

Leilighet til salgs



Tordenskjoldsgate 24 A, Mosjøen

s.	Innhold
3	INFOSIDE
4	SALGSOPPGAVETEKSTER
17	PLANTEGNINGER
20	VEDLEGG OG DOKUMENTASJON

FAKTA OM EIENDOMMEN

ADRESSE: Tordenskjoldsgate 24 A, 8656 Mosjøen

PRISANTYDNING: kr 2 100 000,-.

OMKOSTNINGER: kr 53 590,-.

TOTALT INK. OMKOSTNINGER: 2 153 590,-

P-ROM/BRA: 66m²

ETASJE: 1

BOLIGTYPE: Leilighet

EIERFORM: Eierseksjonssameie

BYGGEÅR: 1998

TOMT: Sameie

TOMTEAREAL: Ideell andel 104,8 m²

ANSVARLIG MEGLER: Marita Pedersen

TELEFON: 45 66 52 85

E-POST: marita@advokatwulff.no

Marita Pedersen
Advokat
Tlf. 45 66 52 85
marita@advokatwulff.no

Salget gjennomføres som tvangssalg etter bestemmelser i lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdelsesloven). Avhendingsloven gjelder ikke. Det gjelder derfor begrensninger i kjøpers adgang til å påberope eventuelle mangler, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 og 11-40.

Advokat Marita Pedersen er oppnevnt som medhjelper og bistår med den praktiske utførelsen av salget. Medhjelper oppfordrer interessenter til å gjennomgå salgsoppgave og takstrapport nøye, samt sette seg inn i reglene som gjelder ved tvangssalg (informasjon fremgår nedenfor). Interessenter oppfordres til å sette seg inn i regelverket som regulerer salget, da dette avviker fra salg ved frivillig omsetning.

ADRESSE

Tordenskjoldsgate 24 A
8665 Mosjøen

MATRIKKE

Gnr. 103 bnr. 766 snr. 2

BELIGGENHET/ADKOMST

Eiendommen ligger sentralt på byflaten

NÆROMRÅDET

Tett bebyggelse med både forretningseiendommer og private boliger. Det er gåavstand til butikker, kjøpesenter, barneskole, videregående skole mv.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Andel i eierseksjonsameie, oppført i 1998.

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Enebolig med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 1, Soverom: 2, Bad: 2

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Bruksareal: 66 kvm,

Entre, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, bad/vaskerom 2

MØBELERING/UTSTYR

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven følger med: Det følger ikke med hvitevarer

STANDARD

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

UTVENDIG

Taktekking: Taktekkingen er av profilerte takplater.

Undertak av suplater

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjon hvor Sameiet Tordenskjolds gate 24 har vedlikeholdsansvar.

VEGGKONSTRUKSJON

Yttervegger i 1. og 2. etasje av bindingsverk isolert med 15 cm mineralull.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjon hvor Sameiet Tordenskjolds gate 24 har vedlikeholdsansvar.

TAKKONSTRUKSJON

Seksjon 2,3,4 og 5, er oppført i 1998/99 og har saltak med prefabrikerte takstoler av tre med luftet kaldloft, som er isolert med 20 cm isolasjon med vindspærre i topp, og fuktspærre mot 2 etasje.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjon hvor Sameiet Tordenskjolds gate 24 har vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

VINDUER TG3

Malte vinduer med 2-lags glass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
 - Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
 - Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
 - Det er påvist andre avvik:
- Ved befaring var det kondens på innvendig side av glass på alle vinduer. Boligen har meget dårlig ventilasjon. Ventilene i vindu var tapet igjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

DØRER TG2

Malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Pakning i nedkant må skiftes, har krympet noe og har skade. Det er registrert mugg rundt pakningslister grunnet dårlig ventilering/høy luftfuktighet. Det er påvist svellinger i nedkant av døren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utskifting av pakning.

Pakninger må rengjøres, svellinger i døren må utbedres for å forhindre videre skade.

INNSENDIG

OVERFLATER TG2

På gulv er det laminat på stue og kjøkken, vinylbelegg på soverom og bad. Malt strie på vegger og malte himlingsplater og panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Himlingsplater på kjøkken har fuktskader, er utsvelt i skjøter. (tørt på befaringsdagen)

Vegger har stedvis sprekker i overflater.

Parkett har noe glipper/sprekker i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Fuktskadet materiale bør byttes, sprekker bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN TG2

Betongdekke

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i parkett på kjøkken/gang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser ang. knirk i gulvet.

RADON TG2

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

Vurdering av avvik:

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

I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på moderat til lav. Denne boligen benyttes til utleieformål og da er det i følge strålevernforskriften krav om radonmåling. Ordlyden i

Strålevernforskriften finner vi i kapittel 2, paragraf 6, siste ledd:

«Radonreduserende tiltak skal iverksettes i barnehager, skoler mv.(...) dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

Tilsvarende gjelder for boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg. Radonnivået skal ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³ i slike bygninger og lokaler.»

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er krav om radonmåling på utleieleiligheter. Radonkravene gjelder alle typer utleieboliger: de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

PIPE OG ILDSTED TG3

Ett løps element pipe, sotluke i kjøkkenkrok.

Pipa har ikke tilkoblet ildsted.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen.

Dersom det skal installeres vedovn må det utføres tilsyn av feievesenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
 - Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
 - Det er vanskelig tilkomst til sotluke.
- Pipa er ikke i bruk, den er ikke tilkoblet ildsted. Pipen mangler murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- Andre tiltak:

- Gjøre tiltak for å få tilgang til sotluken

Hvis pipa skal tas i bruk må deler av kjøkkeninnredning fjernes, slik at minst 2 sider av pipa må være synlig for inspeksjon. Det må monteres ildfast plate under sotluke og det må være en avstand minst 300 mm avstand til brennbart materiale.

Pipen må pusses.

Kontroll av pipa bør utføres av det lokale feievesenet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIGE DØRER TG2

Heltre furu fyllingsdører. Hvitmalte kompakte dører fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM BAD

OVERFLATER VEGGER OG HIMLING TG3

Baderomsplater på vegger i dusjnise, for øvrig malte MDF plater. Malte plater i himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
 - Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
 - Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
 - Det er uegnede materialer i våtsoner
- Himlingsplate over dusjsone er fuktskadet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

OVERFLATER GULV TG3

Vinylbelegg på gulv. Fall på gulv på ca. 20 mm. fra gulv ved terskel og fra til sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist andre avvik:

Hull i belegget.

Belegget er ikke fagmessig avsluttet mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Hull må utbedres, avslutning mot terskel må utbedres.
- Kostnadsestimat: Under 10 000

SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT TG2

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Klemring er ikke tilstrekkelig klemt, slukrist er ikke tilpasset sluk.

Det er trolig brukt feil skruer i sluket og dårlig tilpasset slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Klemring bør utbedres for å kunne forhindre lekkasje i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING TG2

Vegghengt skap med nedfelt servant, vegghengt dusjgarnityr. Dusjnise med glassdører og gulvmontert toalett med vannpumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
- Benkeskap har fuktskader. Fuktskader på dør.

Det mangler tetting rundt rørgjennomføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må tettes rundt rørgjennomføringer for å kunne forhindre lekkasje/vannskader i konstruksjoner.

Fuktskadet materiale bør byttes.

VENTILASJON TG3

Det er ingen ventilering av våtrommet, ingen avtrekk og ingen tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet har ingen ventilasjon eller avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

BAD/VASKEROM 2

OVERFLATER VEGGER OG HIMLING TG3

Baderomsplater i dusjnise for øvrig malte MDF plater på vegger og malte himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist indikasjoner på fukt/råteskader inne i konstruksjonen.

- Det er uegnede materialer i våtsoner

- Konstatert omfattende fuktskader

Det er påvist svertesopp på vegger og tak.

I dusjnise er flere plater løse i nedkant og buler ut i skjøter. Malte MDF plater er utsvelt i nedkant og bak servant.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

- Overflater må rengjøres.

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Uegnete materialer i våtsoner bør byttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

OVERFLATER GULV TG3

Det er 25 mm fall på gulv fra høyeste punkt ved og til overkant sluk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Det er feil fall rundt sluket i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

- Det må foretas nærmere undersøkelser, tidspunkt for utbedring av tettesjikt nærmer seg.

Fall i dusjnise må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT TG3

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Dårlig passform mellom sluk og klemring. Det er brukt silikon i innvendig hjørner på vinylbelegg. (vinylbelegg skal sveises i skjøter.)

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING TG2

Vegghengt skap med nedfelt servant, vegghengt dusjgarnityr.

Dusjnisje, og gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik

- Det er påvist skader på innredning.

- Det er avvik:

Servanten er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Fuktskadet materiale bør byttes.

Servant må festes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VENTILASJON TG3

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER VÅTROM TG3

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/kjøkken.

Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i

bunnsvillen i skilleveggen.

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Det registrert fukt på 24,5% i bunnsvillen ved fuktmålingen.

-Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere verdier er det fare for sopp og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av fuktskadet materiale i området hvor dette er avdekket, det må gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfanget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

OVERFLATER OG INNREDNING TG2

Kjøkkeninnredning i malt/laminat med profilerte og glatte fronter og dører, benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i stål, og nedfelt

induksjon koketopp, benkeplate i heltre. Plass til oppvaskmaskin, høgskap med integrert stekovn og plass til kjøleskap.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Det mangler dører og fronter til høgskap med integrert stekovn.

Benkeplate av heltre har skader og flekker på overflate.

Fuktskader på dører til overskap/skrog samt manglende fugging mellom vegg og benkeplate.

Det mangler tetting av rørgjennomføringer i vegg.

Høyden mellom ventilator og koketopp er lav.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

- Tiltak:

Høyde mellom ventilator og koketopp bør økes.

Rørgjennomføringer bør tettes for å kunne forhindre event. fuktskader i vegg.

Fuktskadet materiale bør byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

AVTREKK TG3

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

VANNLEDNINGER TG3

Vannledninger av plast, rør i rørskap på vaskerom/bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Rør i rør fordeler i vegg mellom kjøkken og bad.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

- Andre tiltak:

Rørlegger må utføre kontroll av røropplegg for avklaring av hva dette er.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

AVLØPSRØR TG2

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VENTILASJON TG3

Ved åpning av vinduer og dører. Avtrekk mangler på kjøkken og våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det mangler avtrekk fra begge våtrom og fra kjøkken, for øvrig er det naturlig ventilasjon ved åpning av vindu og noen vinduer med Luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ventilasjonsløsningen må utbedres for å forbedre innneklima og for å forhindre kondensering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VARMTVANNSTANK TG3

Varmtvannstank montert i kjøkkenskap på ca. 80 liter, prod. år 1998

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Det er registrert lekkasje fra tanken ved befaring.

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling, men det var ikke krav på monterings tidspunktet. Konsekvens/tiltak

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

Lekkasje må stoppes for å forhindre videre fuktskader.

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

ELEKTRISK ANLEGG TG3

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.

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

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

1998

Spørsmål til eier

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

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?

Ja Anlegget ble sist kontrollert: 18.01.2023. Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.

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?

Ukjent

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ukjent

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

Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll. forventet levetid for elektrisk anlegg er 25-30 år, utskifting av deler av anlegget kan være nødvendig. Kostnadsestimat settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftinger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

I følge kontrollrapport datert 18.01.2023 ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

BRANNTTEKNISKE FORHOLD TG3

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

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

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

Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingenør ved befaringen.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Brannslukker er over 10 år

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

BELIGGENHET

Sentralt boligområde ca 400 meter sørøst for Mosjøen sentrum. Avstand til nærmeste barneskole er ca 400 meter og barnehage ca. 1 km. Avstand til nærmeste kolonialforretning er ca 250 meter. Avstand til idrettsanlegg, ungdomsskole og Mosjøhallen er ca. 2 km. Nærmeste flyplass er Mosjøen lufthavn - ca. 6 km.

