brukstid er passert.
- Skade i veggplater i dusjsone.

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

Skal badet brukes før en renovering er utført anbefales det å bruke tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport





Eldre plastsluk



Vannskader på innredning



Skade i veggplate i dusj

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skap under trapp mor bad. 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.



Ingen utslag på fuktmåler

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

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.

-Ingen stoppekran på toalett.
-Svimerker i belegg.
-Fuktskade i tak rundt ventil (tørt på befaring)
-Lekkasje rundt vannkran under speil.
-Gulvet er flatt uten fall til sluk.
-Eldre plastsluk, over halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

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

Fagerbakken 1 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 414
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Skal badet brukes før en renovering er utført anbefales det å fortsatt bruk av tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Eldre plastsluk

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue mot bad/vaskerom. Hulltaking er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er avvik/fukt i andre deler av konstruksjonen.



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



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

KJELLER > BAD

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.

-Vindu i våtsone.
-Eldre plastsluk.
-Ikke fagmessig tettesjikt, fuging og bruk av tape i skjøter.
-Skadet pakninger på dusjkabinett.
-Sprekk i toalett.
-Eldre gulvbelegg som tettesjikt, over halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Skal badet brukes før en renovering er utført anbefales det fortsatt bruk av tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





Eldre plastsluk

KJELLER > BAD

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Entre mot bad. Hulltaking er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er avvik/fukt i andre deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er brukt plast på innvendig vegg mot bad, dette er feil utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens ved bruk av plast, kan være råteskader inne i veggen, ingen umiddelbare tiltak er påkrevd men ved senere renoveringer bør plasten fjernes.





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og sjalusiskap. Benkeplaten er av laminat med flis mellom benk og skap. Det er kjøleskap, komfyr og micro.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Skade i hengsler, noe malingsslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

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

Fagerbakken 1 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 414
1824 VEFSN

Tilstandsrapport





Slitasje på skapdør



Skade på hengsel

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.





ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.





ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.





KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter, overkap med sjalusi. Benkeplaten er av laminat og stål.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



KJELLER > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

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

Fagerbakken 1 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 414
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

Ventilator er treg å starte, når den går er det u-lyd i vifta

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er påvist andre avvik:

Rust på koblingsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stoppekran



Rust på koblingsdeler.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpjern

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

-Stakeluke er tettet ved bruk av sykkelslange.
Avløpet er ikke luftet over tak.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

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





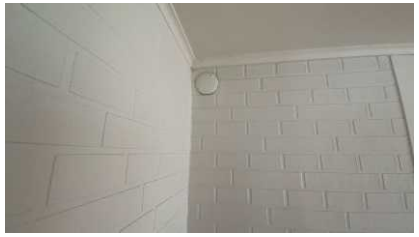
Stakeluke er tettet ved bruk av sykkelslange.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i pipe og vinduer. Boligen har eternit kanaler innbygget i konstruksjoner. Eternit kanaler inneholder asbest, som er helseskadelig og kreftfremkallende. Hvis du ønsker å fjerne kanalene, må du sørge for at det gjøres forsiktig og at det blir håndtert som farlig avfall.



Ventiler i vindu



Oppdrift ved ventil pipe



Eternitkanal på kaldloft

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft-luft plassert på stue.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er ikke fremlagt informasjon på service intervall på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

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

Fagerbakken 1 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 414
1824 VEFSN

Tilstandsrapport





TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Rommet har ikke sluk, eget avløp eller waterguard tilknyttet avrenning for varmtvannstank

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 Varmtvannstank - 2 i kjeller.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

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



Tilstandsrapport

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektriskanlegg består i hovedsak av åpen og skjult installasjon med automatsikringer, boligen har flere fordelerskap, et i kjeller og et i hovedetasjen. Hovedskap med måler er plassert i gang på loft. i skap plassert i gangen.

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.
   1988 Dødsbo ingen informasjon foreligger, årstall er satt utfra renovering/utbygging.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Det er utført søk i boligmappa på eiendommen uten treff, sannsynlig innehar ikke boligen/andelen noen dokumenter. Ref Boligmappa.
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: 18.06.2015. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utfra manglende samsvarserklæringer , avdekte feil/mangler anbefales det en kontroll av anlegget. Boligen har elektriker komponenter fra byggeår, eldre komponenter kan være utsatt for "lysbue" og bør sjekkes av faglærte personer.

Generell kommentar

Det anbefales utfra registrerte feil/mangler en el-tilstandsrapport NEK 405.2.3. Prisestimatet er kostnad for tilstandsrapport fra el-takstmann, eventuelle utbedringskostnader må fagperson kostnadsberegne.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Fagerbakken 1 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 414
1824 VEFSN

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

Tilstandsrapport



Løs stikkontakt i gang



Hull i sikringsskap



Løs lysbryter med strøm

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med slokke apparater (pulver/skum/Co2 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?
   Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Dato på slokke apparatet viser det er over 10 år



Røykvarsler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen på hovedhuset (eldste delen) er fra 1962. Det er stedvis synlig grunnmurs plast på kjellervegger, utførelse er ikke kjent, slik at faglig løsning på drenering/tettesjikt ikke er visuelt sjekket.

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

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Konsekvens: 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.



Synlig grunnmursplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

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

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Innvendig avstivnings mur har skråriss (symptom på setninger)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Fagerbakken 1 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 414
1824 VEFSN

Tilstandsrapport

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.





4mm sprekk

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

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





Høyde 82cm, åpning i rekkverket 56cm

TG 2 Terrengforhold

Boligen har tilnærmet flatt terreng på oversiden (belegningsstein) Eiendommen ligger i et lett skrående terreng på resterende sider.

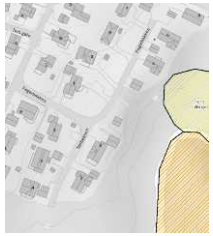
Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med "aktsomhet marin leire" i henhold til kartportalen NVE (aktsomhetskart), store deler av Vefsn har denne markeringen. Eiendommer som ligger innenfor dette området kan kommunen kreve utvidet grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen.
Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak. Vefsn kommune opplyser at kommuneplan skal revideres med tanke på aktsomhetskart, men er ikke revidert på nåværende tidspunkt.

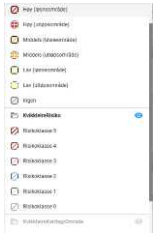
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen. Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

Tilstandsrapport





Marin grense og mulighet for marin leire



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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Årstall for utvendig vann og avløpsledning er ikke kjent. Det er byttet deler av anlegget rundt 1988.

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

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

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

Fagerbakken 1 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 414
1824 VEFSN

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

256 m²/249 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, 5 Soverom, 8 Bod, 2 Gang, 2 Bad/vaskerom, 2 Stue/kjøkken, Bad, Kjøkken, Entré, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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 4 500 000

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	**3 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 600 000**

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 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	Lundvegen 49 ,8661 MOSJØEN 227 m²	1961	4 sov	27-10-2024	4 700 000	**4 700 000**		4 700 000	**20 705**
2	Fagertunvegen 6 ,8660 MOSJØEN 175 m²	1961	5 sov	14-10-2021	3 000 000	**2 950 000**		2 950 000	**16 857**
3	Sandbugata 6A ,8660 MOSJØEN 178 m²	1960	3 sov	06-08-2024	2 750 000	**3 000 000**		3 000 000	**16 854**
4	Andreas Slettens veg 5 ,8660 MOSJØEN 170 m²	1965	2 sov	15-05-2025	2 600 000	**2 850 000**		2 850 000	**16 765**
5	Johs Einrems gate 4 ,8660 MOSJØEN 190 m²	1960	4 sov	03-04-2025	3 200 000	**3 100 000**		3 100 000	**16 316**
6	Elvstia 17 ,8661 MOSJØEN 196 m²	1964	3 sov	27-02-2025	3 050 000	**3 000 000**		3 000 000	**15 306**
7	Arne Dahls veg 3 ,8658 MOSJØEN 258 m²	1960	5 sov	05-06-2024	3 900 000	**3 800 000**		3 800 000	**14 729**
8	Mellomvegen 2 ,8661 MOSJØEN 241 m²	1953	2 sov	27-03-2025	3 350 000	**3 300 000**		3 300 000	**13 693**

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.

Fagerbakken 1 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 414
1824 VEFSN

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

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon Type abonnement 80L+140L m/deling	Kr.	10 392
Kommunale avgifter Eiendomsskatt	Kr.	4 357
Kommunale avgifter: Vann, feiing og avløp.	Kr.	15 207
Boligforsikring (stipulert)	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader er satt til kr. 170,- pr. kvm. BRA (avrundet)	Kr.	42 300
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**82 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 750 000
Tillegg for varmepumpe	Kr.	30 000
Tillegg for terrasse/balkonger samlet ca. 24m²	Kr.	90 000
Tillegg for belegningstein ca. 150m²	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 920 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	**3 000 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	**80 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 080 000**

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.	1 400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 500 000**

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

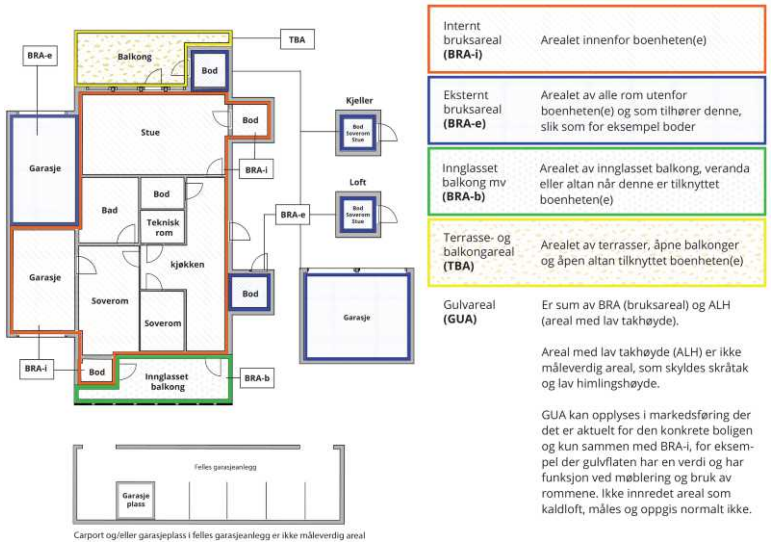
Hva er måleverdig areal?

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

Fagerbakken 1 , 8660 MOSJØEN
Gnr 103 - Bnr 414
1824 VEFSN

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	48			48		5	53
Etasje	105	1		106	24		106
Kjeller	96	6		102			102
SUM	**249**	**7**			**24**	**5**	**261**
SUM BRA	**256**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod		
Etasje	Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod, Bad/vaskerom 2, Stue/kjøkken 2, Soverom	Bod 2	
Kjeller	Hall m/trapp, Soverom, Bod, Bod 2, Bod 3, Gang, Bad, Bod 4, Kjøkken, Entré, Kjellerstue	Bod 5	

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Varierende takhøyde i kjeller, arealet er målbart.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger en plan tegning over huset på oppførings tidspunkt, Planløsning stemmer ikke med dagens sitasjon gjelder alle etasjer. Anbefalning:
Takst1 Helgeland anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring av alle nevnte 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.
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: Varmepumpe er montert i stue. 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: Varierende takhøyde i kjeller, arealet er målbart. For hver etasje skal minst annet hvert rom for varig opphold ha rømningsvindu/utgangsdør. Avstand fra golv til underkant av vindusåpningen bør være maksimalt 1,0 m med mindre det er truffet tiltak for å lette
rømning. Høyde fra kjellergulv til røningsvinduer på soverom kjeller er målt til 1.37m, det er ikke gjort tiltak på vegg for å lette rømning, utvendig er det ikke gjort tiltak med tanke på snø om vinteren som kan hindre åpning av vinduene da

de slår ut.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje, Bod (ved bod)	

Kommentar

Garasjen er ca. 27m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Vedbod er ikke inntegnet, fasaden stemmer ikke, garasjen har innmontert vindu i fasaden.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	216	33
Garasje	0	35

Kommentar

Enebolig P-rom og S-rom er skjønnsmessig vurdert utfra befaring.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
21.5.2025	Stian Øyås Pedersen	Takstingeniør
	Mona Nordli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1824 VEFSN	103	414		0	1415.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fagerbakken 1

Hjemmelshaver

Nordli Dagfrid

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i etablert småhusområde i sørøstlig del av Olderskog, ca. 2,5 km sør- øst for Mosjøen sentrum.
På Olderskog er det bussforbindelse og busstopp i nærheten av boligen. Olderskog skole og to barnehager ligger i gåavstand fra boligen. Kolonialbutikken Bunnpris ligger like ved Olderskog skole. I nærmiljøet finnes Olderskog klubbhus og fotballbane . Utsikt mot Mosåsen og nærliggende områder m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen 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 § 10.3. de spesifikke føringene for dette området. Tomten kan utnyttes inntil 40% BYA iht. kommunedelplan.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning,

Tinglyste/andre forhold

I følge grunnboken ajour21.05.2025 er det ikke registrert noen servitutter på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	**År**	**Type**
0	2016	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Forsikringsselskap er ikke kjent.				10 000

Kommentar
Ingen informasjon på forsikring, sum er stipulert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/lagring

Byggeår
1968

Kommentar
Søknad er merket med ferdigstillelse 1980.
Ingen ferdig attest.

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 og vedbod, oppført med støpt gulv i garasje med ringmur av betong. Vedbod er fundamentert på betongheller og gulv av treverk. Vegger av bindingsverk med liggende kledning, garasje har vindu i vegg mot nord. Takkonstruksjon for garasjen er oppbygget med fritt opplagte bjelker på ca. c/c 80cm, undertak av duk og plast, tekket med decra takplater mot sørøst og profilerte takplater mot nordøst. Takkonstruksjon på vedbod er anlagt på vegg til garasje og er oppført med fritt opplagte bjelker, tekket med stålplater. Garasje og vedbod har innlagt strøm til lys. Tilkomst til garasje via vippeport i tre eller tredør med speil. Tilkomst til vedbod via enkel dør.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.05.2025		Gjennomgått	3	Nei
Fra Infoland	19.05.2025	Boligopplysninger/meglerpakke mottatt fra Eiendomsmegler 1,pakken inneholder regulering, brukstillatelse, ferdig attester, matrikkel, avgifter, m.m.	Gjennomgått	82	Nei
Ordrebekreftelse	29.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	29.04.2025		Gjennomgått	7	Ja
Risikovurdering fra (DLE) LINEA	21.05.2025		Gjennomgått	1	Ja
Grunnbokutskrift	21.05.2025	Ubekreftet utskrift	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	

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.

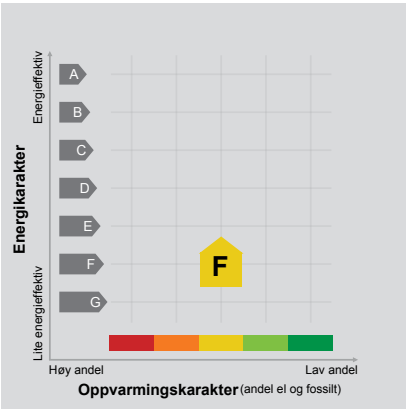
Personvern

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.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Fagerbakken 1
Postnummer	8660
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	414
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11093183
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124451
Dato	22.05.2025



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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Etterisolering av yttervegg
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere automatikk på utebelysning

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	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	249
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Plikten 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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 8: 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 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 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: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 21.05.2025
Vår ref.: Arve Kjønnås

Saksnummer: 113598

NORDLI DAGFRID
Fagerbakken 1

8660 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Fagerbakken 1, 8660 MOSJØEN.

Navn nettkunde:	NORDLI DAGFRID
Målernummer:	6970631402013453
Anlegget ble sist kontrollert:	18.06.2015
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

bankID SIGNERT 08.05.2025 Nordli, Mona

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

Mona Nordli

Boligen

Fagerbakken 1
8660 Mosjøen

1824-103/414/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Tilleggskommentar

har ingen kjennskap til feil eller mangler

Bolig selges med boligselgerforsikring

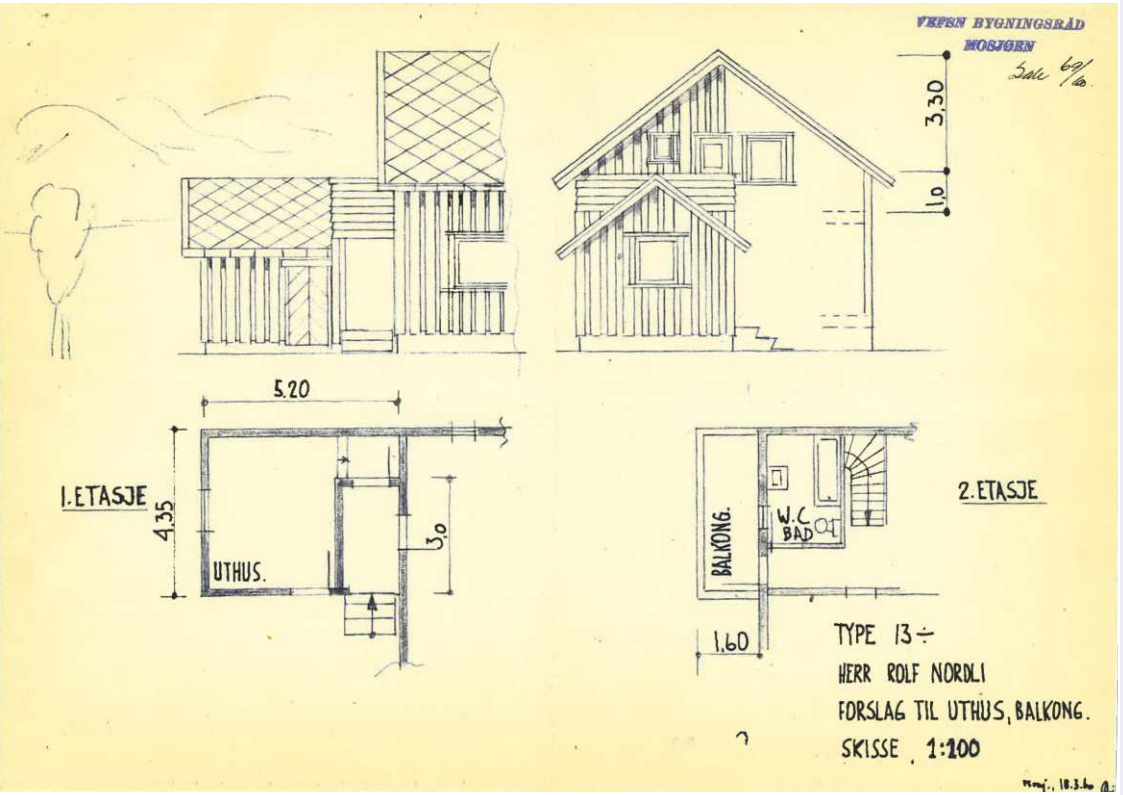
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

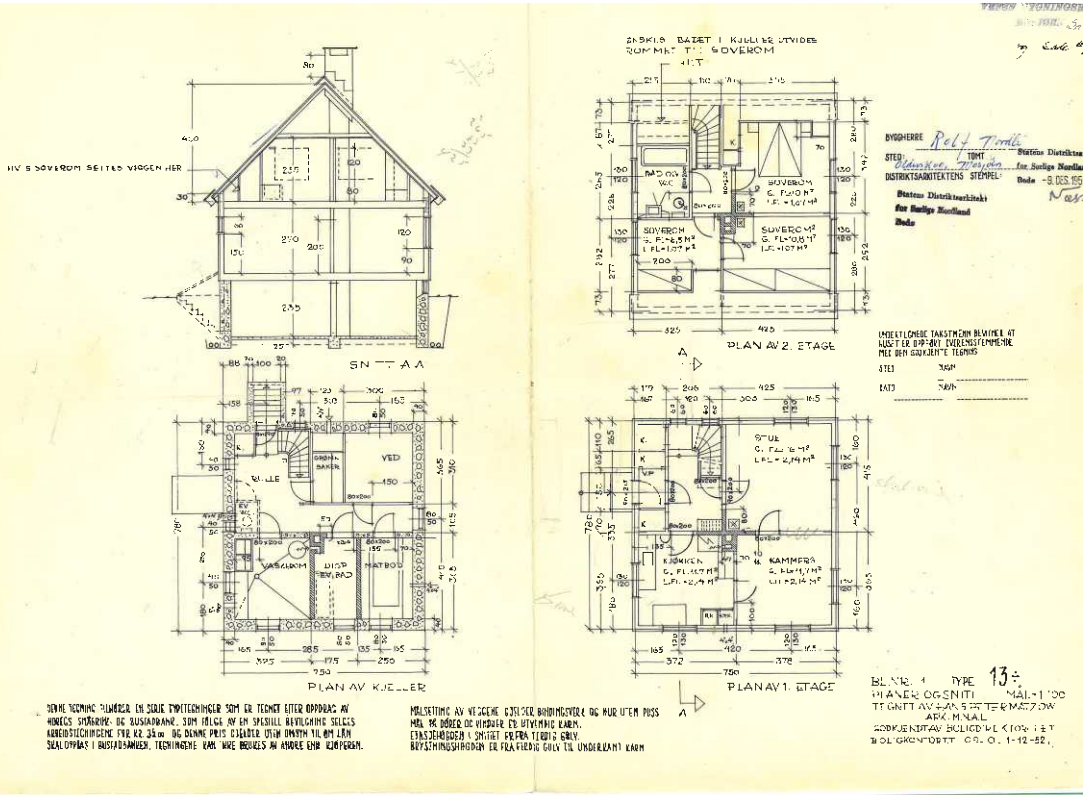
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes 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
MOSJØEN

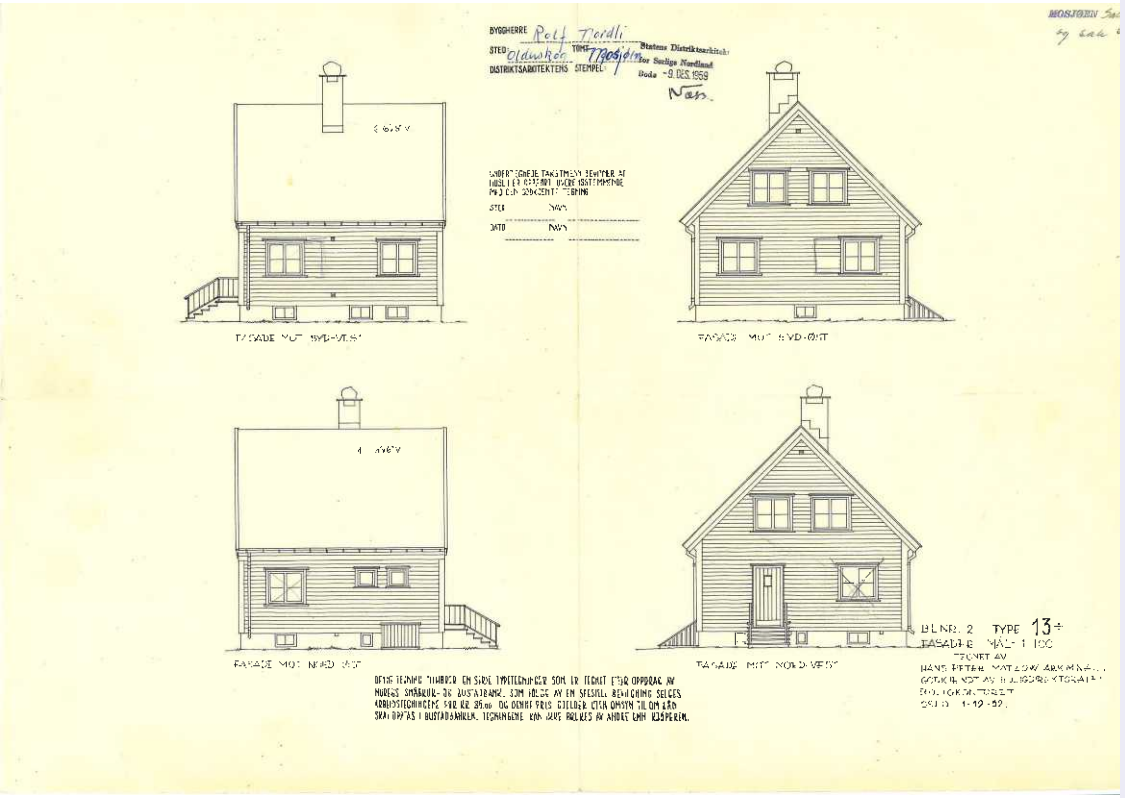


TYPE 13÷
HERR ROLF NORDLI
FORSLAG TIL UTHUS, BALKONG.
SKISSE 1:100



DENNE TEGNING TILHØRER EN SERIE TYPETEGNINGER SOM ER TEGNET ETTER OPPDRAG AV HUSBOENS SPÅRKRYSS. OG BUSTADBANK. SOM FØLGE AV EN SPESIELL BEVILGNING SKJEDDE ARBEIDSTEGNINGENE FOR KR. 35 m. OG DENNE PRIS GJELDER UTEN ENDRING TIL OM LAN SKAL OPPLAS I BUSTADSAMFUNN. TEGNINGENE KAN IKKE BRUKES AV ANDRE ENN KJØPEREN.

MALSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS MÅL PÅ DØRER OG VINDUER ER UTVENDIG KARM.
ENKELSKJÆRER I SNITT FRÅ TJØTTA GRUV
BRYSTNINGSHØYDEN ER FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM



Omstående søknad fra Rolf Nordli ble behandlet under sak 69/60 i møte i Vefsn bygningsråd den 7.april d.å. og det ble gjort følgende vedtak:

„Søknaden innvilges."

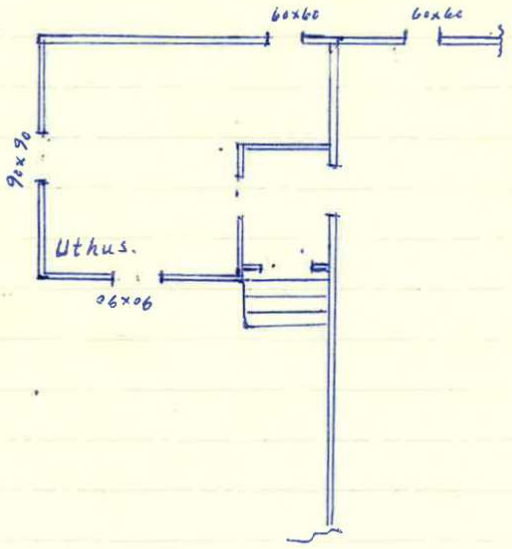
For VEFSN BYGNINGSRÅD MOSJØEN den 8.april 1960.

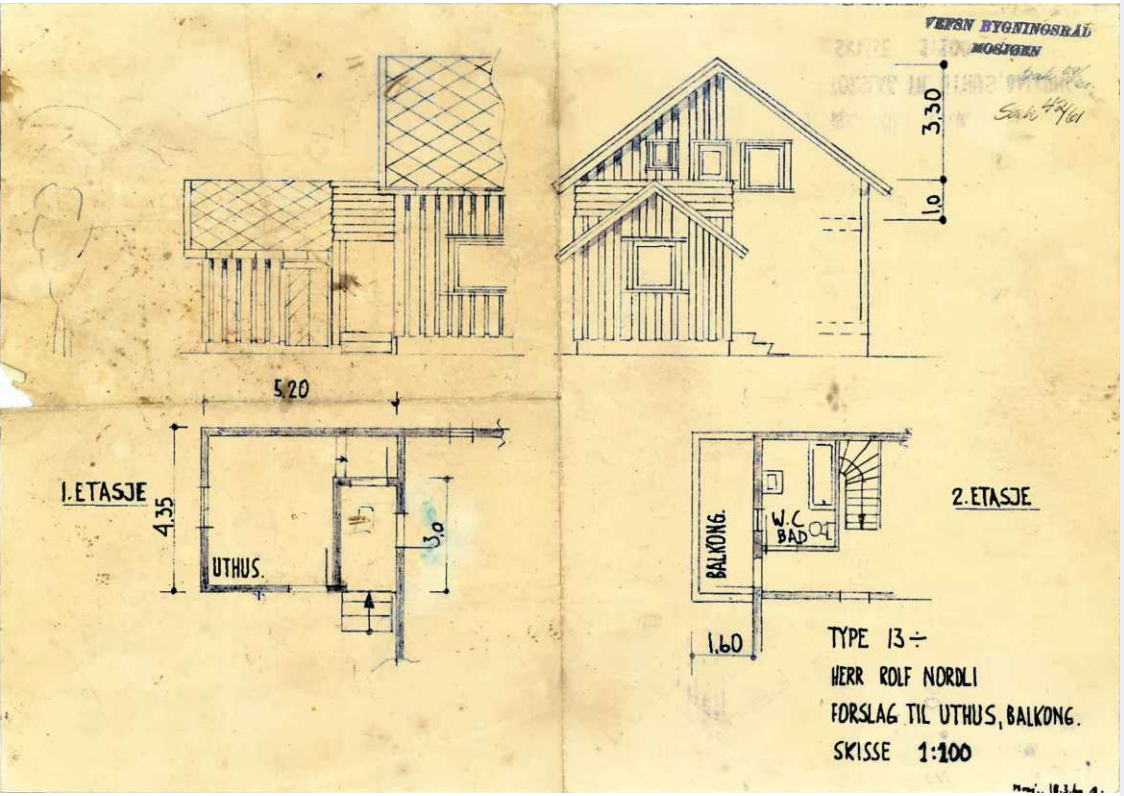
Omstående søknad fra Rolf Nordli ble behandlet under sak 69/60 i møte i Vefsn bygningsråd den 7.april d.å. og det ble gjort følgende vedtak:

„Søknaden innvilges."

For den 8.april 1960.

VEFSN BYGNINGSRÅD
MOSJØEN
Sak 42/61





6. mars 1961.

Herr Rolf Nordli,
Olderskog.

Vedr. Deres skriv (udatert) til Vefsn bygningsråd med søknad om å få innrede uthuset til beoelsesrom samt å sette et vindu 6o x 6o mot nordøst i samsvar med innsendte tegninger.

Søknaden ble behandlet under sak 42/61 i møte i Vefsn bygningsråd den 3.3. d.å. og det ble gjort følgende vedtak:
"Søknaden innvilges under forutsetning av at rommet får lovlig høyde og forsynes med forskriftsmessig isolasjon."

for

Mosjöen den 11. juli 1961.

F e r d i g a t t e s t.