Bebyggelse

Veletablert område bestående av eneboliger og næringseiendommer.

Adkomst

Adkomst via offentlig vei,

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport avholdt 19.03.2025 av Helgeland Byggekontroll for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Areal

BRA: 66m²

TBA: 0m²

P-ROM 66 m²

S-ROM: 0 m²

Følgende rom inngår i BRA:

Gang, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom,
Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom 2

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Godkjente tegninger stemmer ikke med sagens situasjon. Opprinnelige tegninger viser 2 hybler med felles inngangsparti. I dag er leiligheten ombygget og har stue, 2 soverom og 2 bad. Kjøper overtar risikoen for dette forholdet.

Eiendomstomt på 758,1 m². Ideell andel tomt for seksjon 5: 758,1 m² x (79/499) = 104,8 m².

Tomten er opparbeidet med gårds plass og bakgård av gruset standard samt noe overgrodd plen/hageareal. Tomten gir god plass for parkering.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig nett.

Det opplyses å være eget stikk for seksjon 2 og felles for øvrige seksjoner.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig nett.

Det opplyses å være eget stikk for seksjon 2 og felles for øvrige seksjoner.

Boligselskap: Sameie Tordenskjolds gate 24

Eierandel: 69 / 499

Forretningsfører:

Det bemerkes at seksjoneringen er tinglyst men at sameiet ikke er registrert i Brønnøysundregistrene

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger et fungerende sameiestyre i eiendommen per i dag. Ny eier må påregne å etablere slikt i dialog med øvrige sameiere, og deretter også ta stilling til fremtidig vedlikeholdsbehov og således felleskostnader samt fordelingen av disse i tråd med opprinnelig avtale.

Utstyr

Salget gjennomføres som tvangssalg etter bestemmelser i lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdesloven. Avhendingsloven gjelder ikke. Det gjelder derfor begrensninger i kjøpers adgang til å påberope eventuelle mangler, jf. tvangsfullbyrdesloven § 11-39 og 11-40. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Det kan ikke påregnes at eiendommen blir ryddet og vasket før salg.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Konsesjon/odel

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen er bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilken odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse:

Gnr. 103 Bnr. 766 snr 2 i 1824 Vefsn kommune.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser:

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Området inngår i reguleringsplan for Mosjøen sentrum, Kv. 51, 56, 62, 63. Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 16.06.1980 og sist revidert 01.10.2009 ved digitalisering av planen, arkivsak nr. 09/1644, vedtak 197/09.

Tomten er regulert til boligformål (B1) og utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,30 (U=0,30).

Se for øvrig vedlagt reguleringskart og reguleringsbestemmelser.

Hjemmelshaver: Tlh Invest AS

Formuesverdi som primærbolig: kr 577 624 pr. 10.06.2025

Formuesverdi som sekundærbolig: kr 2 310 495

Det gjøres oppmerksom på at beregning av formuesverdi er basert på skatteetatens nettløsning.

Faste løpende kostnader

Forsikring av bygning (Stipulert i hht. seksjonsbrøk) 2500

Kommunale avgifter Kr. 14 028

Renovasjon (stipulert) Kr. 4 000

Vedlikehold Kr. 10 000

Felleskostnader (stipulert ihht seksjonsbrøk) 14 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 44 500

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene er stipulerte. Dette har sammenheng med punkt over angående sameiestyre. Det foreligger ikke noe regnskap for sameiet og det har derfor ikke latt seg gjøre å innhente opplysninger om felleskostnader.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

2 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

52 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 600 000,-))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

53 590- (Omkostninger totalt)

2 153 590- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Heftelser:

Alle pengeheftelser blir slettet med unntak av eventuelle pengeheftelser kjøper etter avtale skal overta. Heftelser som ikke er pengeheftelser skal overtas av kjøper.

Bud:

Bud sendes/leveres advokat Marita Pedersen på fastsatt skjema. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-26.

Dersom medhjelperen finner at et bud som bare er bindende i kort tid bør godtas, kan bud forelegges for rettighetshaverne og retten samtidig som budet forelegges for saksøkeren med forespørsel om begjæring om stadfestelse etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-29.

Vi gjør imidlertid oppmerksom på at nye bud kan mottas helt frem til retten har avsagt sin stadfestelseskjennelse.

Ved å gi bud gir kjøper medhjelper fullmakt til å begjære skjøtet utstedt og utlevert medhjelper. Medhjelper sørger for tinglysning av skjøtet sammen med eventuelle pantedokumenter som måtte bli utstedt i forbindelse med lån som kjøper opptar til finansiering av kjøpet.

Det uformes ikke en egen kjøpekontrakt, budskjema og stadfestelseskjennelsen angir kjøpers rettigheter og plikter.

Oppgjør

Kjøpesummen inkl. omkostningene betales til advokat Marita Pedersen sin meglerkonto. Kjøpesummen og omkostninger skal betales senest pr. oppgjørsdato som er 3 måneder fra den dag medhjelper sender begjæring om stadfestelse av et bud til tingretten. Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelse er rettskraftig.

Dersom kjøpesummen, eller deler av denne, betales etter oppgjørsdagen, men innen 2 uker etter stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6 % rente p.a. Øvrig forsinkelse

med betaling av kjøpesummen belastes med vanlig morarente. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdsesloven § 11-27 og § 11-32 som angir andre regler ved mislighold fra kjøper.

Hovedregelen etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-31 er at når et bud er stadfestet, overtar kjøper risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen. I enkelte tilfeller kan eiendommen overtas på et tidligere tidspunkt enn oppgjørsdato nevnt i rettens stadfestelseskjennelse. Det forutsettes imidlertid at det foreligger en rettskraftig stadfestelseskjennelse og at kjøpesummen, samt omkostninger er innbetalt til medhjelpers konto. Kjøper blir eier av eiendommen når kjøper har gjort opp for kjøpet, herunder betalte omkostninger og eventuelle renter av kjøpesummen. Det blir ikke utferdiget kjøpekontrakt. Bud som blir stadfestet av tingretten er bestemmende for rettigheter og plikter.

Som nevnt ovenfor skal kjøpesummen betales på oppgjørsdagen eller for det tilfellet tingrettens stadfestelse pr oppgjørsdato ikke er rettskraftig, senest 2 uker etter at stadfestelse er rettskraftig.

Det tilligger kjøper selv, etter å ha blitt eier av eiendommen, å fremme begjæringer for namsmyndighetene om at saksøker og eventuelt andre som angitt i loven, skal fravike eiendommen med seg og sitt, dersom fravikelse ikke allerede har funnet sted, jf. tvangsfullbyrdsesloven §11-31.

Mangler:

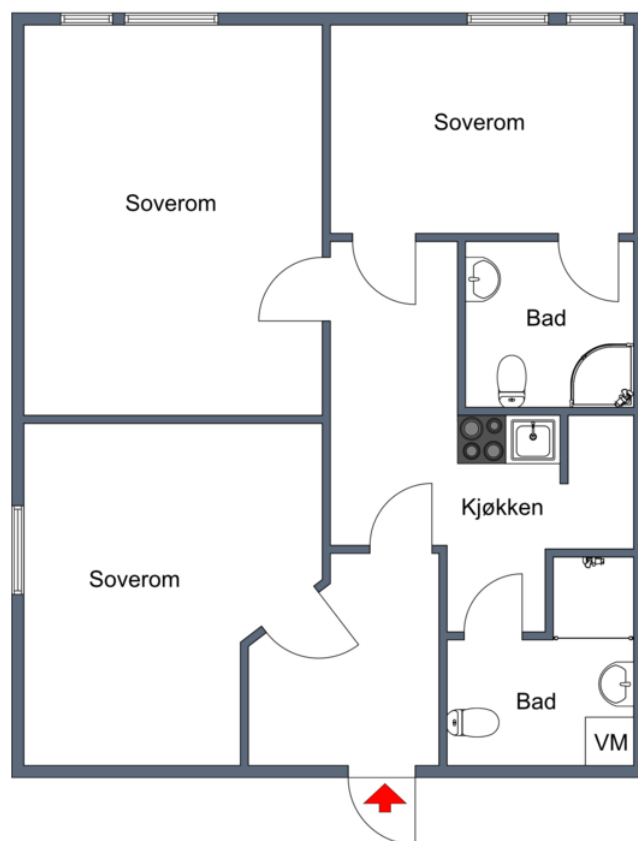
Kjøpers adgang til å gjøre mangelansvar gjeldende er begrenset i forhold til det som ellers normalt gjelder etter lov om avhending av fast eiendom. Etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-39, foreligger bare mangel dersom eiendommen er «i vesentlig dårligere stand» enn kjøperen hadde grunn til å regne med eller det foreligger opplysningssvik om vesentlige forhold.

Kjøpesummen må betales fullt ut selv om prisavslag kreves. Det er i tvangsfullbyrdsesloven gitt særlige regler om erstatningsansvar og fremgangsmåte dersom krav skal fremmes. Det vises forøvrig til tvangsfullbyrdsesloven § 11-39 og etterfølgende bestemmelser. Kjøper oppfordres til å besiktige eiendommen grundig og innhente fagkyndig bistand ved behov.

Opplysningene i salgsoppgaven er basert på innhentet tilstandsrapport over eiendommen, tinglyste dokumenter, opplysninger fra kommune og eventuell andre. Medhjelper innestår ikke for riktigheten av disse, Interessenter kan ved henvendelse til medhjelper få kopi av tvangsfullbyrdseslovens kapittel 11.

Plantegning

Leilighet 1



Avvikelse kan forekomme.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Tordenskjolds gate 24 A, 8656 MOSJØEN
 VEFSN kommune
 gnr. 103, bnr. 766, snr. 2

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 19.03.2025

Rapportdato: 19.03.2025

Oppdragsnr.: 19117-1088

Referansenummer: KE3312

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Einar Solvang



HBK AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

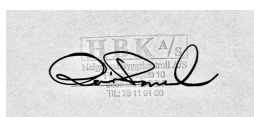
- Takst av bolig og fritidseiendommer
- Tilstandsrapporter - NS 3600 (iht. ny forskrift til Avhendingsloven)
- Takst av næringseiendommer
- Takst av landbrukseiendommer
- Takst av tomter
- Verdivurderinger
- Forhåndsvurdering av planlagte boliger/prosjekter
- Skjønn
- Skadetakster
- Skaderapporter vedr.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

Rapportansvarlig



Terje Einar Solvang
Uavhengig Takstingeniør
terje@hbk.no
476 42 187

Medansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjon hvor Sameiet Tordenskjolds gate 24 har vedlikeholdsansvar.

Underliggende opplysninger er hentet fra tidligere takst og det er ikke utført kontroll av disse punktene, da dette vil kreve adkomst til alle seksjoner:

Sameiet består av 5 seksjoner hvorav seksjon 1 er oppført i 1946 og har oppsadet plassbygd trekonstruksjoner med tretto som undertak og bølgeblikkplater som taktekke. Over inngangsparti er flatt treak med ukjent isolerint og lufting som er tekket med papp.

Seksjon 2,3,4 og 5, er oppført i 1998/99 og har prefabrikerte takstoler av tre, undertak av suplater og tekket med profilerte takplater.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjon hvor Sameiet Tordenskjolds gate 24 har vedlikeholdsansvar.

Underliggende opplysninger er hentet fra tidligere takst og det er ikke utført kontroll av disse punktene, da dette vil kreve adkomst til alle seksjoner:

Sameiet består av 5 seksjoner hvorav seksjon 1 er oppført i 1946 og er fundamentert med betong på grunn. Kjellervegger av betong, yttervegger i 1. og 2. etasje av tre (trolig reisverk/bindingsverk) med ukjent isolering og utvendig kledd med stående bordkledning samt liggende kledning i gavlspliss.