Det bekreftes med dette at Rolf Nordli's enebolig på grnr. 103, brnr. 414 med nedenstående unntakelser er ferdig og er ført opp i samsvar med bygningsforskriftene.

Gjenstående arbeider:
Innredning av kjeller.

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

Ferdigbesiktigelsesattest

På eiendommen "Björneli" gnr. 103, bnr. 414, tilhörende Rolf Nordli, Olderskog, er det foretatt besiktigelse av våningshus.

Gjenstående arbeider, innredning av kjeller, er foretatt.

Mosjöen den 7. august 1962.

A. B.
Asbj. Berntsen
kontrollör

U T S K R I F T

av möteboka for Vefsn bygningsråd

fra möte den 4. juni 1968.

Sak nr. 190/68.

Rolf Nordli, Fagerbakken 1 - Garasje.

Byggeanmeldelse av 4. mai 1968 fra Rolf Nordli vedr. oppföring av garasje på Fagerbakken 1.

Vedtak:

Byggeanmeldelsen godkjennes.

Garasjen må innredes i samsvar med byggeforskriftenes kap. 36.

Rett utskrift

Vefsn kommune, bygningssjefens kontor, 10. juni 1968.

Irene Pettersen

Irene Pettersen

Sendes herr Rolf Nordli, Fagerbakken 1, Olderskog, idet vi viser til ovenstående vedtak i Vefsn bygningsråd.

VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, reguleringss- og oppmålingssjefen

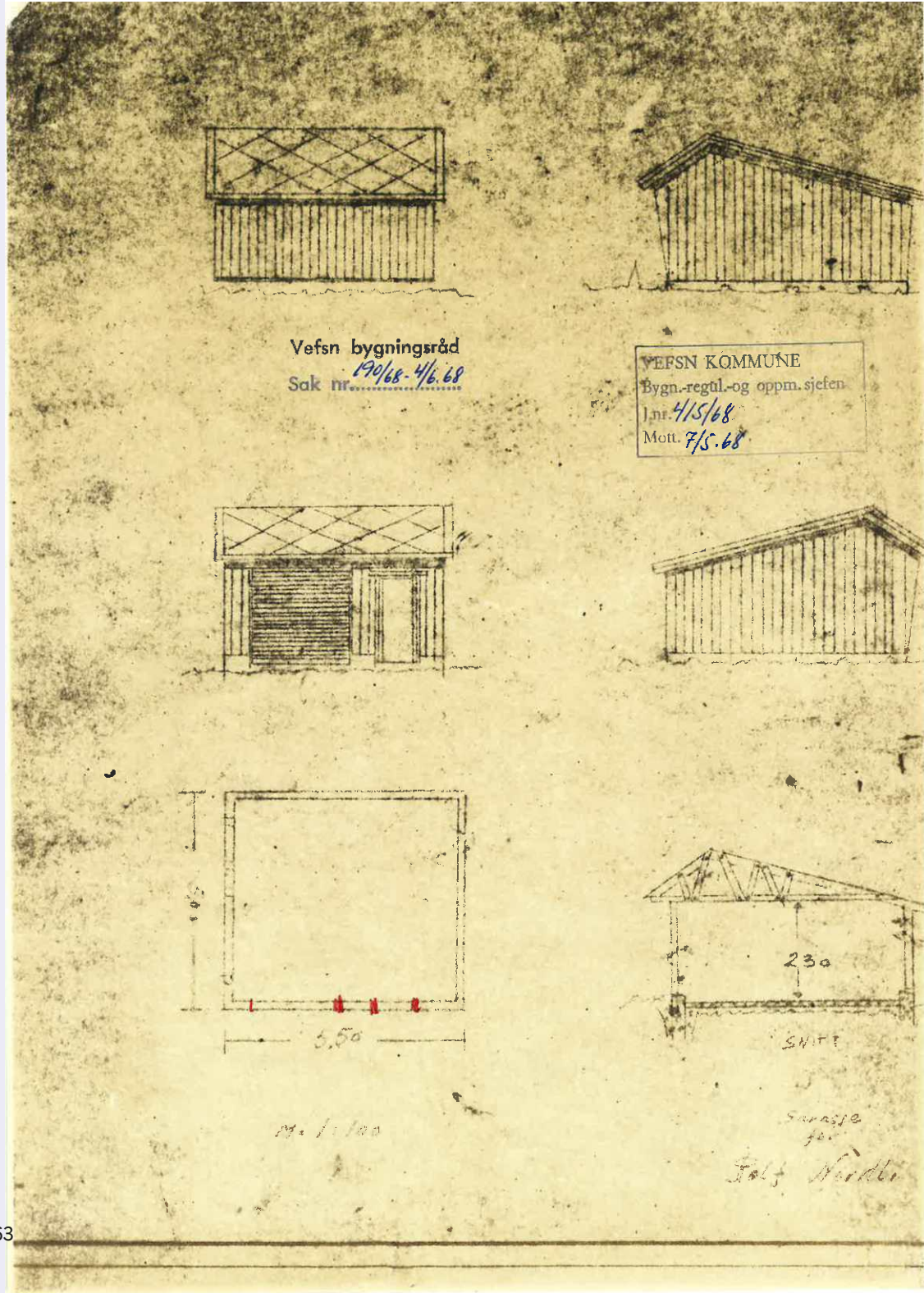
Mosjöen den 10. juni 1968.

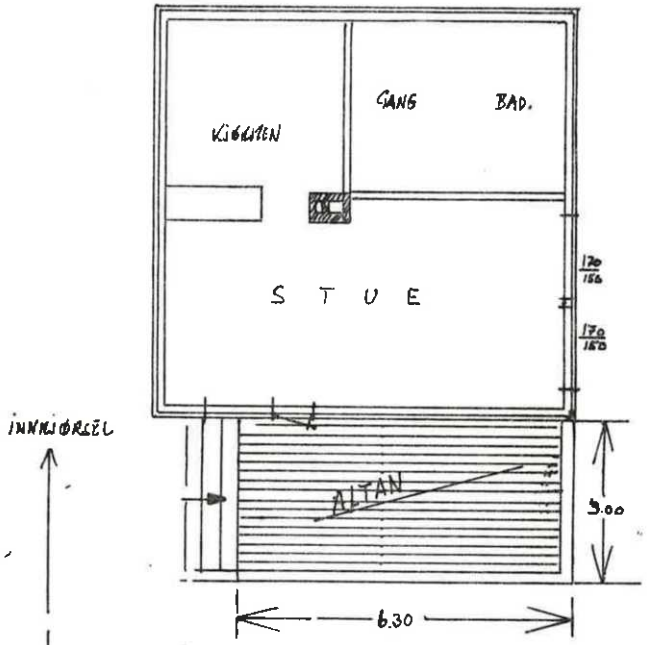
Wogn Henriksen

Vedlegg:

1 byggeanmeldelse
1 tegning
1 situasjonsplan

Garasjen er ferdig.
9/6-80
G.V





PLAN ALTAN

VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, Reguleringe-
og oppmålingssjefen
17/4-84

Dato 04.04.84	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:100	

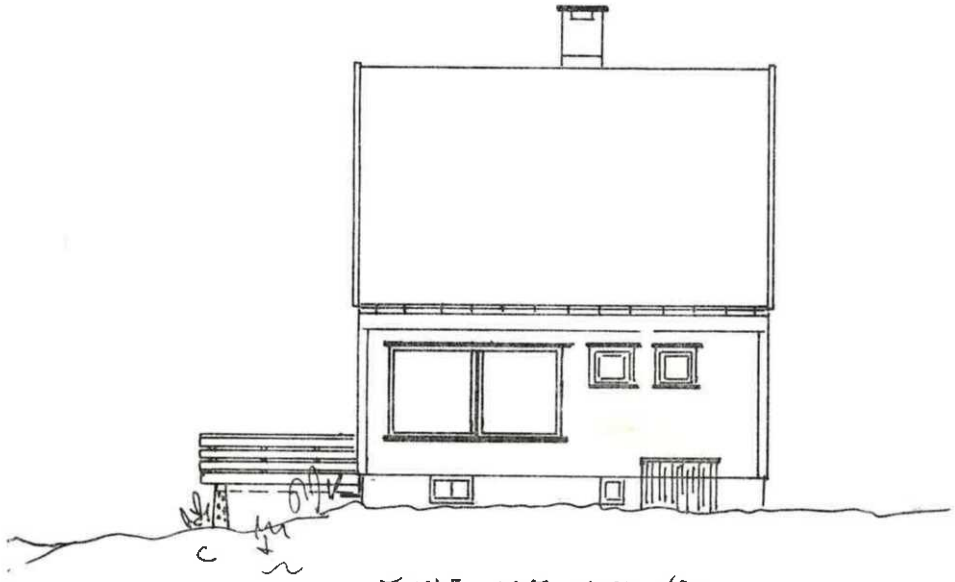
ROLF NORDLI FAGERBAKKEN 1. OLDERSKOG

GRUNNPLAN ALTAN

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

Sidsel Sjømæl



FASADE MOT NORD-ØST

VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, Reguleringe-
og oppmålingssjefen
17/4-84

Dato 04.04.84	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:100	

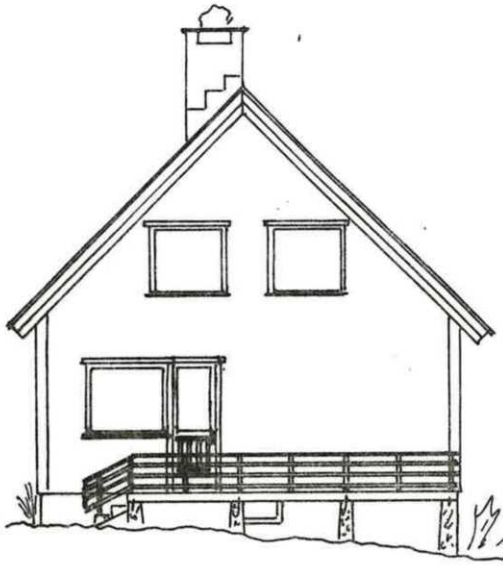
ROLF NORDLI FAGERBAKKEN 1. OLDERSKOG.

INNTEGNET 2 STK. VINDU 160 · 170

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

Sidsel Sjømæl



FASADE MOT SYD-ØST.

VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, Reguleringe- og oppmålingssjefen
17/4-84

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
04.04.84.			1 : 100

ROLF NORDLI FAGERBAKKEN 1. OLDERSKOG.

INNTEGNET ALTAN PÅ PILLARER

Henvisning:	Beregning:	Erstatning for:	Erstattet av:

TRIGROLD GUNDES

3 | 2 | 1

VEFSN KOMMUNE

BYGGETILLATELSE GITT VED DELEGERT MYNDIGHET

Bygningsrådssak 62 / 84 — Jnr. 1663 / 84

Saksbehandler: Atle Lien — Vår ref. AL/JS

Søknad av 10. april 19. 84 om byggetillatelse for altan og 2 stk. vindmer

Byggeplass Fagerbakken 1 Gnr. 103 bnr. 414

Byggherre Rolf Nordli Adr. Fagerbakken 1, 8660 OLDERSKOG

Ansvarshavende se baksidens pkt. B.

Dispensasjon fra

gitt 19 av

Bygningsvesenets avgjørelse

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

Pkt. B, C og D.

ARBEIDET ER UTFØRT FOR VEFSN KOMMUNE Bygnings-, Reguleringe- og oppmålingssjefen 8/10-84

Asle Skog.

Vedlegg

Følgende dokumenter vedlegges:

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

Mosjøen, den 25. april 19. 84

For fung. bygningssjef

Per Elnes

VEND:

NR. 1 JAN 82

VEFSN KOMMUNE

BETINGELSER FOR GODKJENNING AV BYGGESAK.

☐ A. Bygget skal utsettes i marka av oppmålingsmyndigheten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEFSN KOMMUNE
Bygningssjefen

BYGGETILLATELSE

Bygningsrådssak 2048/88	Jnr.2151/88
Saksbehandler: Atle Lien	Vår ref: AL/-

Søknad av: 30. juni 1988 om byggetillatelse for tilbygg til boligbygg.

Byggested: Fagerbakken 1		Gnr. 103	bnr. 414
Byggherre: Rolf Nordli		Adr: Fagerbakken 1	

Bygningssjefens avgjørelse

Byggetillatelsen 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.
   - søknad om utføring av sanitæranlegg er innsendt til og godkjent av bygningssjefen. (jfr. Byggeforskrift 1987, kap. 14:13 og bygningsrådsvedtak i sak 61/87, samt kommunestyrevedtak i sak 73/87 om krav til ansvarshavende for slike anlegg.)

3. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at bygningskontrollen skal varsles før byggearbeidet igangsettes.

4. Reviderte tegninger av fasadene må innsendes til godkjenning.

Vedlegg

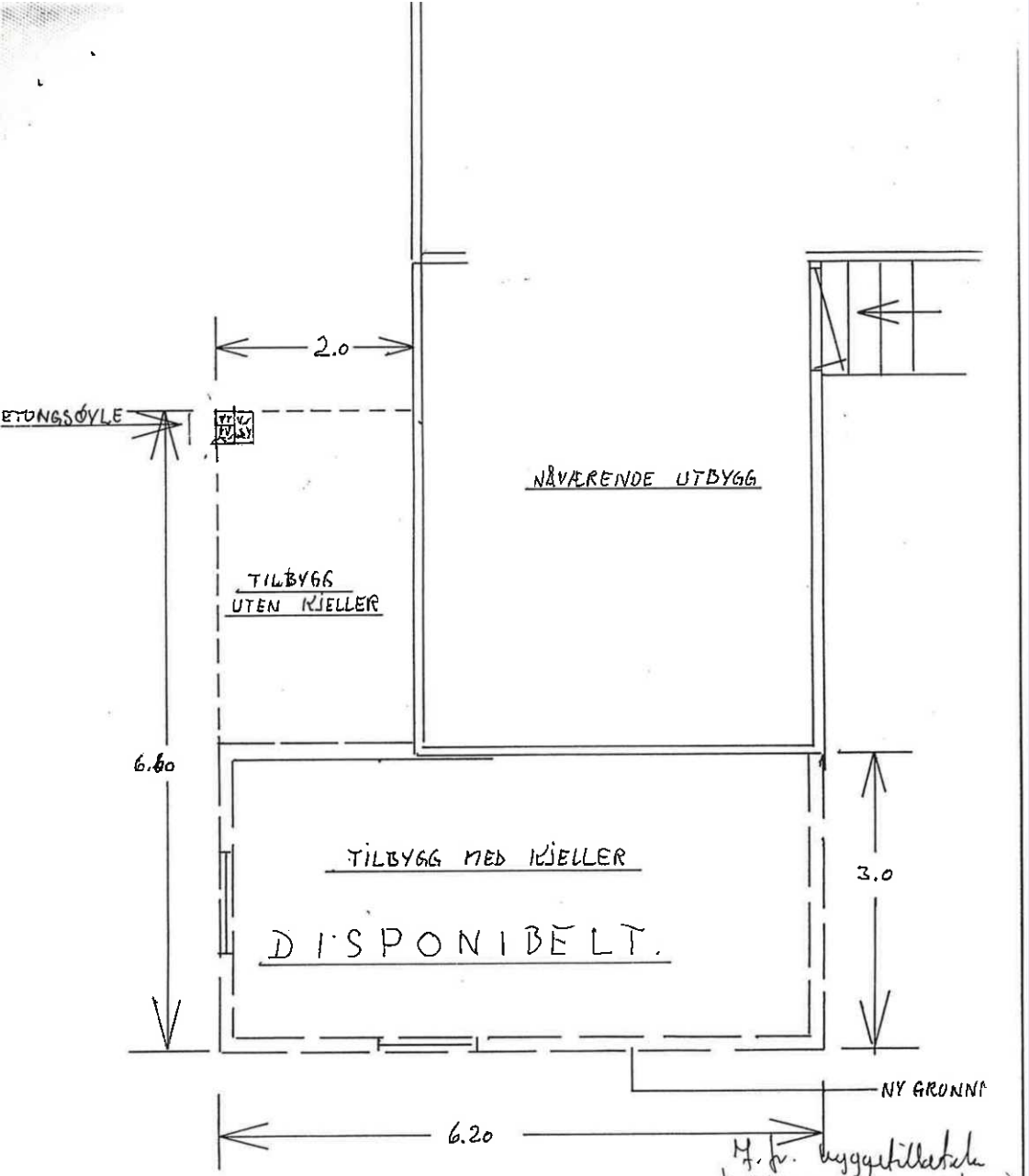
- ☒ søknad om byggetillatelse
- ☒ plan-/snitt-/fasadetegninger
- ☒ situasjonsplan
- ☐
- ☒ regning for søknads- og byggeplasskontroll
- ☐ regning for tilknytning av vann og avløp