Seksjon 2,3,4 og 5, er oppført i 1998/99 er fundamentert på ringmur. Yttervegger i 1. og 2. etasje av bindingsverk isolert med 15 cm mineralull.

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjon hvor Sameiet Tordenskjolds gate 24 har vedlikeholdsansvar.

Underliggende opplysninger er hentet fra tidligere takst og det er ikke utført kontroll av disse punktene, da dette vil kreve adkomst til alle seksjoner:

Sameiet består av 5 seksjoner hvorav seksjon 1 er oppført i 1946 og har saltak med oppsadet plassbygd takkonstruksjon med luftet kaldloft med ukjent isolering/fuktsperre mot 2 etasje.

Seksjon 2,3,4 og 5, er oppført i 1998/99 og har saltak med prefabrikerte takstoler av tre med luftet kaldloft, som er isolert med 20 cm isolasjon med vindsperre i topp, og fuktsperre mot 2 etasje. Malte trevinduer med 2-lags glass
Malt hovedytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det laminat på stue og kjøkken, vinylbelegg på soverom og bad. Malt strie på vegger og malte himlingsplater og panel i

innvendig tak.

Betongdekke

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

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

Ett løps element pipe, sotluke i kjøkkenkrok. Pipa har ikke tilkoblet ildsted.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen.

Dersom det skal installeres vedovn må det utføres tilsyn av feievesenet.

Heltre furu fyllingsdører. Hvitmalte kompakte dører fra forskjellige tidsepoker.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har våtromsplater/MDF plater på vegger og malte plater i innvendig tak. Badet har vinylbelegg på gulv. Enkel Innredning med nedfelt servant, toalett, og dusjhjørne.

Baderomsplater på vegger i dusjnise, for øvrig malte MDF plater.

Malte plater i himling

Vinylbelegg på gulv. Fall på gulv på ca. 20 mm. fra gulv ved terskel og fra til sluket.

Plastluk i gulv.

Vegghengt skap med nedfelt servant, vegghengt dusjgarnityr.

Dusjnise med glassdører og gulvmontert toalett med vannpumpe.

Det er ingen ventilerings av våtrommet, ingen avtrekk og ingen tilluftspalte under dør.

På bad i nærhet av dusjsone er det etablert luke i vegg.

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

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

Bad/vaskerom 2

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har våtromsplate og MDF plater på vegger og himlingsplater i innvendig tak.

Badet har vinylbelegg på gulv. Enkel innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Baderomsplater i dusjnise for øvrig malte MDF plater på vegger og malte himlingsplater i tak.

Det er 25 mm fall på gulv fra høyeste punkt ved og til overkant sluk

Det er plastluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vegghengt skap med nedfelt servant, vegghengt dusjgarnityr.

Beskrivelse av eiendommen

Dusjnise, og gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/kjøkken.
Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malt/laminat med profilerte og glatte fronter og dører, benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i stål, og nedfelt induksjon koketopp, benkeplate i heltre. Plass til oppvaskmaskin, høgskap med integrert stekovn og plass til kjøleskap.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast, rør i rørskap på vaskerom/bad.
Avløpsrør av plast fra byggeår.
Ved åpning av vinduer og dører. Avtrekk mangler på kjøkken og våtrom
Varmtvannstank montert i kjøkkenskap på ca. 80 liter, prod. år 1998
Inntak via jordkabel, skap med automatsikringer som er montert i gang. Anlegget er ikke kontrollert ved befaring, må eventuelt gjøres av elektriker eller el. takstmann.
Det er utført el.kontroll den 18.01.2023 hvor det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.

Leiligheten er rekvidert til takstingeniøren som tvangssalg.
Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.
Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav, men brannslukkingsapparat er over 10 år.

Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	66 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	66 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

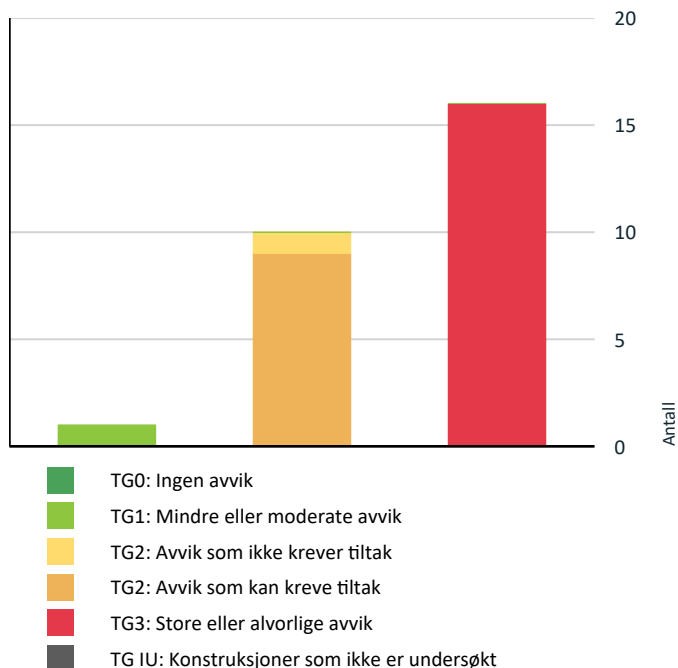
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Godkjente tegninger stemmer ikke med dagens situasjon.
Opprinnelige tegninger viser 2 hybler med felles inngangsparti. I dag er leiligheten ombygget og har stue, 2 soverom og 2 bad.

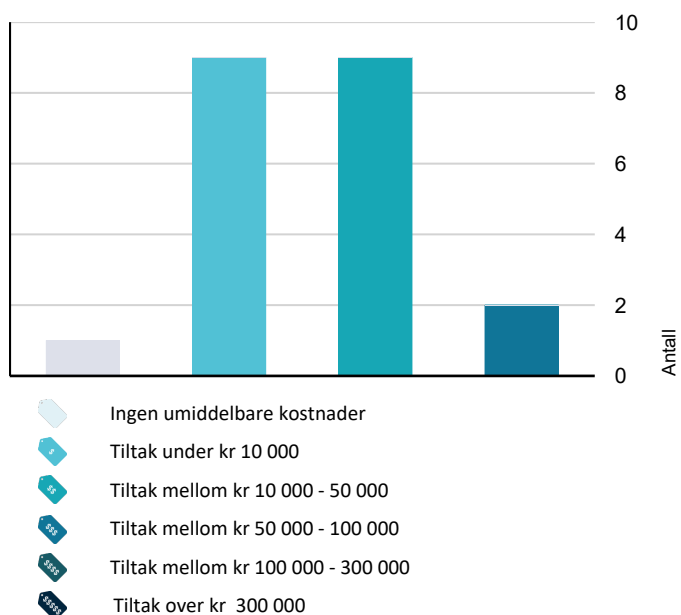
Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige pla/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet.
Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1998

Kommentar
Sameiet består av 5 seksjoner, hvor byggeår for seksjon nr. 1 er oppført i 2. etg. med kjeller i 1946. Tilbygget del som består av snr. 2, 3, 4 og 5 er oppført i 1998/99

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Felles vedlikehold:
Viser til vedlagte vedtekter og gjør oppmerksom på at utgifter som er forbundet med ytre og indre vedlikehold og eventuelt oppgraderinger av seksjon 2 til 5, skal utelukkende belaste seksjon 2 til 5.

Utgifter som er forbundet med ytre og indre vedlikehold og eventuelt oppgraderinger av seksjon 1, skal utelukkende belaste seksjon 1.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjon hvor Sameiet Tordenskjolds gate 24 har vedlikeholdsansvar.

Underliggende opplysninger er hentet fra tidligere takst og det er ikke utført kontroll av disse punktene, da dette vil kreve adgang til alle seksjoner:

Sameiet består av 5 seksjoner hvorav seksjon 1 er oppført i 1946 og har oppsaddet plassbygd trekonstruksjoner med tetro som undertak og bølgeblikkplater som taktekke. Over inngangsparti er flatt trectak med ukjent isolerint og lufting som er teknet med papp.

Seksjon 2,3,4 og 5, er oppført i 1998/99 og har prefabrikerte takstoler av tre, undertak av suplater og teknet med profilerte takplater.

Veggkonstruksjon

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjon hvor Sameiet Tordenskjolds gate 24 har vedlikeholdsansvar.

Underliggende opplysninger er hentet fra tidligere takst og det er ikke utført kontroll av disse punktene, da dette vil kreve adgang til alle seksjoner:

Sameiet består av 5 seksjoner hvorav seksjon 1 er oppført i 1946 og er fundamentert med betong på grunn. Kjellervegger av betong, yttervegger i 1. og 2. etasje av tre (trolig reisverk/bindingsverk) med ukjent isolering og utvendig kledd med stående bordkledning samt liggende kledning i gavlspeiss.

Seksjon 2,3,4 og 5, er oppført i 1998/99 er fundamentert på ringmur. Yttervegger i 1. og 2. etasje av bindingsverk isolert med 15 cm mineralull.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjon hvor Sameiet Tordenskjolds gate 24 har vedlikeholdsansvar.

Underliggende opplysninger er hentet fra tidligere takst og det er ikke utført kontroll av disse punktene, da dette vil kreve adgang til alle seksjoner:

Sameiet består av 5 seksjoner hvorav seksjon 1 er oppført i 1946 og har saltak med oppsaddet plassbygd takkonstruksjon med luftet kaldloft med ukjent isolering/fuktsperre mot 2 etasje.

Seksjon 2,3,4 og 5, er oppført i 1998/99 og har saltak med prefabrikerte takstoler av tre med luftet kaldloft, som er isolert med 20 cm isolasjon med vindspærre i topp, og fuktsperre mot 2 etasje.

 **Vinduer**

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 2-lags glass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist andre avvik:

Ved befaringsvar det kondens på innvendig side av glass på alle vinduer. Boligen har meget dårlig ventilasjon. Ventilert i vindu var tapet igjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er påvist tegn på innvendig kondensering på vindusglass. Råteskader i rammen.



Det er påvist tegn på innvendig kondensering av vindusglass.

TG 2 Dører

Malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pakning i nedkant må skiftes, har krympet noe og har skade. Det er registrert mugg rundt pakningslister grunnet dårlig ventilering/høy luftfuktighet. Det er påvist svellinger i nedkant av døren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utskifting av pakning.

Pakninger må rengjøres, svellinger i døren må utbedres for å forhindre videre skade.



Muggsopp rundt pakninger/karm



Svellinger i nedkant av døren.

INNENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det laminat på stue og kjøkken, vinylbelegg på soverom og bad. Malt strie på vegger og malte himlingsplater og panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Himlingsplater på kjøkken har fuktskader, er utselt i skjøter. (tørt på befaringsdagen)

Vegger har stedvis sprekker i overflater.

Parkett har noe glipper/sprekker i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Fuktskadet materiale bør byttes, sprekker bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

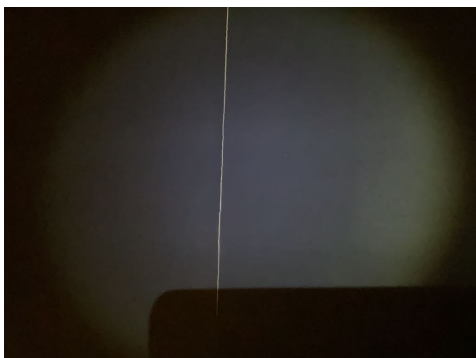
Tilstandsrapport



Sprekk i tapet



Utsvelt himlingsplate på kjøkken (tørt på befaringsdagen)



Sprekk i plateskjøt

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i parkett på kjøkken/gang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser ang. knirk i gulvet.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Denne boligen benyttes til utleieformål og da er det i følge strålevernforskriften krav om radonmåling. Ordlyden i Strålevernforskriften finner vi i kapittel 2, paragraf 6, siste ledd: «Radonreduserende tiltak skal iverksettes i barnehager, skoler mv.(...) dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense). Tilsvarende gjelder for boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg. Radonnivået skal ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³ i slike bygninger og lokaler.»