Mosjøen, den 11.juli 1988

Svein Davidsen

Gunnar Valla

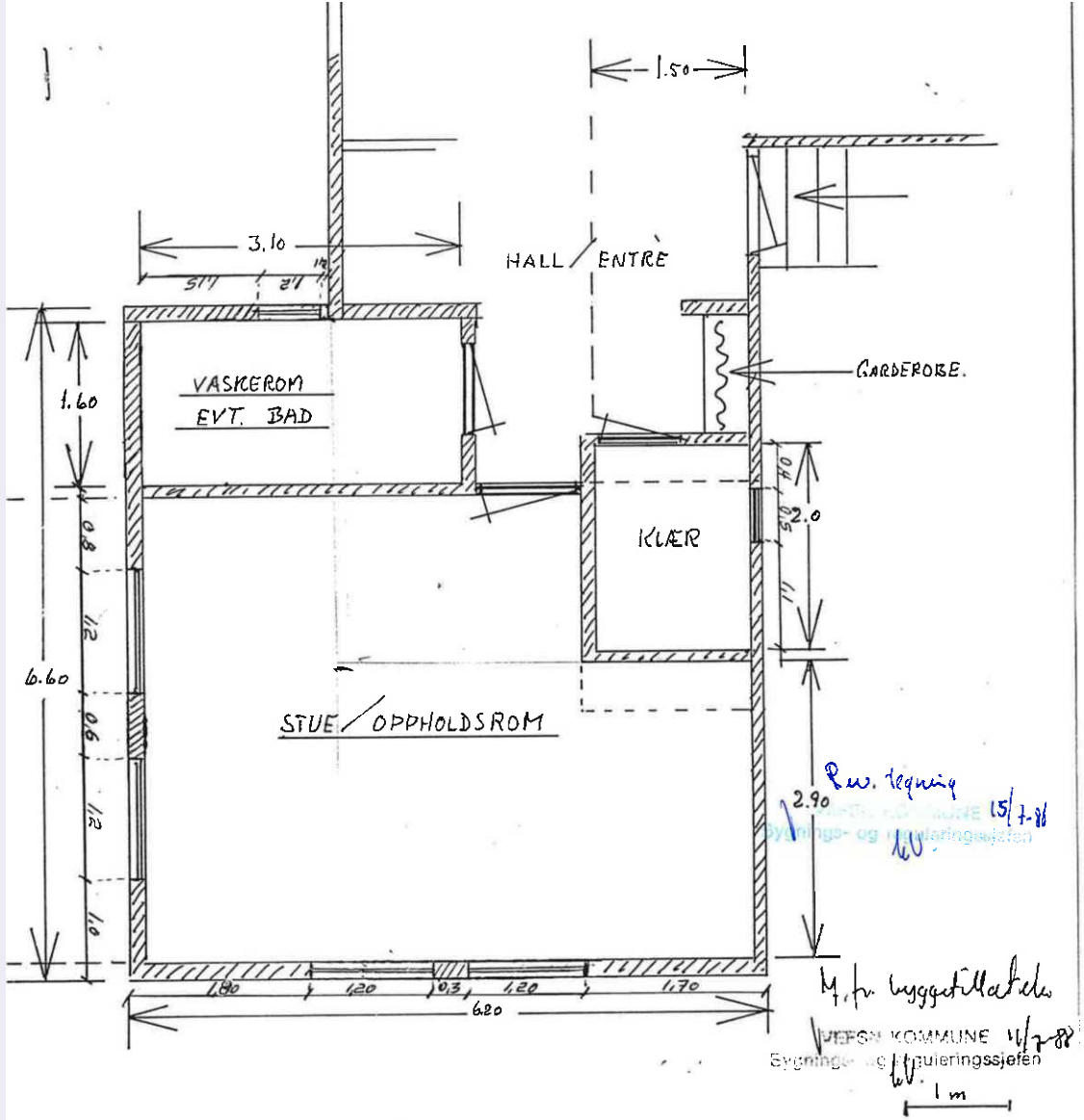
Kopi:



PLAN 1

NÅVÆRENDE OG TILBYGG.

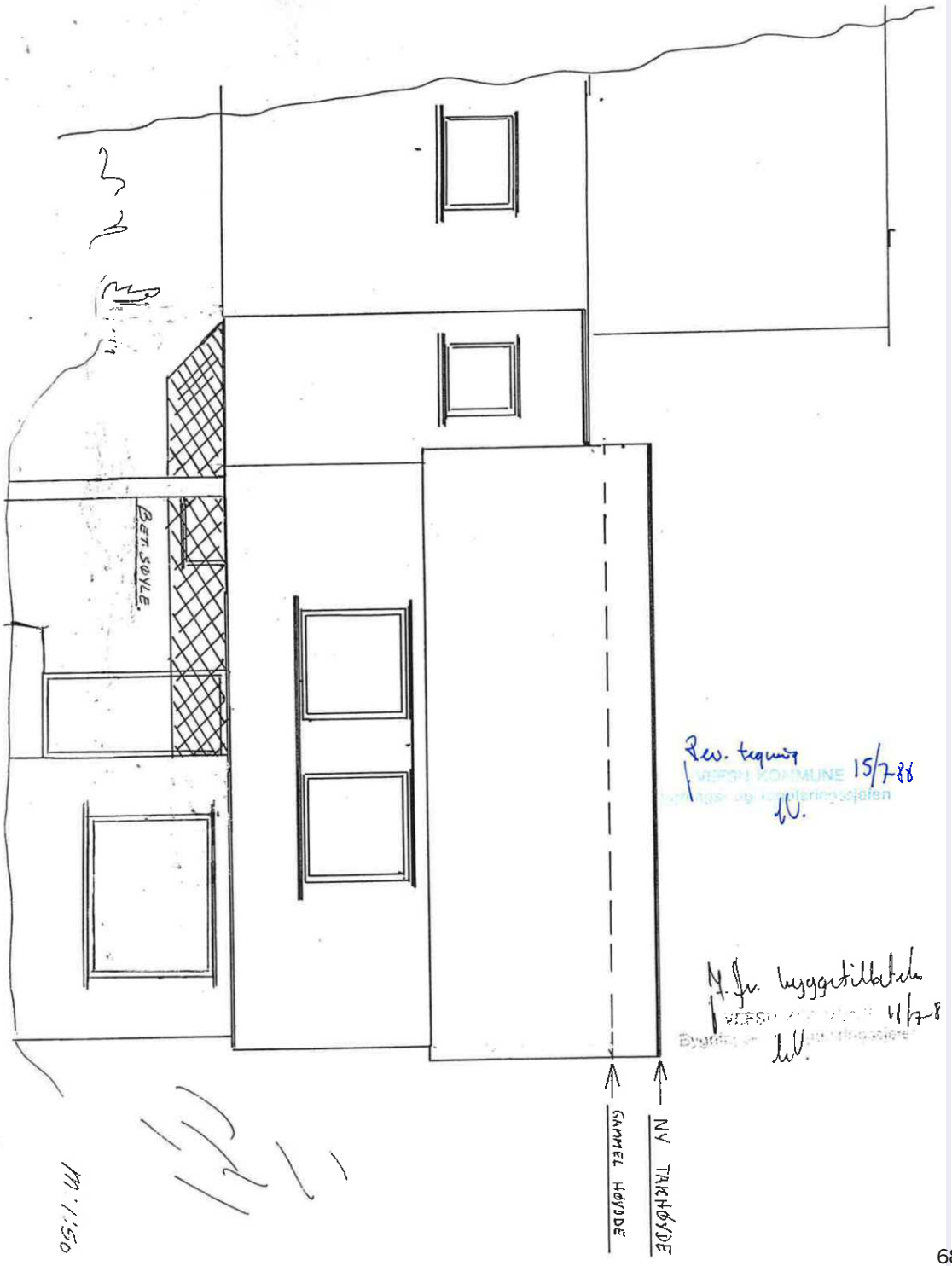
Rev. tegning 15/7-88 LV.



FORSLAG TIL INNREDNING. TILBYGG.

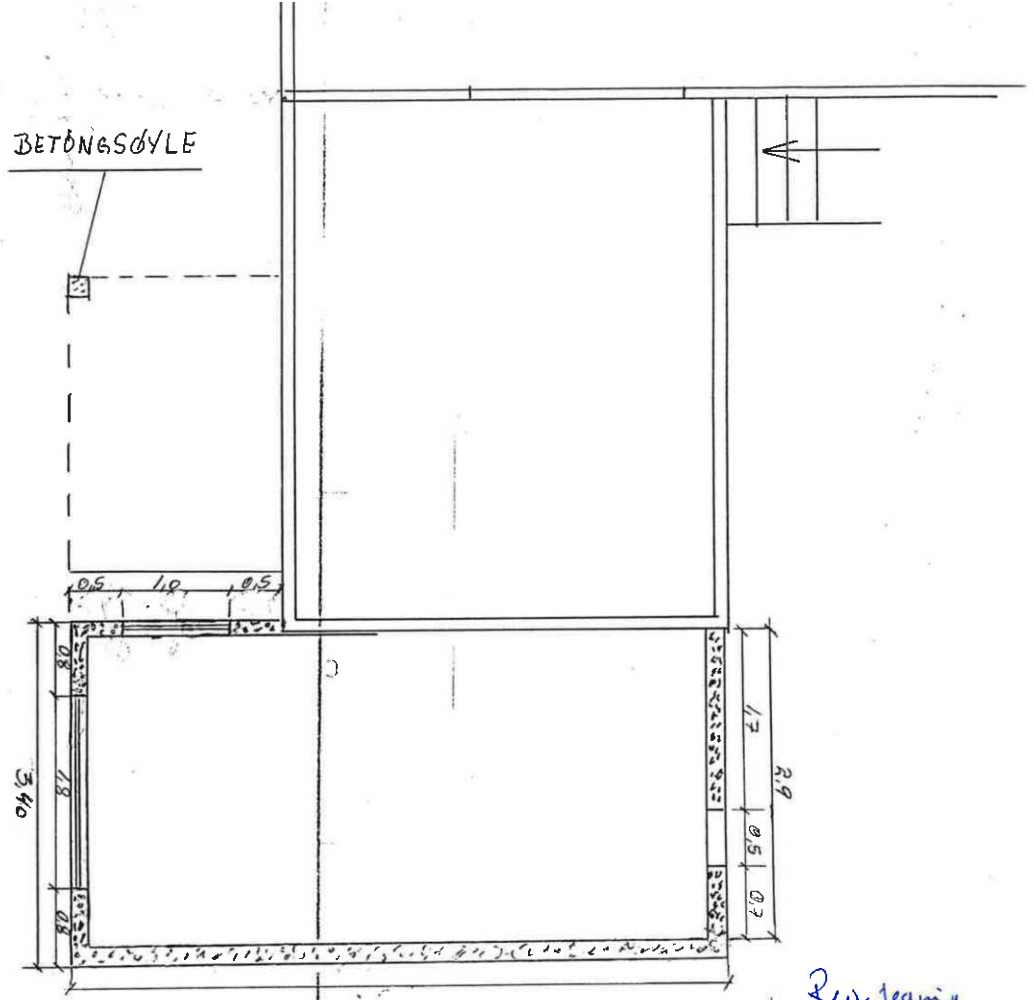
ROM FOR KLÆR FLYTTES EVT. 50 CM INN I OPPHOLDSROM FOR Å ELIMINERE ET UHELDIG HJØRNE I HALLEN.
STRIPLET LINJE

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
20.06.88			1:50	PLAN KJELLER OG
ROLF NORDLI FAGERBAKKEN 1. 8660 OLDERSKOG.				Erstatning for: TILBYGG.



Rev. tegning 15/7-88
LV.

Y.fr. byggetillatelse 4/7-8
LV.



Rev. tegning 15/7-88
LV.

NY GRUNNMURSPLAN OG SØYLE

Y.fr. byggetillatelse 4/7-88
LV.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
20.06.88			1:50	PLAN.

ROLF NORDLI
TAGERBAKKEN 1
8660 OLDERSKOG.