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er krav om radonmåling på utleieleiligheter. Radonkravene gjelder alle typer utleieboliger: de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

! TG 3 Pipe og ildsted

Ett løps element pipe, sotluke i kjøkkenkrok. Pipa har ikke tilkoblet ildsted.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen. Dersom det skal installeres vedovn må det utføres tilsyn av feievesenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er vanskelig tilkomst til sotluke.

Pipa er ikke i bruk, den er ikke tilkoblet ildsted.

Pipen mangler murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Andre tiltak:
- Gjøre tiltak for å få tilgang til sotluken.

Tilstandsrapport

Hvis pipa skal tas i bruk må deler av kjøkkeninnredning fjernes, slik at minst 2 sider av pipa må være synlig for inspeksjon. Det må monteres ildfast plate under sotluke og det må være være minst 300 mm avstand til brennbart materiale.
Pipen må pusses.

Kontroll av pipa bør utføres av det lokale feievesenet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

Heltre furu fyllingsdører. Hvitmalte kompakte dører fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har våtromsplater/MDF plater på vegger og malte plater i innvendig tak. Badet har vinylbelegg på gulv. Enkel Innredning med nedfelt servant, toalett, og dusjhjørne.



Bad med tilkomst fra soverom.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger i dusjnise, for øvrig malte MDF plater. Malte plater i himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Himlingsplate over dusjsone er fuktskadet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Plater mangler fugging i nedkant



Fuktskader i bak servant.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Fall på gulv på ca. 20 mm. fra gulv ved terskel og fra til sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist andre avvik:

Hull i belegg.

Belegget er ikke fagmessig avsluttet mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Hull må utbedres, avslutning mot terskel må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Belegg er ikke ført opp til øvre del av terskel

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Klemring er ikke tilstrekkelig klemt, slukrist er ikke tilpasset sluk.

Det er trolig brukt feil skruer i sluket og dårlig tilpasset slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Klemring bør utbedres for å kunne forhindre lekkasje i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Plastsluk

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt skap med nedfelt servant, vegghengt dusjgarnityr. Dusjnisje med glassdører og gulvmontert toalett med vannpumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Benkeskap har fuktskader. Fuktskader på dør.

Det mangler tetting rundt rørgjennomføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

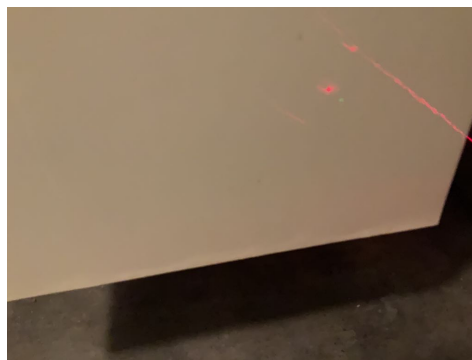
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må tettes rundt rørgjennomføringer for å kunne forhindre lekkasje/vannskader i konstruksjoner.

Fuktskadet materiale bør byttes.



Fuktskader på dør.



Benkeskap har fuktskader

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er ingen ventilering av våtrommet, ingen avtrekk og ingen tilluftspalte under dør.

Vurdering av avvik:

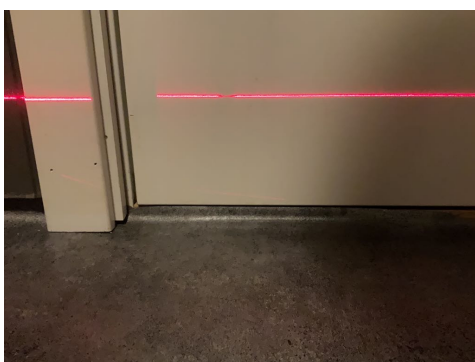
- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet har ingen ventilasjon eller avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ingen tilluftspalte



Fuktmerker og utsvelt himlingsplate over dusjsone

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

På bad i nærhet av dusjsone er det etablert luke i vegg.

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

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



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har våtromsplate og MDF plater på vegger og himlingsplater i innvendig tak.

Badet har vinylbelegg på gulv. Enkel innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.



Bad.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 3 Overflater vegger og himling

Baderomsplater i dusjnisse for øvrig malte MDF plater på vegger og malte himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist indikasjoner på fukt/råteskader inne i konstruksjonen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Konstatert omfattende fuktskader

Det er påvist svertesopp på vegger og tak.

I dusjnisse er flere plater løse i nedkant og buler ut i skjøter. Malte MDF plater er utsvelt i nedkant og bak servant.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater må rengjøres.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Uegnede materialer i våtsoner bør byttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktskader/utette våtromsplater.



Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.



Svertesopp.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

! TG 3 Overflater Gulv

Det er 25 mm fall på gulv fra høyeste punkt ved og til overkant sluk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Det er feil fall rundt sluket i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

- Det må foretaes nærmere undersøkelser, tidspunkt for utbedring av tettesjikt nærmer seg.

Fall i dusjnise må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Dårlig passform mellom sluk og klemring. Det er brukt silikon i innvendig hjørner på vinylbelegg. (vinylbelegg skal sveises i skjøter.)

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Plastsluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt skap med nedfelt servant, vegghengt dusjgarnityr. Dusjnise, og gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Servanten er løs.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

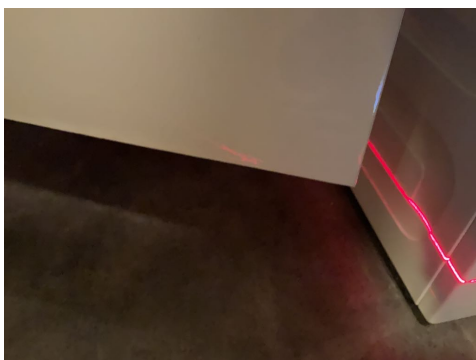
- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Fuktskadet materiale bør byttes.
Servant må festes.

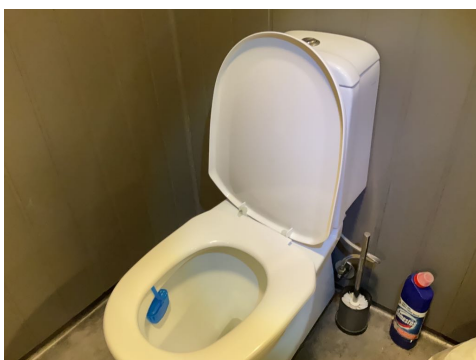
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vegghengt servant.



Svellinger i skap.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ingen tilluft under døren

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/kjøkken.

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

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Det registrert fukt på 24,5% i bunnsvillen ved fuktmålingen.

-Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere verdier er det fare for sopp og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av fuktskadet materiale i området hvor dette er avdekket, det må gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfanget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er registrert fukt i svillen mot våtsonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt/laminat med profilerte og glatte fronter og dører, benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i stål, og nedfelt induksjon koketopp, benkeplate i heltre. Plass til oppvaskmaskin, høgskap med integrert stekovn og plass til kjøleskap.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler dører og fronter til høgskap med integrert stekeovn. Benkeplate av heltre har skader og flekker på overflate. Fuktskader på dører til overskap/skrog samt manglende fuging mellom vegg og benkeplate. Det mangler tetting av rørgjennomføringer i vegg. Høyden mellom ventilator og koketopp er lav.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Tiltak:

Høyde mellom ventilator og koketopp bør økes. Rørgjennomføringer bør tettes for å kunne forhindre event. fuktskader i vegg. Fuktskadet materiale bør byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktskader på dører.



Kjøkken.



Manglende fuging mellom benkeplate og vegg.



kontroll av røropplegget

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Avstand mellom ventilator og koketopp bør økes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Vannledninger av plast, rør i rørskap på vaskerom/bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Rør i rør fordeler i vegg mellom kjøkken og bad.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Andre tiltak:

Rørlegger må utføre kontroll av røropplegg for avklaring av hva dette er.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rør i rørfordeler i vegg mellom kjøkken og bad.



Stoppekrane bør anmerkes.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Ventilasjon

Ved åpning av vinduer og dører. Avtrekk mangler på kjøkken og våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det mangler avtrekk fra begge våtrom og fra kjøkken, for øvrig er det naturlig ventilasjon ved åpning av vindu og noen vinduer med luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ventilasjonsløsningen må utbedres for å forbedre inneklime og for å forhindre kondensering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstank montert i kjøkkenskap på ca. 80 liter, prod. år 1998

Årstill: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert lekkasje fra tanken ved befaring.

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling, men det var ikke krav på monterings tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Lekkasje må stoppes for å forhindre videre fuktskader.

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lekkasje fra ventil.



Varmtvannstank montert i kjøkkenskap på ca. 80 liter, prod. år 1998

 **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.

Inntak via jordkabel, skap med automatsikringer som er montert i gang. Anlegget er ikke kontrollert ved befaring, må eventuelt gjøres av elektriker eller el. takstmann.

Det er utført el.kontroll den 18.01.2023 hvor det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.

Leiligheten er rekvirert til takstingeniøren som tvangssalg. Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

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.
1998
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
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?
Ja Anlegget ble sist kontrollert: 18.01.2023. Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ukjent

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

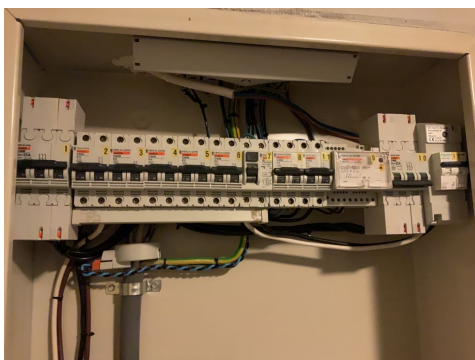
Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll. forventet levetid for elektrisk anlegg er 25-30 år, utskifting av deler av anlegget kan være nødvendig. Kostnadsestimat settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

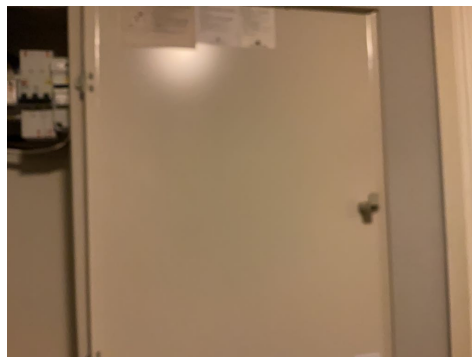
I følge kontrollrapport datert 18.01.2023 ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Deksel mangler i sikringsskap



Kursfortegnelse mangler

Branntekniske forhold

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

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

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

Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Brannslukker er over 10 år

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

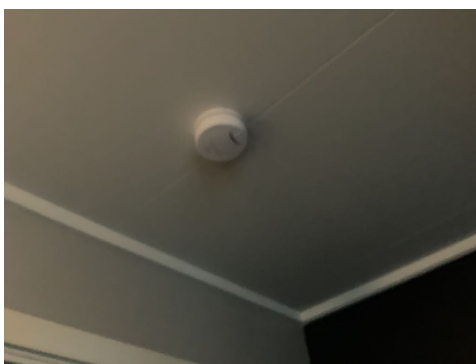
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Brannslukker er over 10 år.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

66 m²/66 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, 2
Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 100 000