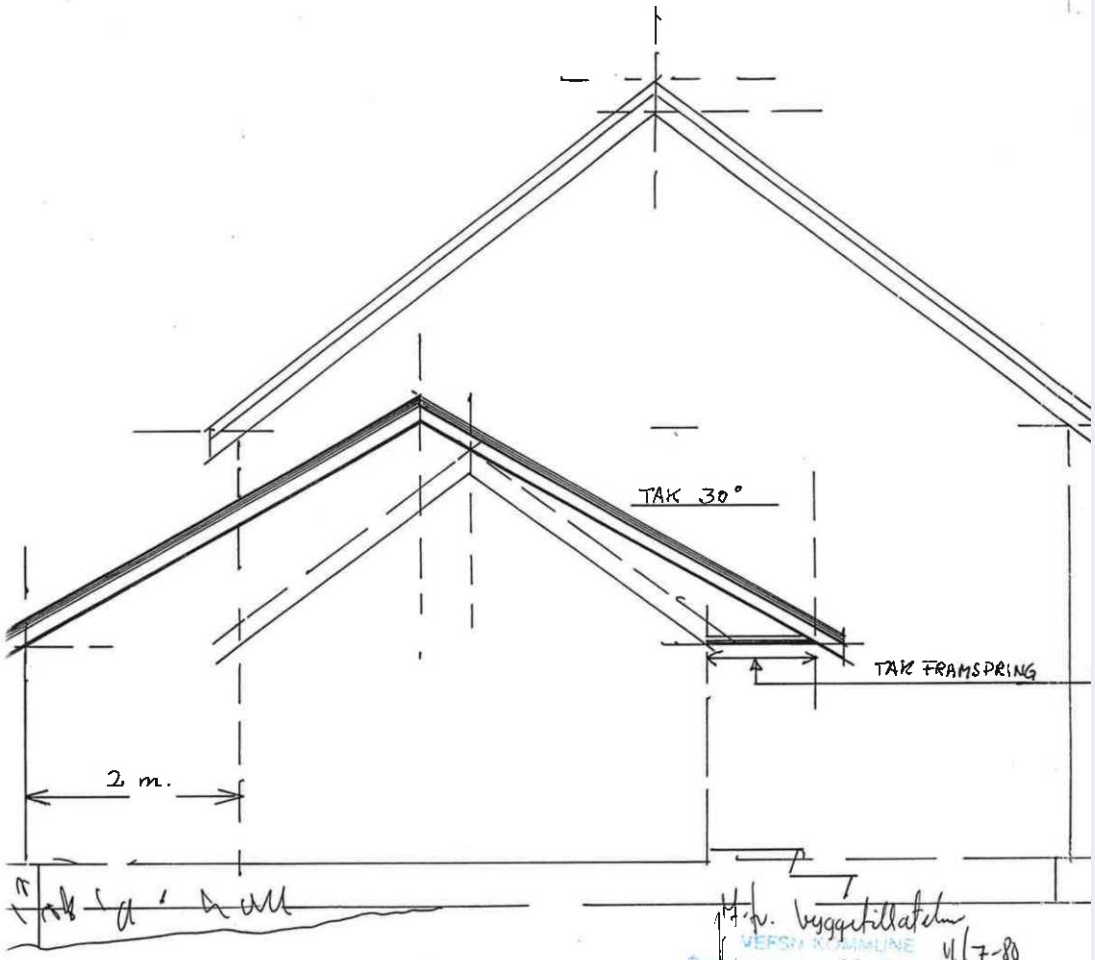
Erstatning for:
TILBYGG TT

Henvisning:

Beregning:

T. GA

3 2 1



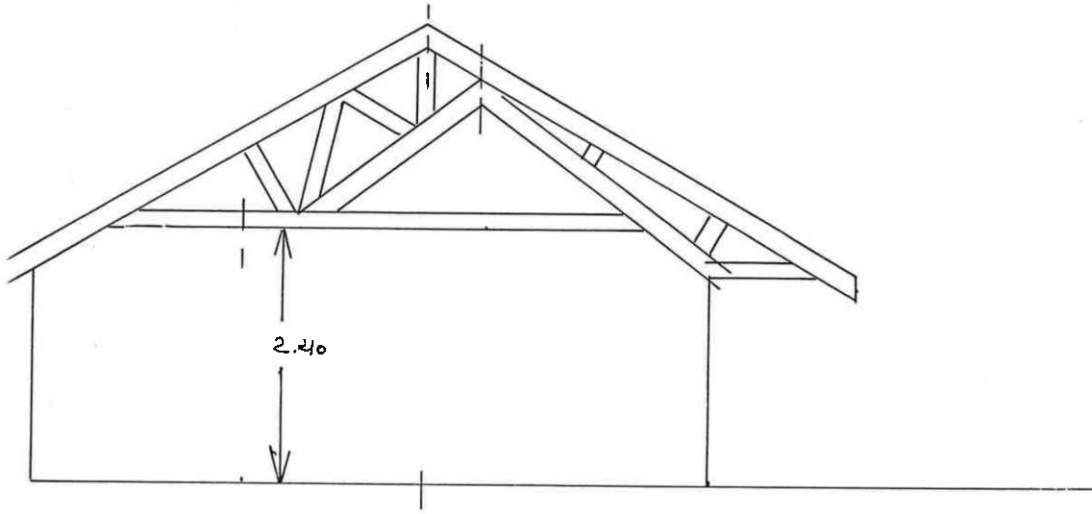
NYTT UTBYGG TREKT FRAM 2 M. OG TAKOVERBYGG 1 M. V/INNGANG

Mfn. byggetillatelse
VERDAL KOMMUNE 4/7-88
Bygnings- og ringssjefen
U.

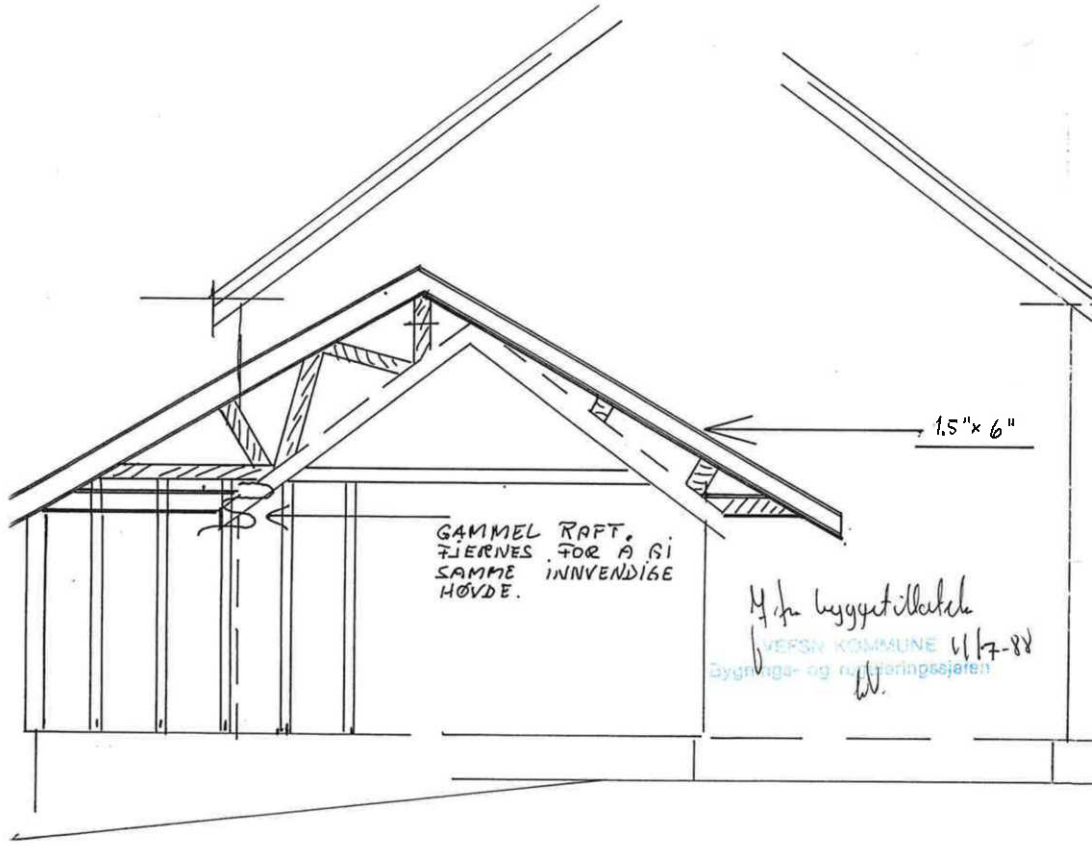
Dato 20.06.88	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:50	
				Erstatning for:

ROLF NORDLI
FAGERBAKKEN 1.
8660 OLDERSKOG

Henvisning: | Beregning:



INNVENDIG HØYDE ETTER RIVING AV RAFT



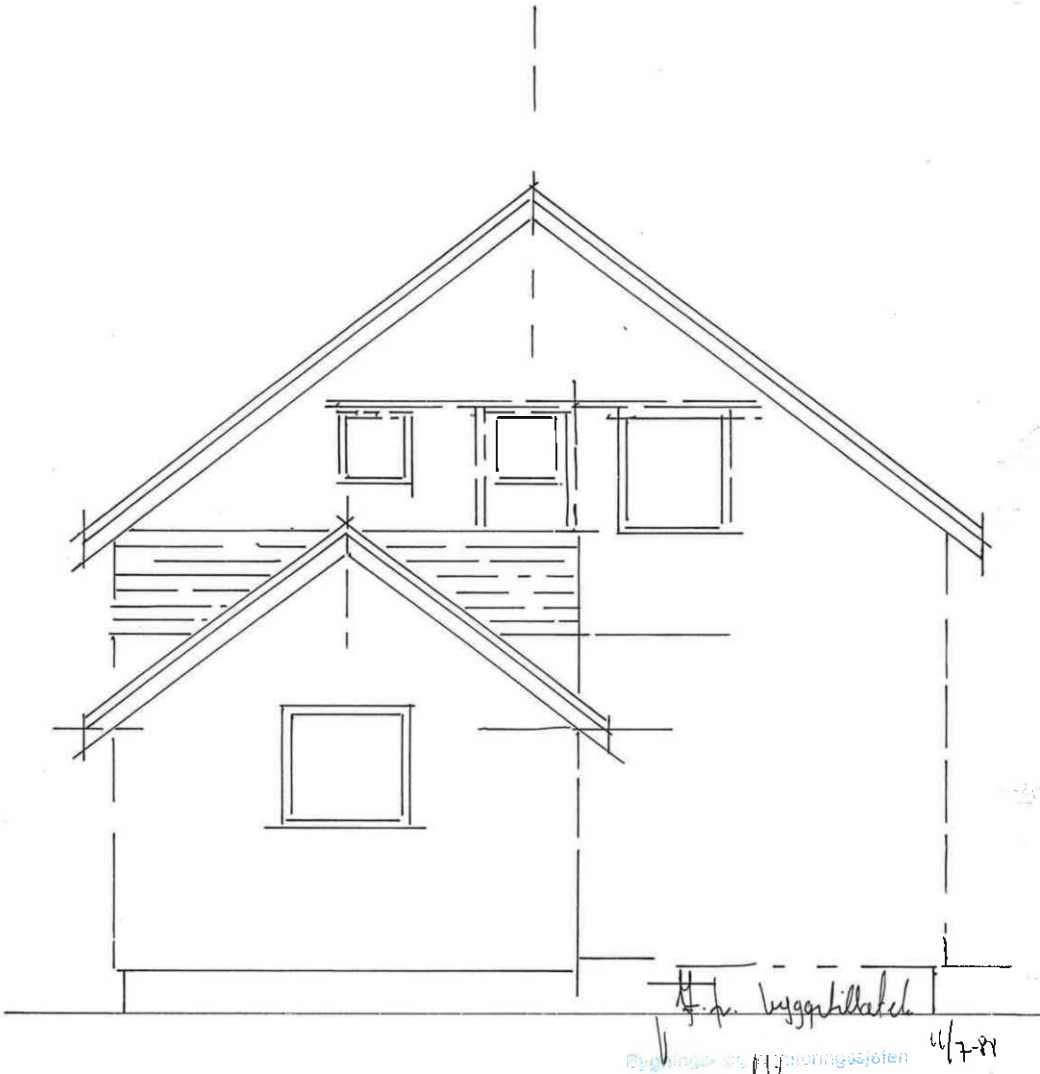
Mfn. byggetillatelse
VERDAL KOMMUNE 4/7-88
Bygnings- og ringssjefen
U.

NY TAKKONSTRUKSJON HVILER PÅ EKSISTERENDE TAK

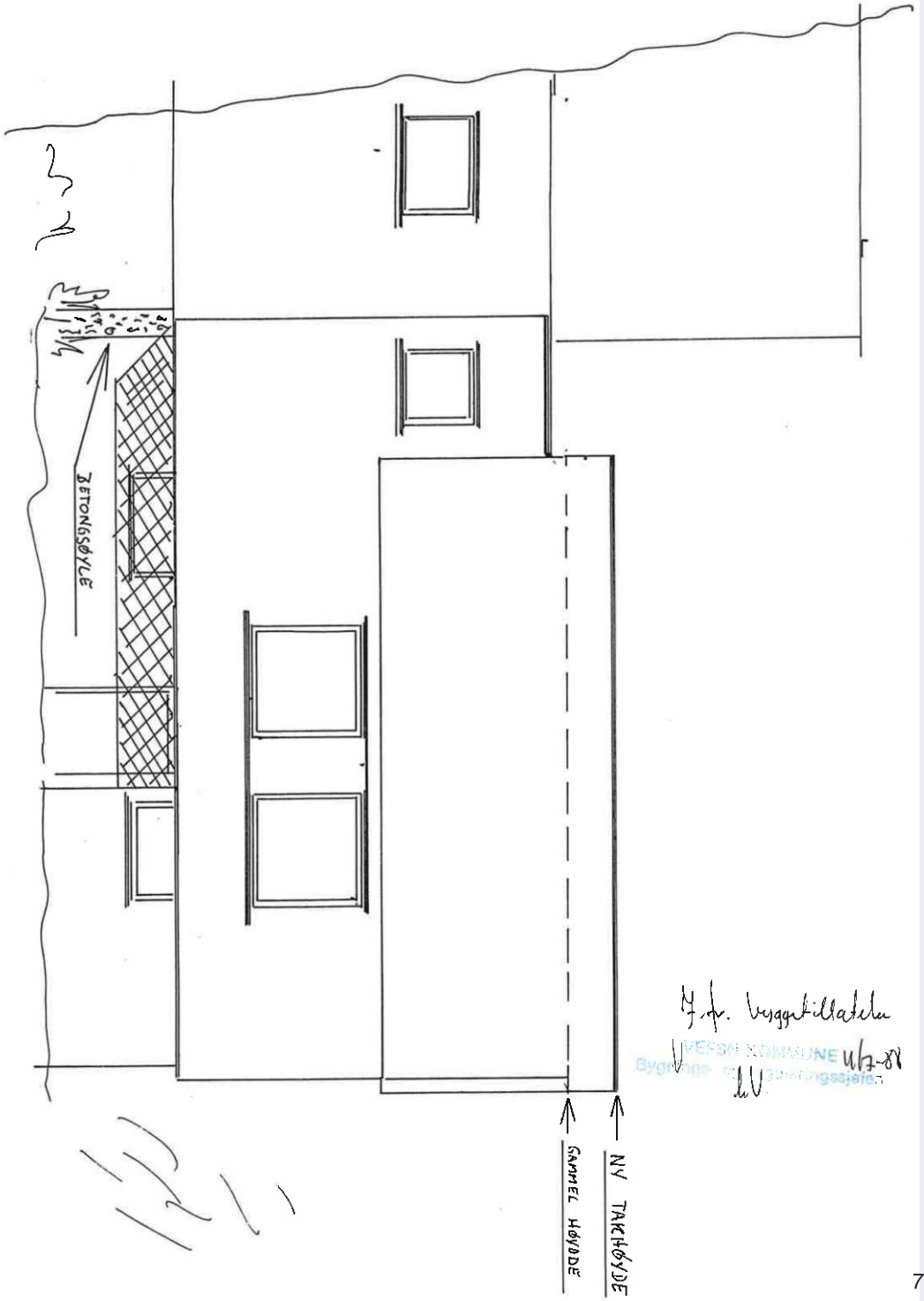


NV FASADE NORD.