Konklusjon markedsverdi

2 100 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	C.M. Havigs gate 60B ,8656 MOSJØEN 57 m² 1993 1 sov			03-03-2022	1 490 000	1 560 000	825 424	2 385 424	41 850
2	Egedes gate 48A ,8656 MOSJØEN 48 m² 1971 1 sov			14-09-2022	1 350 000	1 450 000	197 687	1 647 687	34 327
3	C.M. Havigs gate 62B ,8656 MOSJØEN 67 m² 1993 2 sov			27-04-2022	1 250 000	1 200 000	1 080 077	2 280 077	34 031
4	Rådhusgata 27 ,8657 MOSJØEN 67 m² 1957 2 sov			06-12-2023	2 000 000	1 900 000	377 001	2 277 001	33 985
5	Håreks gate 9 ,8656 MOSJØEN 121 m² 1946 3 sov			29-11-2023	2 350 000	2 510 000		2 510 000	20 744

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring av bygning (Stipulert i hht. seksjonsbrøk)	Kr.	2 500
Kommunale avgifter	Kr.	14 028
Renovasjon	Kr.	4 000
Vedlikehold	Kr.	10 000
Felleskostnader (Stipulert i hht. seksjonsbrøk)	Kr.	14 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	44 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 480 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 920 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 920 000

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.	150 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 150 000
--	------------	------------------

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

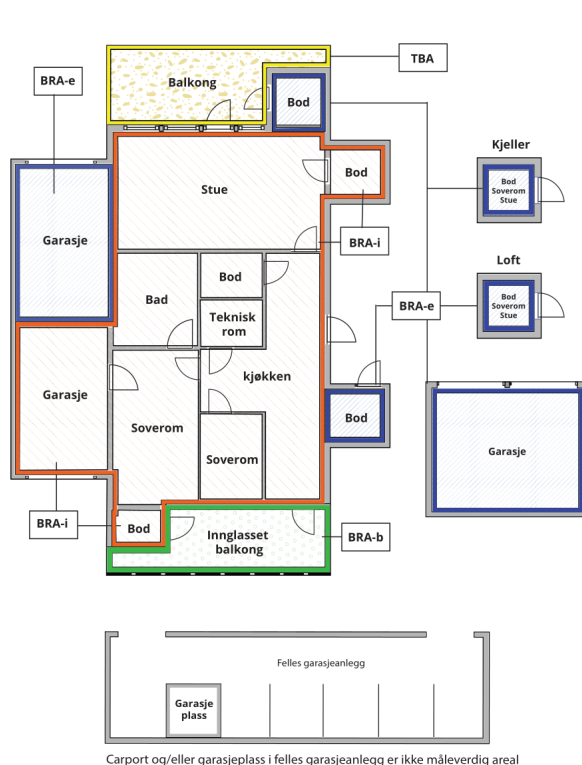
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	66			66	
SUM	66				
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue, Bad/vaskerom 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger stemmer ikke med dagens situasjon. Opprinnelige tegninger viser 2 hybler med felles inngangsparti. I dag er leiligheten ombygget og har stue, 2 soverom og 2 bad.

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
22.11.2023	Terje Einar Solvang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	766		2	758.1 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Tordenskjold gate 24 A

Hjemmelshaver

Tlh Invest AS

Kommentar

Eiendomstomt på 758,1 m². Ideell andel tomt for seksjon 2: $758,1 \text{ m}^2 \times (69/499) = 104,8 \text{ m}^2$.

Boligselskap

Sameie Tordenskjolds gate 24

Eierandel

69 / 499

Forretningsfører

Det bemerkes at seksjoneringen er tinglyst men at sameiet ikke er registrert i Brønnøysundregistrene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt boligområde på byflata ca. 400 m sørøst for sentrum av Mosjøen.
I nærområdet er det barnefamilier samt kort gåavstand til barneskole, sentrum mv.
Avstand til nærbutikk ca. 250 m, barnehage 1 km, barneskole ca. 400 m, ungdomsskole ca. 2 km og flyplass ca. 6 km.

Adkomstvei

Avkjørsel fra Tordenskjolds gate (til tider sterkt trafikkert gate).

Tilknytning vann

Tilknytt offentlig nett.
Det opplyses å være eget stikk for seksjon 2 og felles for øvrige seksjoner

Tilknytning avløp

Tilknytt offentlig nett.
Det opplyses å være eget stikk for seksjon 2 og felles for øvrige seksjoner

Regulering

Området inngår i reguleringsplan for Mosjøen sentrum, Kv. 51, 56, 62, 63. Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 16.06.1980 og sist revidert 01.10.2009 ved digitalisering av planen, arkivsak nr. 09/1644, vedtak 197/09.
Tomten er regulert til boligformål (B1) og utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,30 (U=0,30).
Se for øvrig vedlagt reguleringskart og reguleringsbestemmelser.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass og bakgård av gruset standard samt noe overgrodd plen/hageareal. Tomten gir god plass for parkering.

Tinglyste/andre forhold

Tvangssalg er besluttet den 24.11.2021, den 19.04.2022 og den 06.11.2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Linea	01.12.2023		Gjennomgått	1	Ja
Matrikkelbrev	08.11.2023		Gjennomgått	5	Ja
Matrikkelbrev	08.11.2023		Gjennomgått	9	Ja
Ferdigattest	04.03.2004		Gjennomgått	1	Ja
Byggevedtak våningshus	11.05.1946		Gjennomgått	1	Ja
Tegninger våningshus			Gjennomgått	3	Ja
Byggevedtak garasje	12.10.1964		Gjennomgått	1	Ja
Tegning og sit. plan garasje	28.09.1964		Gjennomgått	1	Ja
Tegninger og tilbygg	22.09.1998		Gjennomgått	5	Ja
Tillatelse til tiltak	22.09.1998		Gjennomgått	2	Ja
Vedtekter for sameiet Tordenskjolds gate 24			Ikke gjennomgått	10	Ja
Plankart	01.10.2009		Gjennomgått	1	Ja
Reguleringsbestemmelser	01.10.2009		Gjennomgått	4	Ja
Utklipp			Gjennomgått		Nei
Utklipp			Gjennomgått		Nei
Utklipp			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.12.2023	
2	08.12.2023	
3	24.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KE3312>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

FEDIRKO IRYNA
Tordenskjolds gate 24 A

8656 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Tordenskjolds gate 24, 8656 MOSJØEN.

Navn nettkunde: FEDIRKO IRYNA
Målnummer: 6970631406262550
Anlegget ble sist kontrollert: 18.01.2023
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 103
Bruksnummer: 766
Festenummer:
Seksjonsnummer: 5

Utskriftsdato/klokkeslett: 08.11.2023 kl. 13:34

Produsert av: Gunnhild Nygard

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: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 09.11.2017
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 79 / 499 i matrikkelenhet 103 / 766
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		987143398	TLH INVEST AS		Postboks 480 8651 MOSJØEN	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status		Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			
Annen referanse				
Seksjonering	20.10.2017	Tinglyst	11.11.2017	1824nyg 23.10.2017
Seksjonering	J 17/3481	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Etablert/Endret	1824 - 103/766	
	S 53/17	Etablert/Endret	1824 - 103/766/0/1	
		Etablert/Endret	1824 - 103/766/0/2	
		Etablert/Endret	1824 - 103/766/0/3	
		Etablert/Endret	1824 - 103/766/0/4	
		Etablert/Endret	1824 - 103/766/0/5	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

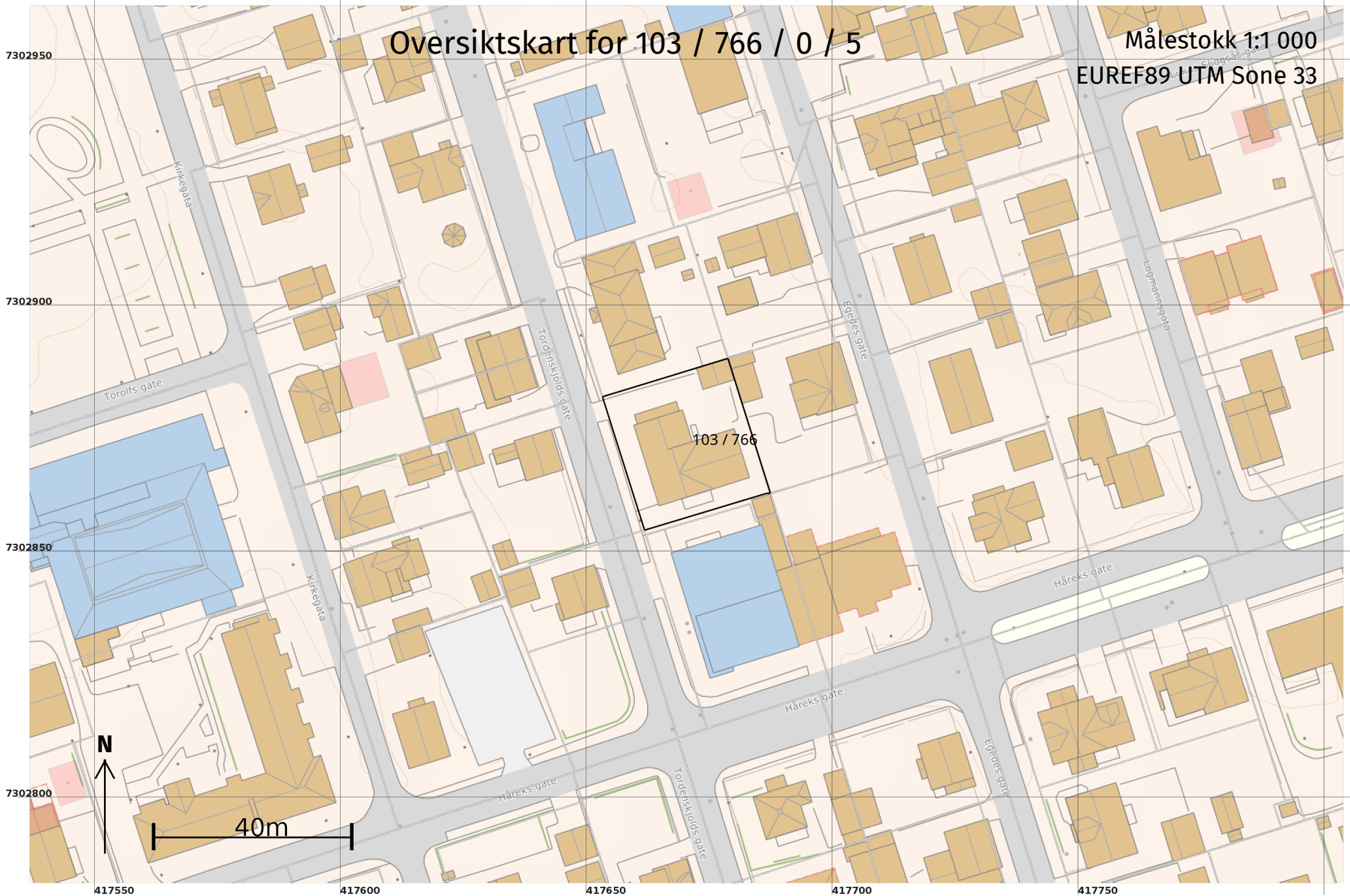
Bygningssnr:	187 935 563	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	6	<u>Datoer</u>
Løpenr:		Bruksareal bolig:	498	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7302872 Øst: 417668	Bruksareal totalt:	498	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
	Biobrensel					
Oppvarming:	Elektrisk					
	Annen oppvarming					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	3	202	0	202	0	0	0	0	0
H01	3	224	0	224	0	0	0	0	0
K01	0	72	0	72	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
14000 Tordenskjolds gate 24 C	H0202	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	103/766/0/5



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 103
Bruksnummer: 766

Utskriftsdato/klokkeslett: 08.11.2023 kl. 13:33

Produsert av: Gunnhild Nygard

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: TORDENSKJOLDS GATE 24
Etableringsdato: 03.07.1946
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 103 / 766 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	758,1 m2	
Beregna areal for 103 / 766 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	758,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 1824 - 103 / 766 / 0 / 1			203 / 499
			Matrikkelenhet 1824 - 103 / 766 / 0 / 2			69 / 499
			Matrikkelenhet 1824 - 103 / 766 / 0 / 3			79 / 499
			Matrikkelenhet 1824 - 103 / 766 / 0 / 4			69 / 499
			Matrikkelenhet 1824 - 103 / 766 / 0 / 5			79 / 499