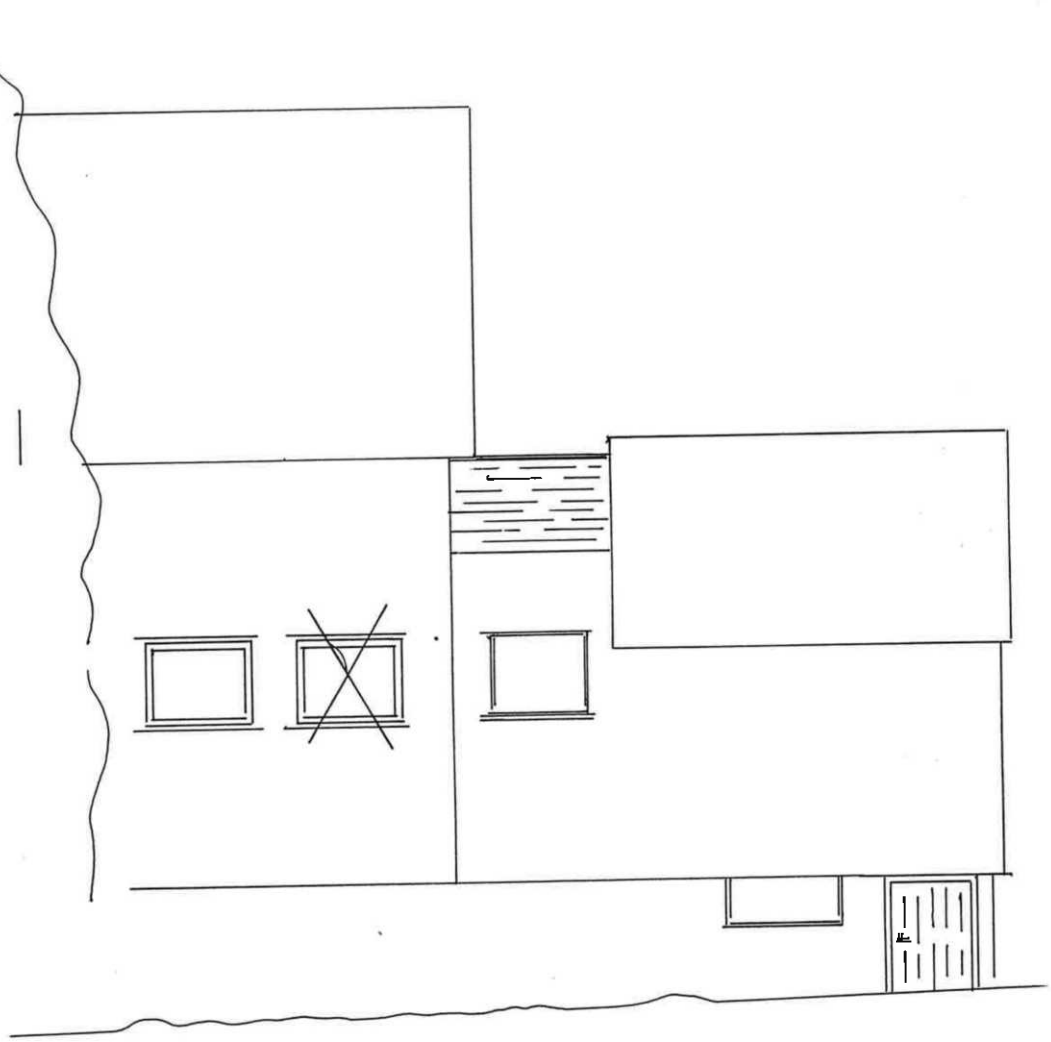
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
				Erstatning for:



NÅVÆRENDE FASADE NORD



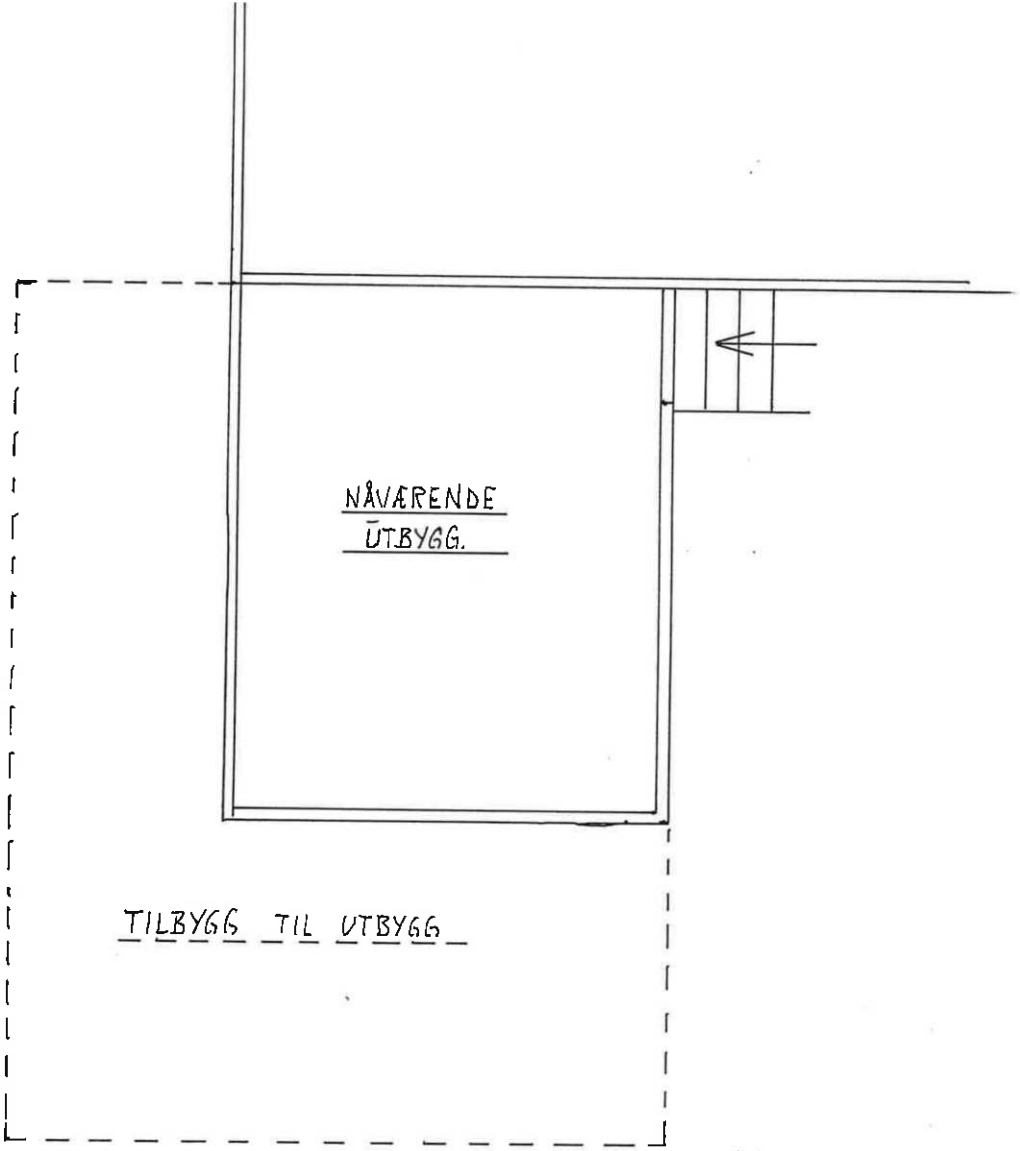
Y.fr. byggetillatelse
VEFSN KOMMUNE 11/7-08
Bygnings- og reguleringssjefen
tV.



TIDLIGERE FASADE ØST

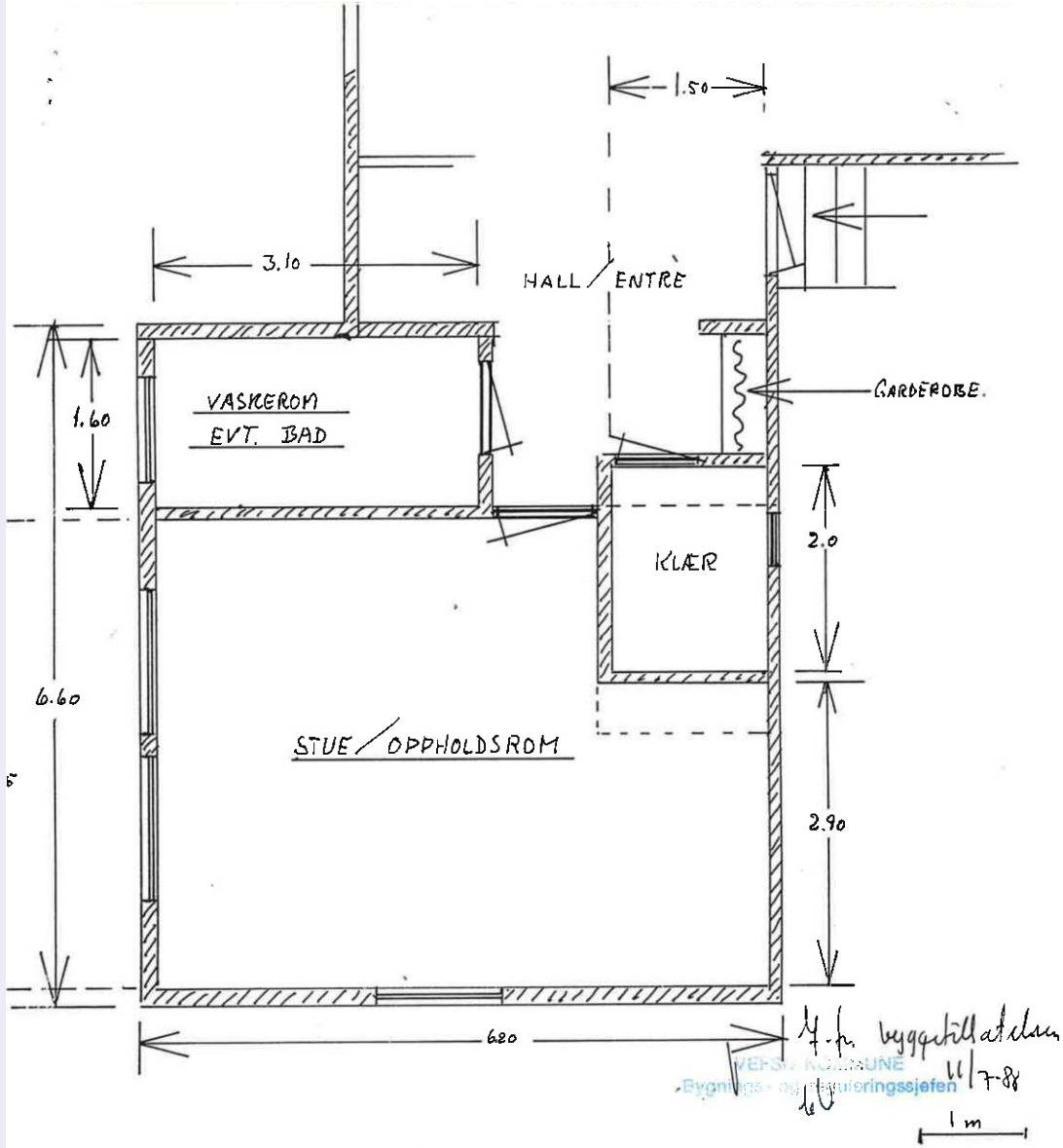
Y.fr. byggetillatelse
VEFSN KOMMUNE 11/7-08
Bygnings- og reguleringssjefen
tV.

8 7 6 V



f.f. byggetillatelsen
VEFSN KOMMUNE 11/7-88
Bygnings- og reguleringssjefen

PLAN 1.



FORSLAG TIL INNREDNING. TILBYGG.

ROM FOR KLÆR FLYTTES EVT. 50 CM INN I OPPHOLDSROM FOR Å ELIMINERE ET UHELDIG NIBRNE I HALLEN.
STRIPLET LINJE

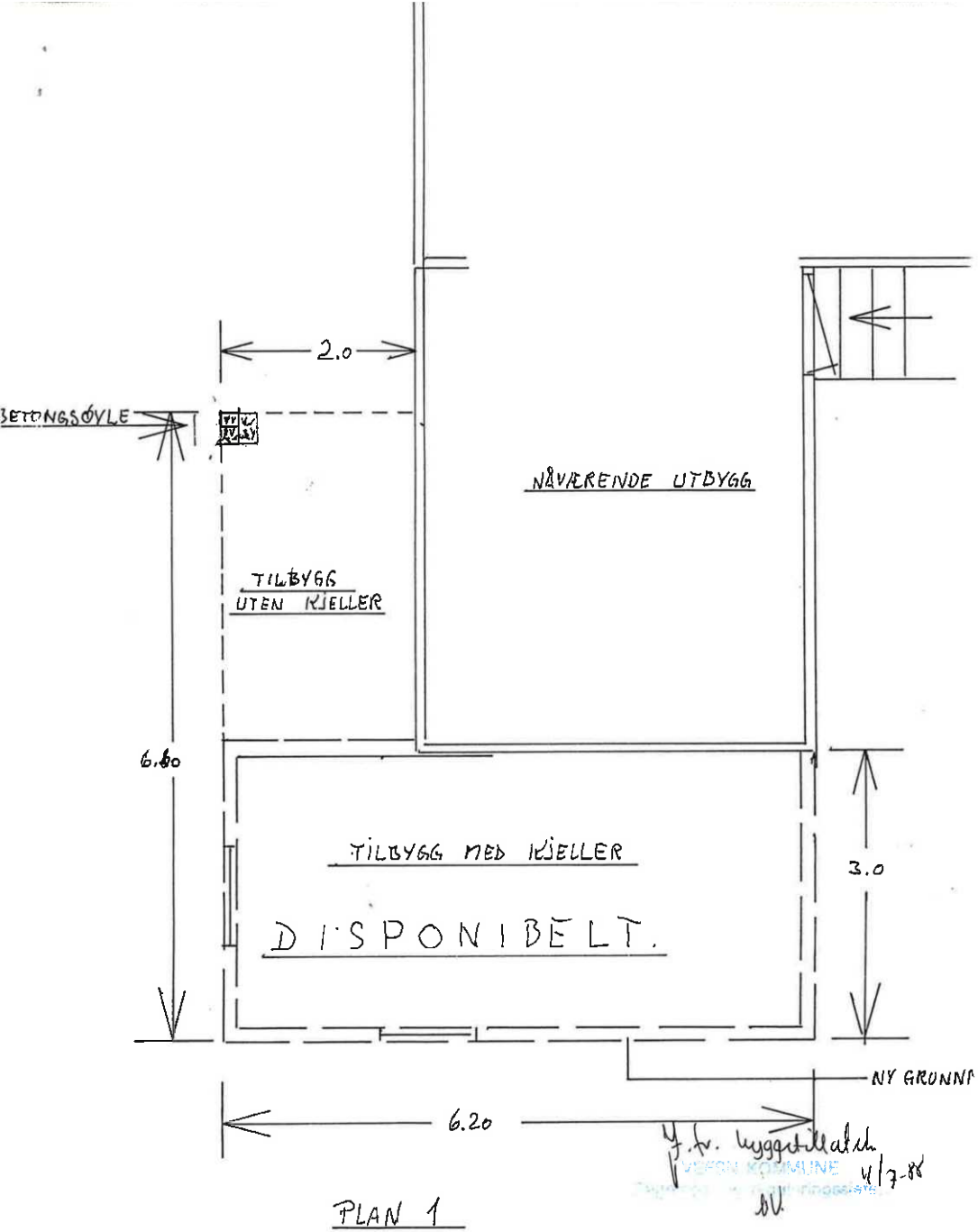
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
20.06.88			1:2,5	PLAN NIBLER OG

ROLF NORDLI FAGERBAKKEN 1.
8680 OLDERSKOG.

Erstatning for:

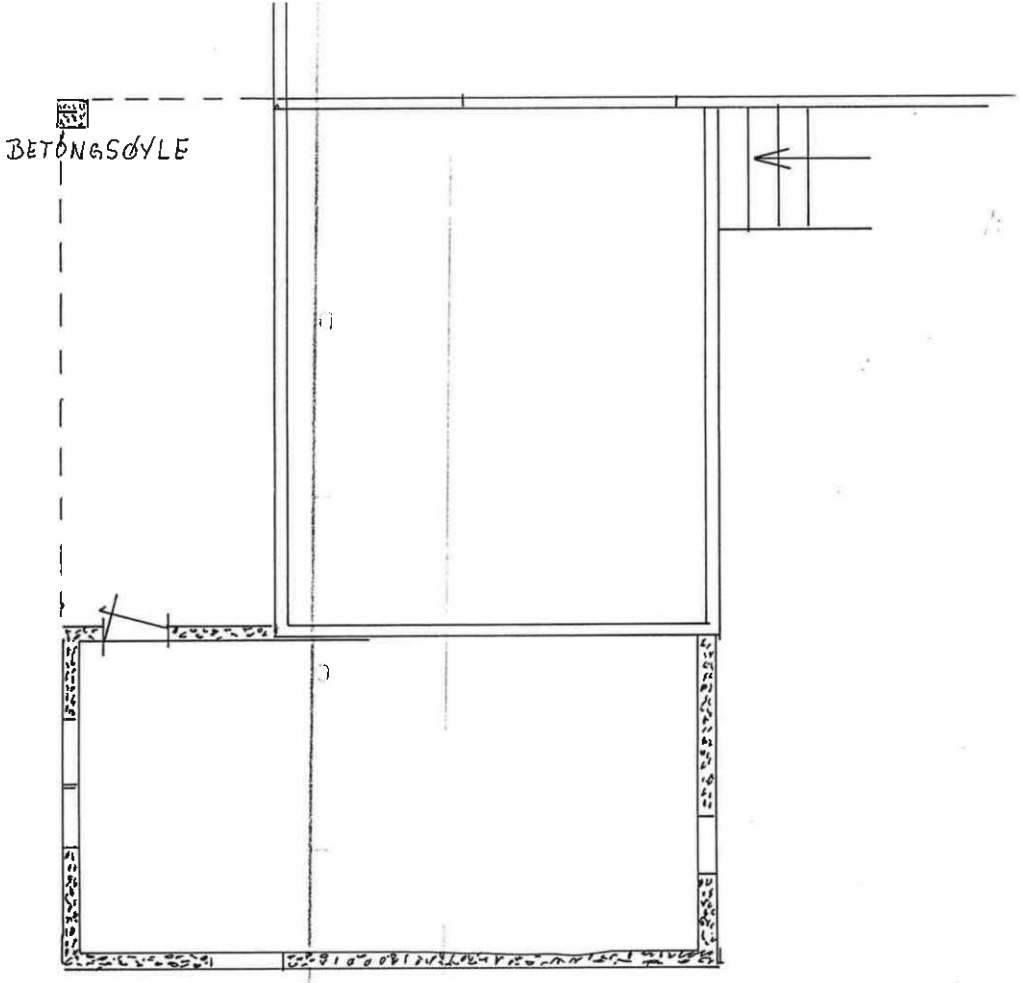
TILBYGG.

Henvisning: Beregning:



PLAN 1

NÅVÆRENDE OG TILBYGG.



NY GRUNNMURSPLAN OG SØYLE

Y.fr. byggetillatelse 4/7-88

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
20.06.88			1:2.5	PLAN.
ROLF NORDLI FAGERBAKKEN 1 8660 OLDERSKOG.				Erstatning for: TILBYGG 77
Henvisning:		Beregning:		F. GA

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN	Utskriftsdato/klokkeslett:	29.04.2025 kl. 07:46
Gårdsnummer:	103	Produsert av:	Gunnhild Nygard
Bruksnummer:	414	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:	BJØRNELID
Etableringsdato:	02.11.1959
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 103 / 414	1 415,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	210436	NORDLI DAGFRID			1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7301312	419291		1 415,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	02.11.1959				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 103/22	−1 424
Mottaker	1824 - 103/414	1 424

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Fagerbakken	4000	1			Grunnkrets	0407	Olderskog syd	Nei
						Stemmekrets:	1	Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030701	Dolstad	
				7301322	419285	Postnr.område:	8660	MOSJØEN	
						Tettsted:	7581	Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 11 093 183
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7301322 Øst: 419285
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet, Biobrensel, Varmepumpe
Oppvarming: Elektrisk, Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	205	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	205			Tatt i bruk:	27.03.1962
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	33	0	33	0	0	0	0	0
H01	1	89	0	89	0	0	0	0	0
U01	0	83	0	83	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4000 Fagerbakken 1	H0101	Bolig	205	9	Kjøkken	3	3	103/414

Bygningsnr: 11 093 183
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7301322 Øst: 419285
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	39	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	11.07.1988
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.08.1988
Bruksareal totalt:	39			Tatt i bruk:	01.09.1989
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	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
H01	0	23	0	23	0	0	0	0	0
K01	0	16	0	16	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4000 Fagerbakken 1	H0101	Bolig	0	0		0	0	103/414

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		NORDLI ROLF		FAGERBAKKEN 1

Bygningsnr: 187 986 923
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7301333 Øst: 419281
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

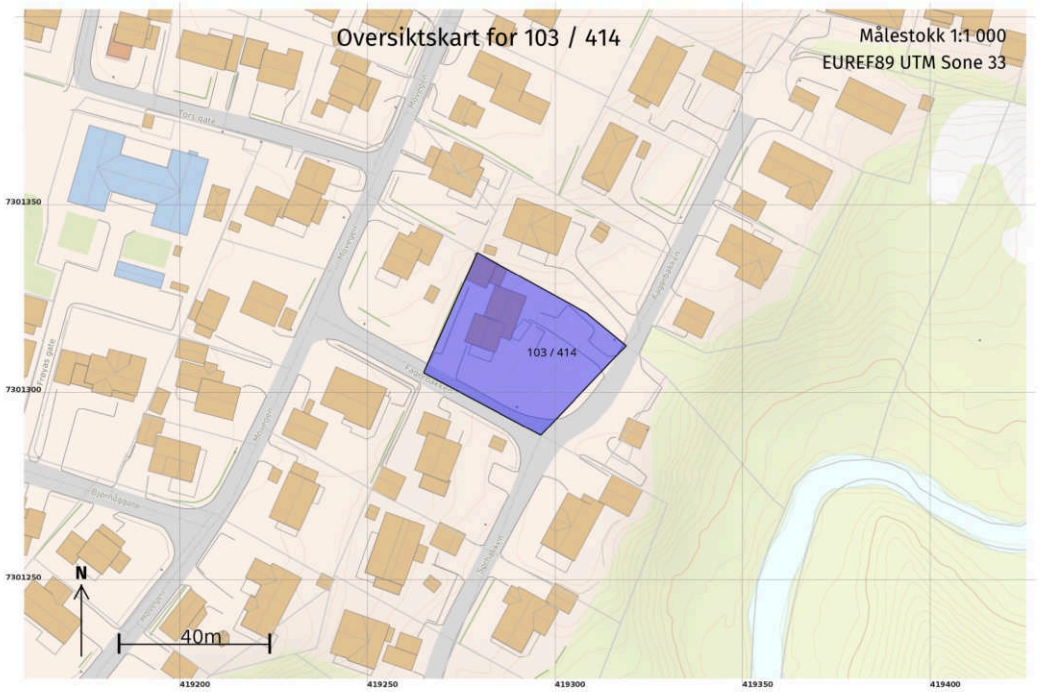
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	23	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	23	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

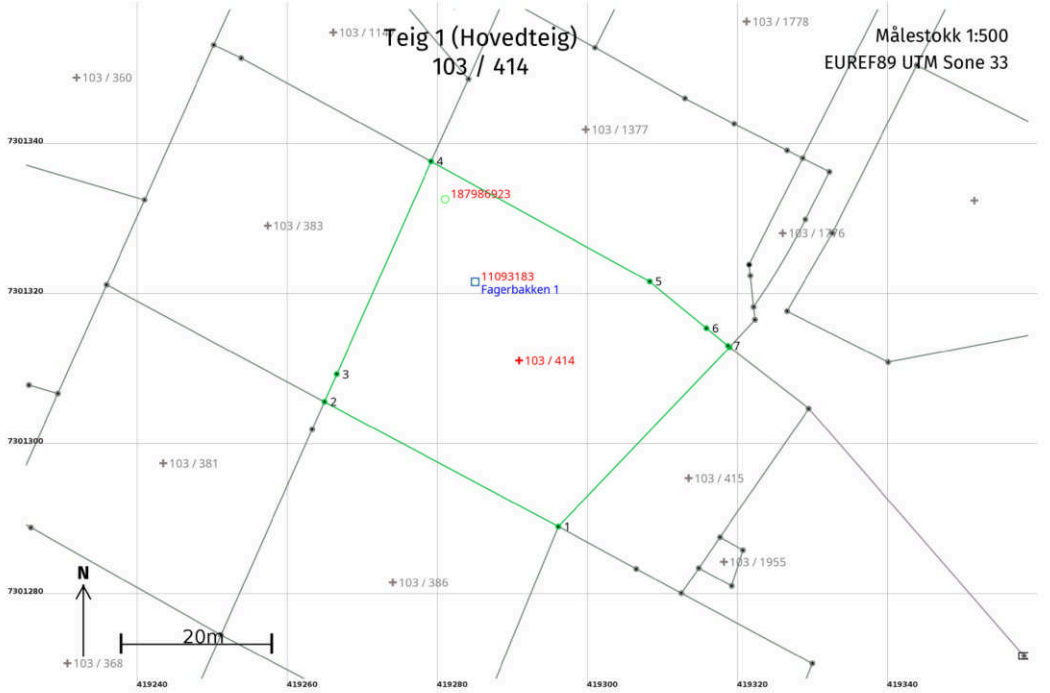
Etasjer

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	103/414


Oversiktskart for 103 / 414
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
103 / 414
N
40m
7301350
7301300
7301250
419200
419250
419300
419350
419400



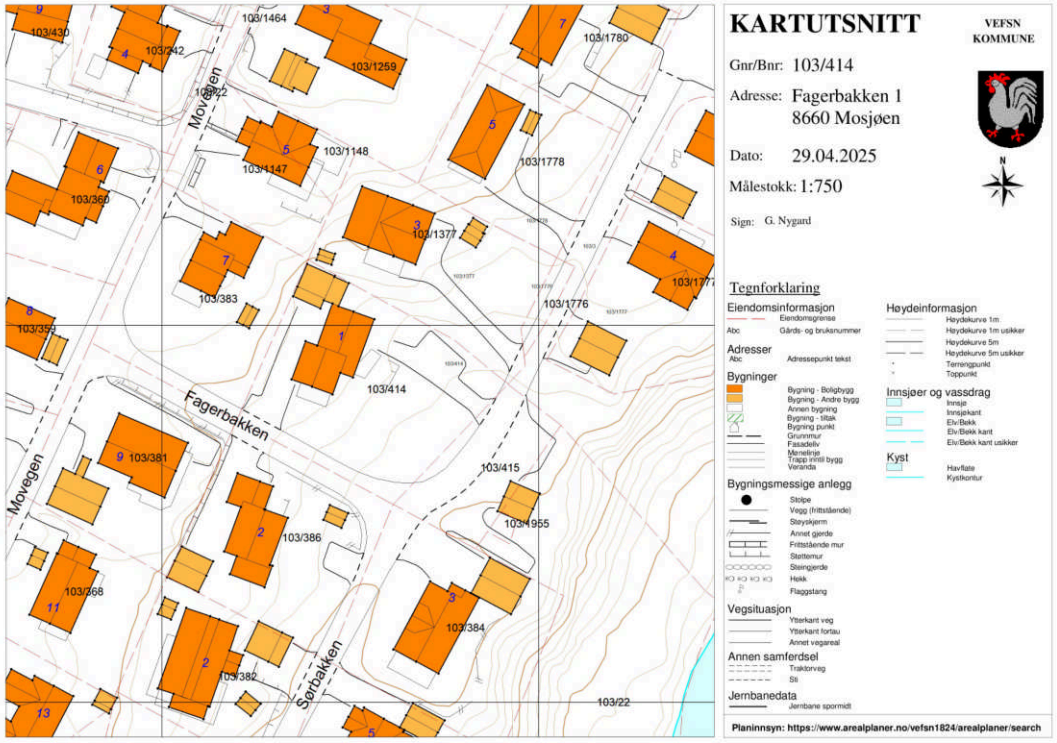
Areal og koordinater

Areal: 1 415,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7301312 **Øst:** 419291

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7301289,44	419296,07	35,29	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7301306,06	419264,94	4,02	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7301309,74	419266,57	31,00	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7301338,07	419279,15	33,20	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7301322,06	419308,24	9,77	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
6	7301315,86	419315,79	3,70	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
7	7301313,52	419318,66	0,31	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
8	7301313,32	419318,90	33,04	Ukjent	10 Terrengmålt	13	



Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 MOSJØEN
STRANDGATA 31-33
8656 MOSJØEN

Bestiller: onlineservice@cvry.com
Deres referanse: Marit Annie Söderblom - 15250047
Vår referanse: 3737155/26273813
Bestilling: C3 2025-04-29 (5) 41

Dato
29.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2808	71	2.11.1959	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1824 VEFSN	103	22	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1959/2808/71
Uthentet 2025-04-29 09:28

Avskrift av ... dagbok nr. 2808 1959
... sorenskriverembete

Vefsn HERRED

MÅLEBREV

over

parsel Bjørnelid av g.nr. 103 b.nr. 22

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålings- samt skyldelingsforretning

Oppmålingssjefens arkiv.

J.nr.

L.nr. 284

T.nr.

K.nr.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1959/2808/71
Uthentet 2025-04-29 09:28

Torsdag den 30.april 19 59 ble i henhold til Lov om skyld-deling m. v. av 20. august 1909, § 11 holdt skyldelingsforretning over gården Fagertun
g.nr. 103 br.nr. 22 av skyld mark 0,01 i Vefsn herred
Forretningen er forlangt av Isak Lund Isaksen.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.
Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen i overvær av vitnene
Gudmund Fridheim og Th. Røvik.
Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn: Begge.

Fremmøte.[1]) Selgeren Isak Lund Isaksen og for kjøperen, Vefsn kommune møtte takn. Asbj. Bernsen. Godtfred Svendsen (bnr. 3) var varslet, men møtte ikke. For øvrig var ingen andre varslet om forretningen.

Fradelingen gjelder:[2]) Tomt nr. 1 i kv. 15. Tomtedelingsplanen ble godkjent av Vefsn bygningsråd.

Parsellens begrensning mot nabogrunn følger de gamle grenselinjer. Mot hovedbruket begrenses den av de nye delelinjer i samsvar med bygningsrådets vedtak.
Parsellen skal anvendes til Byggetomt og til plass for kloakkpumpestasjon.
Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,01 skyld mark.
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,01 " "
Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Bjørnelid.
Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredsskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.
Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

---

[1]) Her påføres navn samt g.nr. og b.nr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
[2]) Utfylles med f. eks.: Parsell nr., del av e.l., samt med henvisning til godkjent reguleringsplan og/eller bygningsrådets (reguleringsrådets) sak nr.

Det ble samtidig holdt kart- og oppmålingsforretning over den fraskilte del i henhold til Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om endring i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 §§ 57, 57 a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger.[1])

Det ble under forretningen foretatt grensebefaring for den nye parsellen. Denne var på forhånad oppmålt og oppmerket av tekn. Asbj. Berntsen.