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7302874	417670		758,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering	20.10.2017	Tinglyst		11.11.2017	1824nyg 23.10.2017
Seksjonering	J 17/3481	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
	S 53/17	Etablert/Endret	1824 - 103/766		
		Etablert/Endret	1824 - 103/766/0/1		
		Etablert/Endret	1824 - 103/766/0/2		
		Etablert/Endret	1824 - 103/766/0/3		
		Etablert/Endret	1824 - 103/766/0/4		
		Etablert/Endret	1824 - 103/766/0/5		
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom	03.07.1946				
Nymatrikulering		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Mottaker	1824 - 103/766		760

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Tordenskjolds gate	14000	24A		Grunnkrets	0303 Mosjøen sør-øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets:	1 Mosjøen	
			7302872	417674	Kirkesokn:	10030701 Dolstad	
					Postnr.område:	8656 MOSJØEN	
					Tettsted:	7581 Mosjøen	
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Tordenskjolds gate	14000	24B		Grunnkrets	0303 Mosjøen sør-øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets:	1 Mosjøen	
			7302875	417661	Kirkesokn:	10030701 Dolstad	
					Postnr.område:	8656 MOSJØEN	
					Tettsted:	7581 Mosjøen	
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Tordenskjolds gate	14000	24C		Grunnkrets	0303 Mosjøen sør-øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets:	1 Mosjøen	
			7302868	417663	Kirkesokn:	10030701 Dolstad	
					Postnr.område:	8656 MOSJØEN	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	187 935 563	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	6	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	498	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7302872 Øst: 417668	Bruksareal totalt:	498	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
	Biobrensel					
Oppvarming:	Elektrisk					
	Annen oppvarming					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	3	202	0	202	0	0	0	0	0
H01	3	224	0	224	0	0	0	0	0
K01	0	72	0	72	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
14000 Tordenskjolds gate 24 A	H0101	Bolig	66	3	Kjøkken	1	1	103/766/0/2
14000 Tordenskjolds gate 24 A	H0201	Bolig	63	3	Kjøkken	1	1	103/766/0/4
14000 Tordenskjolds gate 24 B	H0101	Bolig	79	2	Kjøkken	1	1	103/766/0/1
14000 Tordenskjolds gate 24 B	H0201	Bolig	64	3	Kjøkken	1	1	103/766/0/1
14000 Tordenskjolds gate 24 C	H0101	Bolig	79	3	Kjøkken	1	1	103/766/0/3
14000 Tordenskjolds gate 24 C	H0202	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	103/766/0/5

Bygningsnr: 187 935 563
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7302868 Øst: 417671
 Bygningssendringskode: Tilbygg
 Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder: Elektrisitet
 Biobrensel
 Oppvarming: Elektrisk
 Annen oppvarming

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 282
 Bruksareal annet: 0
 Bruksareal totalt: 282
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 5
 Ant. etasjer: 2
 Vannforsyning: Tilk. off. vannverk
 Avløp: Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse: 22.09.1998
 Igangsettingstillatelse: 28.09.1998
 Tatt i bruk: 05.07.1999
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	2	141	0	141	0	0	0	0	0
H01	3	141	0	141	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
14000 Tordenskjolds gate 24 A	H0101	Bolig	0	1	Kjøkken	1	1	103/766/0/2
14000 Tordenskjolds gate 24 A	H0102	Bolig	0	1	Kjøkken	1	1	103/766
14000 Tordenskjolds gate 24 A	H0103	Bolig	0	3	Kjøkken	1	1	103/766
14000 Tordenskjolds gate 24 A	H0201	Bolig	0	3	Kjøkken	1	1	103/766/0/4
14000 Tordenskjolds gate 24 A	H0202	Bolig	0	3	Kjøkken	1	1	103/766

Bygningsnr: 187 935 571
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7302887 Øst: 417676
 Bygningssendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe:
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

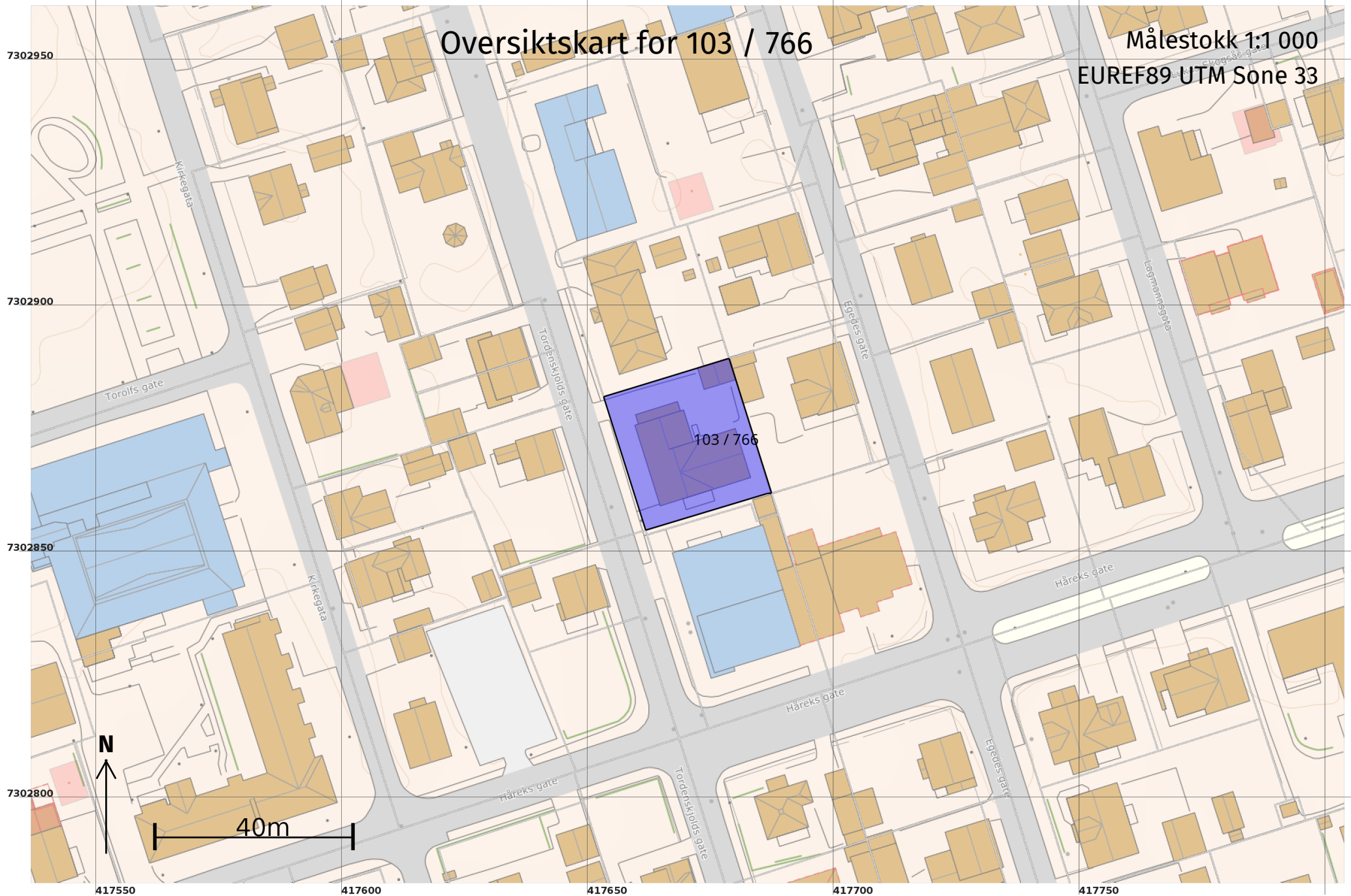
Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 0
 Bruksareal totalt: 0
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 0
 Vannforsyning:
 Avløp: Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

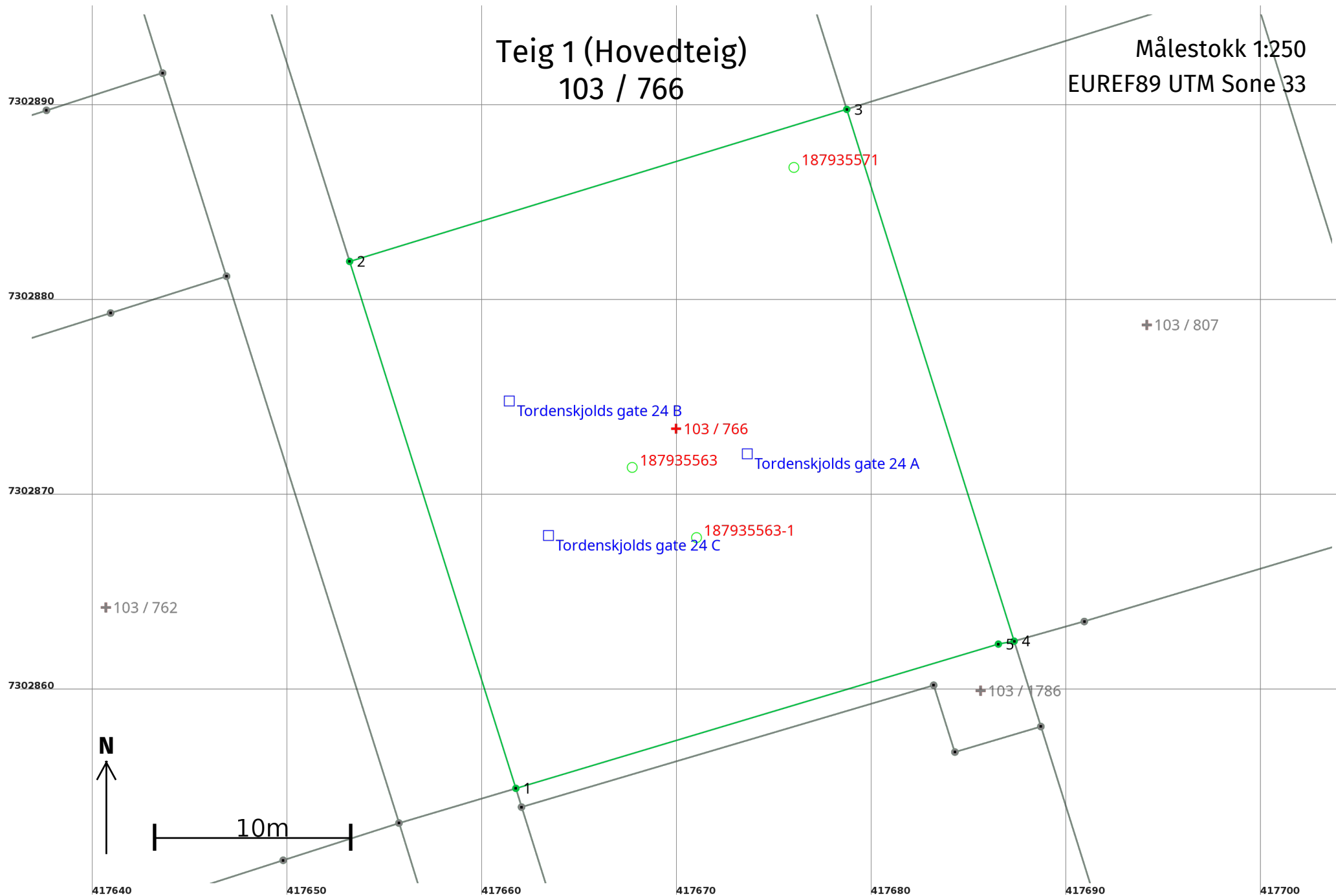
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	103/766



Teig 1 (Hovedteig) 103 / 766

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 758,1

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7302874

Øst: 417670

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7302855,14	417661,73	28,34	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7302882,17	417653,20	26,68	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7302889,97	417678,71	28,60	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7302862,69	417687,30	0,82	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7302862,54	417686,49	25,84	Ukjent	10 Terrengmålt	13	



VEFSN KOMMUNE

Areal og byggesak

Vår dato:
04.03.04
Deres dato:
04.03.04

Vår referanse:
01/00754-011
Deres referanse:

Arkivkode:
L42

Saksbehandler: Gunnar Valla, Tlf. 75 10 18 11
Epost: gunnar.valla@vefsn.kommune.no

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

ViHa Eiendom AS
Postboks 480

8651 MOSJØEN

FERDIGATTEST ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 99 NR. 1.