G r e n s e b e s k r i v e l s e:

Parsellen grenser mot nordøst (12,85 m.+ 4,25 m.+ 9,5o m.), til bnr. 22 og bnr. 3, mot sydøst (33,55 m.) til bnr. 22 (senterlinje av regulert gate), mot sydvest (35,9o m.) og til senterlinje av regulert gate, og mot nordvest (35,oo m.) til tomt nr. 2 i kvartal 15.

Parsellens a r e a l: 1.424 m^2.

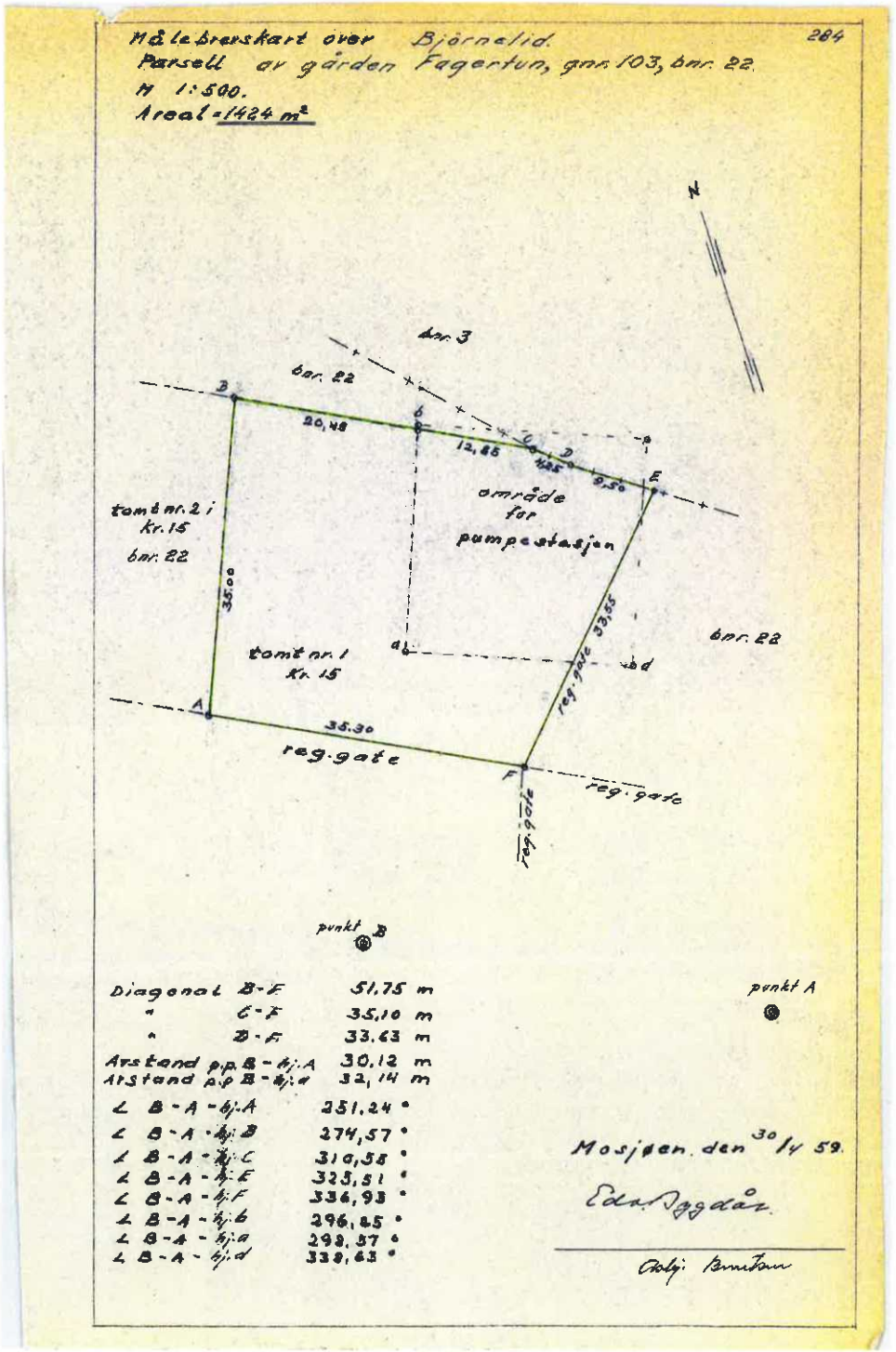
For øvrig vises til vedheftede målebrevskart i målestokk 1: 5oo hvor parsellen begrenses av punktene A, B, C, D, E, og F.

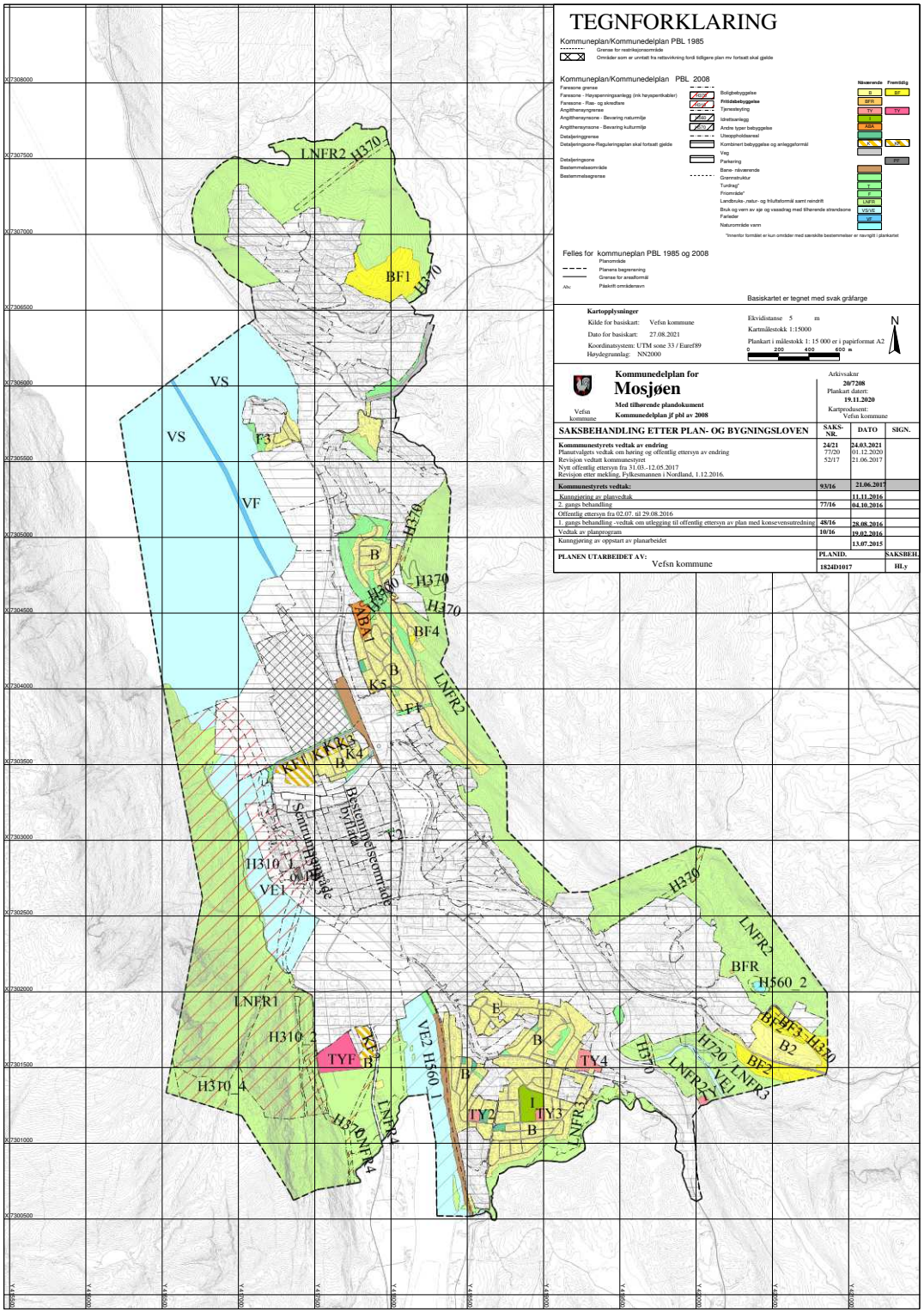
Forretningen sluttet.

kartvitner.

Dok. nr. 2808 59 dagboklført 21/11-59 18/11-59.
Alstahaug sorenskriverembete Bnr. 414.

[1]) Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer grensebeskrivelse med arealoppgave og til slutt eventuelle generelle tilføyelser.







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 trematerialе 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).

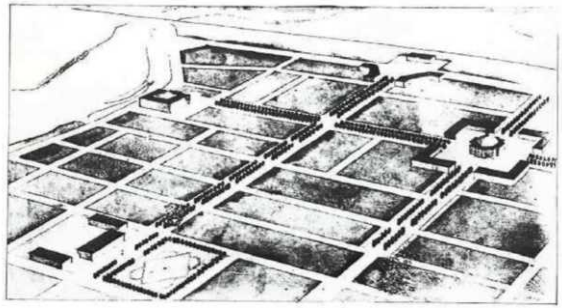
23.9.1 Ved en nyregulering av kvartal 72 skal området merket F2 i plankartet videreføres som areal til lek. I villabebyggelsen med store hager settes det i delplanen ikke krav til lekeplass for de aller minste. Dersom det åpnes opp for fortetting, må lekeareal avsettes spesielt.

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

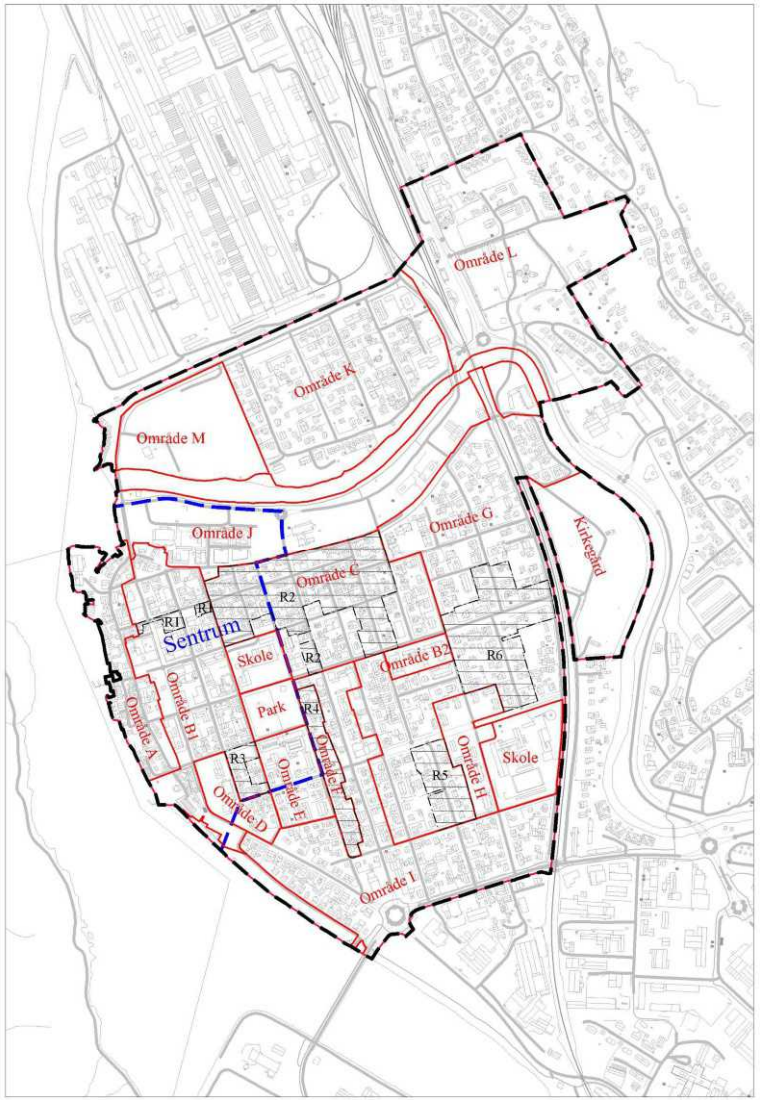
Fotnoter for hele tabellen:

[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

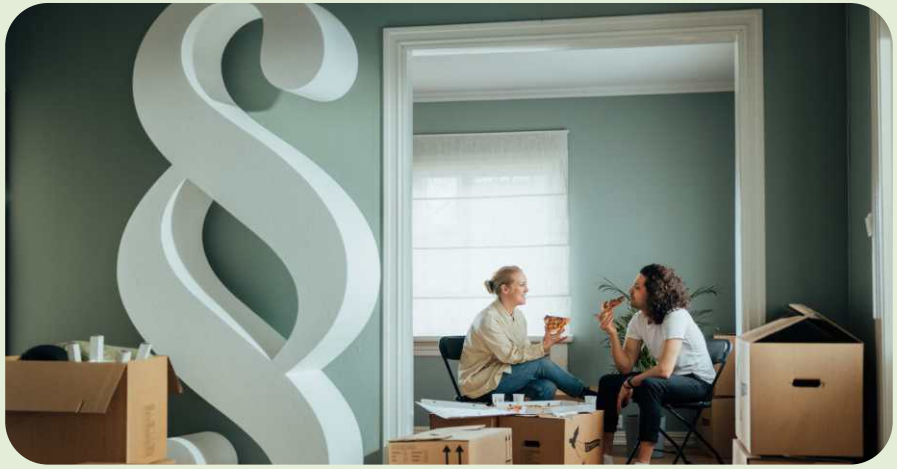
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

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.

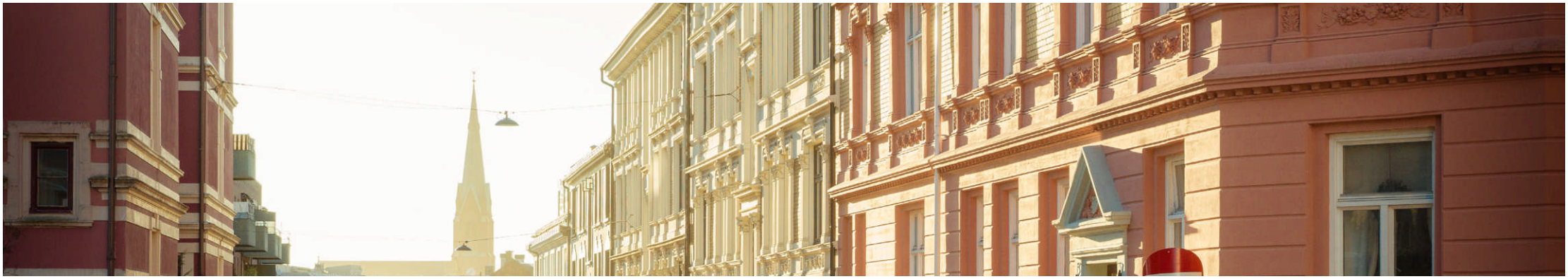
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15250047 / Sander Kristiansen Meisfjord, tlf. 900 76 522
Fagerbakken 1, 8660 Mosjøen.
Gnr. 103, Bnr. 414, 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: 15250047
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.06.2025

Sander Kristiansen Meisfjord
Eiendomsmegler MNEF

900 76 522
sander.meisfjord@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no