Tillatelse til tiltak er gitt 22.09.98.

Gjelder	: Tilbygg/3 leiligheter og 2 hybler
Byggested	: Gnr.: 103/766, Tordenskjoldsgt. 24
Tiltakshaver	: ViHa Eiendom
Ansvarlig søker	: Næstby Trevare AS

Ansvarsforhold:

Næstby Trevare AS, KUT 210.1
Brødrene Skjervstad AS, PRO/UTF 311.2

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 04.11.03.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen
Areal og byggesak


Gunnar Valla (e.f)

Kopi: Næstby Trevare AS, Fustvatnet, 8664 MOSJØEN

Adresse: Rådhuset
8654 Mosjøen

Telefon: 75 10 10 00

Telefaks: 75 10 18 01

E-post: vkop@vefsn.kommune.no

Postgiro: 0809 5962204
Bankgiro: 4530 05 00963
Org.nr: 844 824122



522/46.

11.mai 1946.

Herr Trygve Andeas,

H e r.

Utskrift av Mosjøen bygningsråds forhandlingsprotokoll. Sak 31/4

10.mai ble Deres byggeanmeldelse pr.30.april om bygging av vaaningshus i Tordenskjolds gate 24. behandlet, - og det ble gjort dette vedtak:

"Innvilges under forutsetning av at bygningslovens bestemmelser om fasader og byggelinjer overholdes.".

Dette til underretting.

Arbødigst

Gisle Mortensen.

Bilag: Byggeanmeldelse.

Byggetillatelsekort.

Rk.

U T S K R I F T

av møteboka for Vefsn bygningsråd
fra møte den 9. oktober 1964.

Sak nr. 358/64.

Trygve Andås, Mosjøen - Garasje.

Byggeanmeldelse av 28/9 1964 fra Trygve Andås vedr.
oppføring av garasje på Tordenskjoldsgt. 24.

Forslag til vedtak:

Byggeanmeldelsen godkjennes med følgende bemerkninger:
Garasjen må innredes i samsvar med byggeforskriftenes
kap. 36.

Den korte side av taket må gis samme hellingsvinkel
som hovedhuset.

Vedtak:

Bygningssjefens forslag til vedtak godkjennes.

Rett utskrift

Vefsn kommune, bygningssjefens kontor, 12. oktober 1964.


Irene Pettersen

Sendes herr Trygve Andås, Tordenskjoldsgt. 24, Mosjøen,
idet vi viser til ovenstående vedtak i Vefsn bygningsråd.

Vefsn kommune, Mosjøen

Bygnings- og reguleringsjefen den 12. oktober 1964.


Wogn Henriksen

Vedlegg:

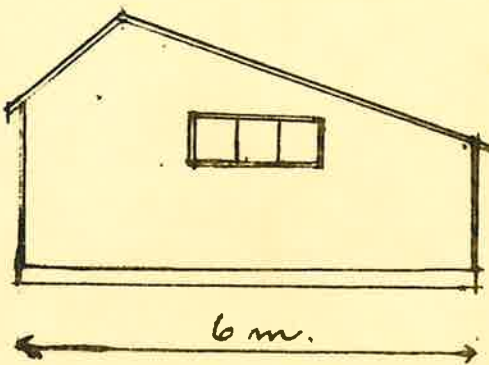
- 1 byggeanmeldelse.
- 1 tegning.

Vefsn bygningsråd
Sak nr. 358/64-9/10-64

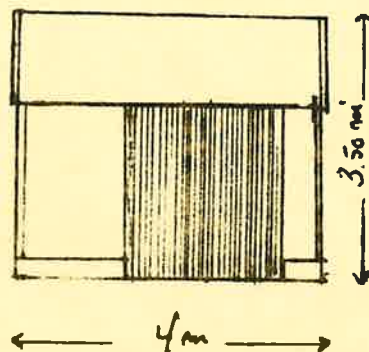
VEFSN KOMMUNE
Bygn.-regul.-og oppm. sjeften
!.nr. 958/64
Mott. 28/9.64

Riss av garasje

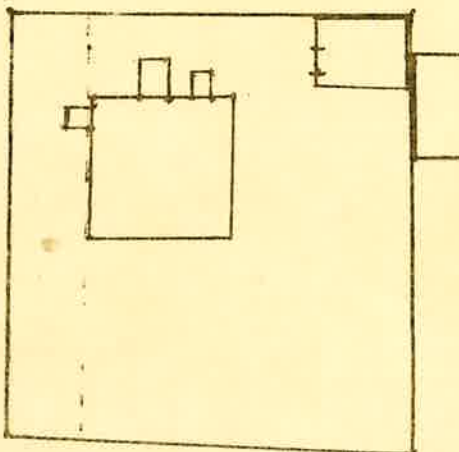
Kålestokk 1-100



Fasade mot sør



Fasade mot vest



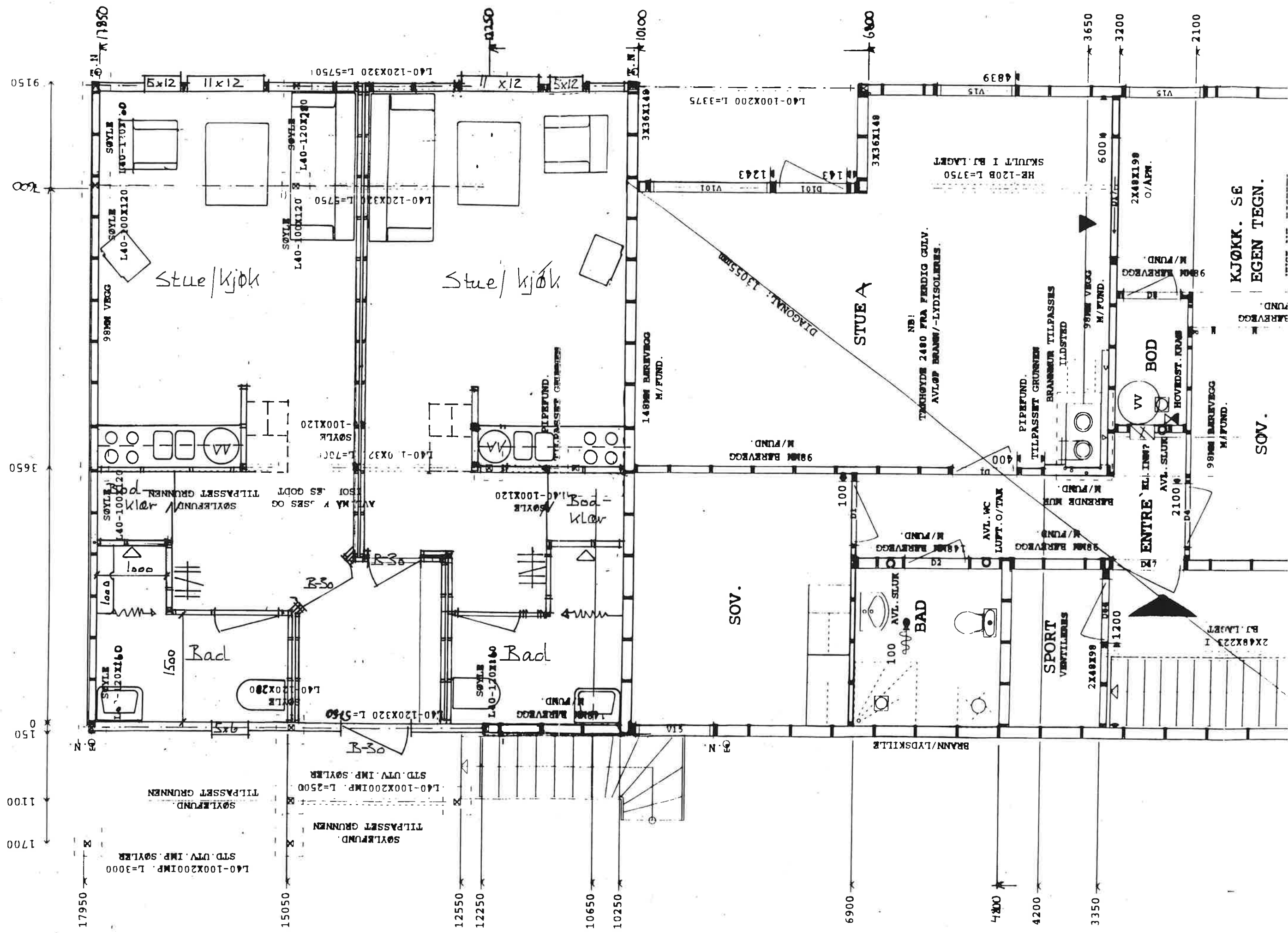
Situasjonsplan:

Kålestokk 1-500

GARASJE

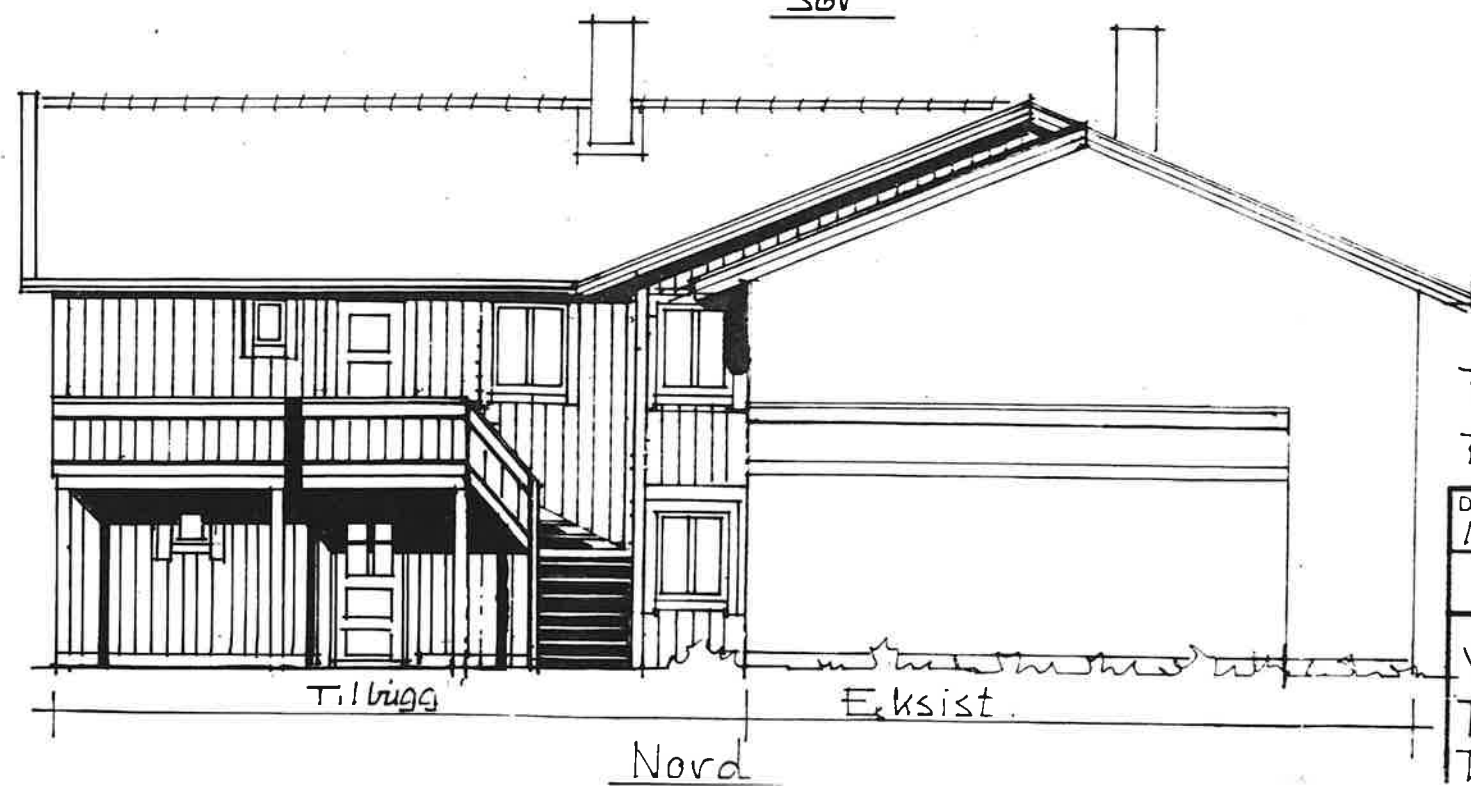
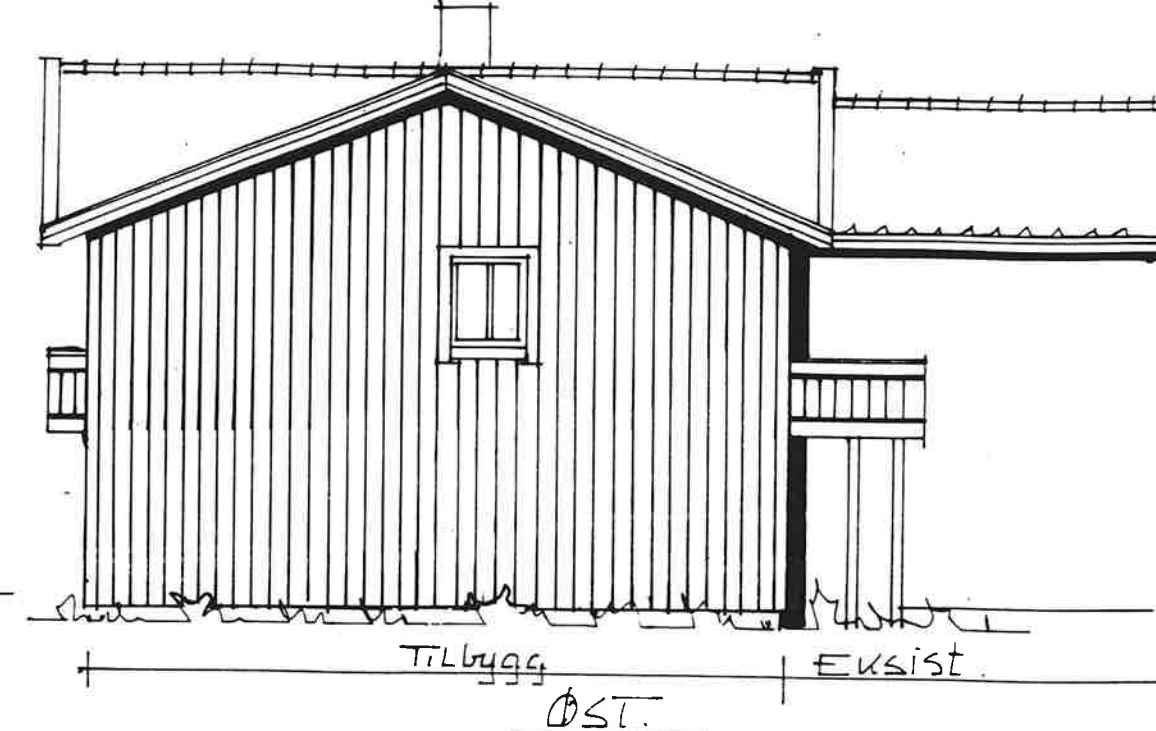
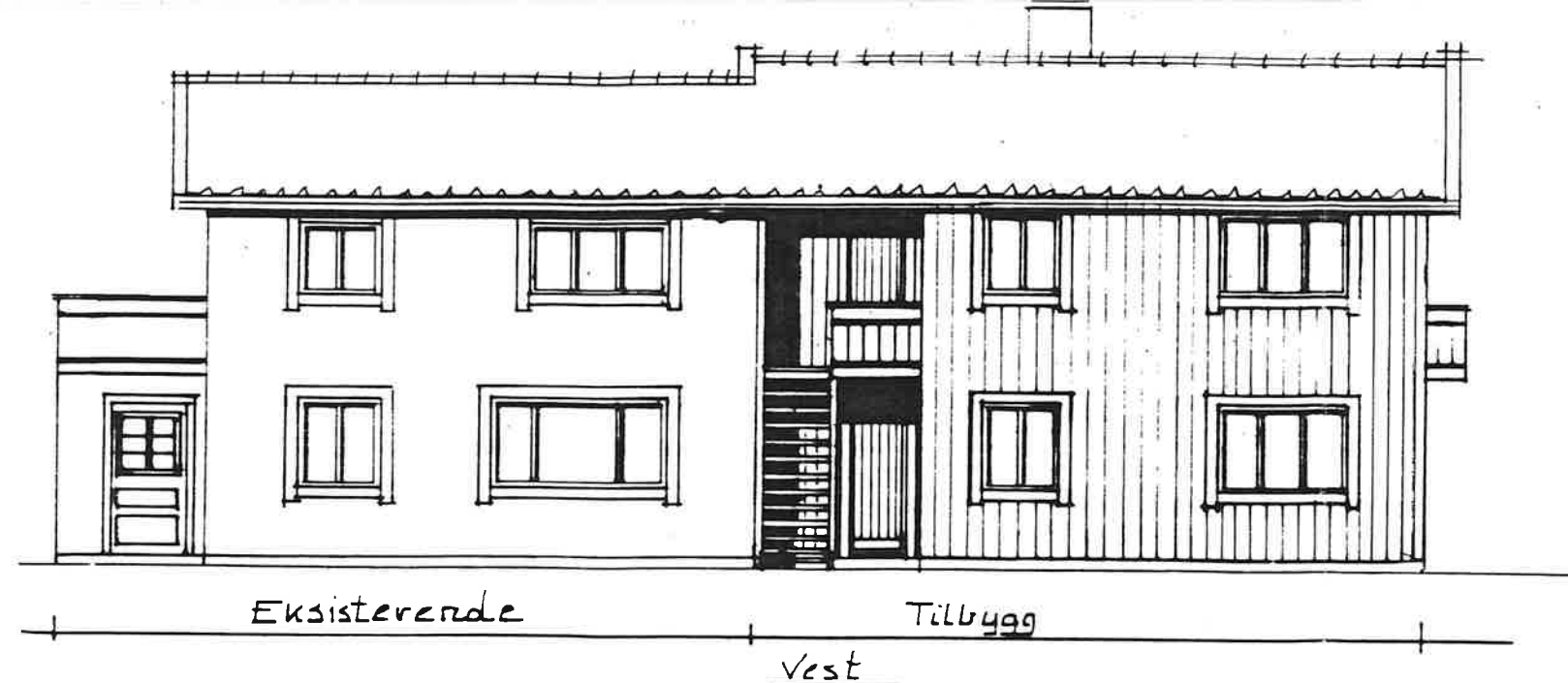
Byggherre:

Jenssen, Indre.
28/9.64



**KJØKK. SE
EGEN TEKN.**

SOV.

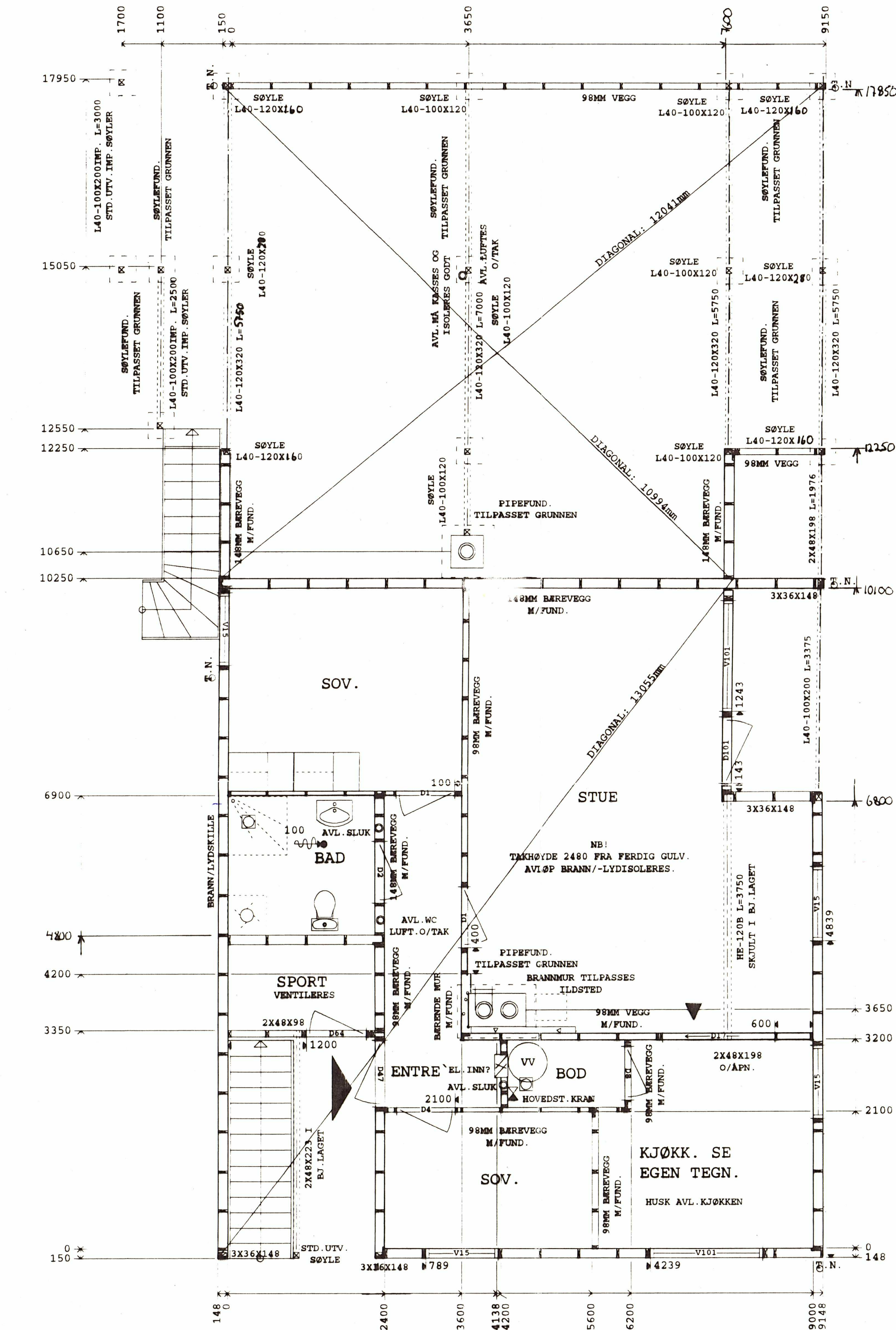


03

Rev. nr. 3. Ombygging fra Carport til 2stk hybler ^{28.10.98}

Rev. nr. 2.

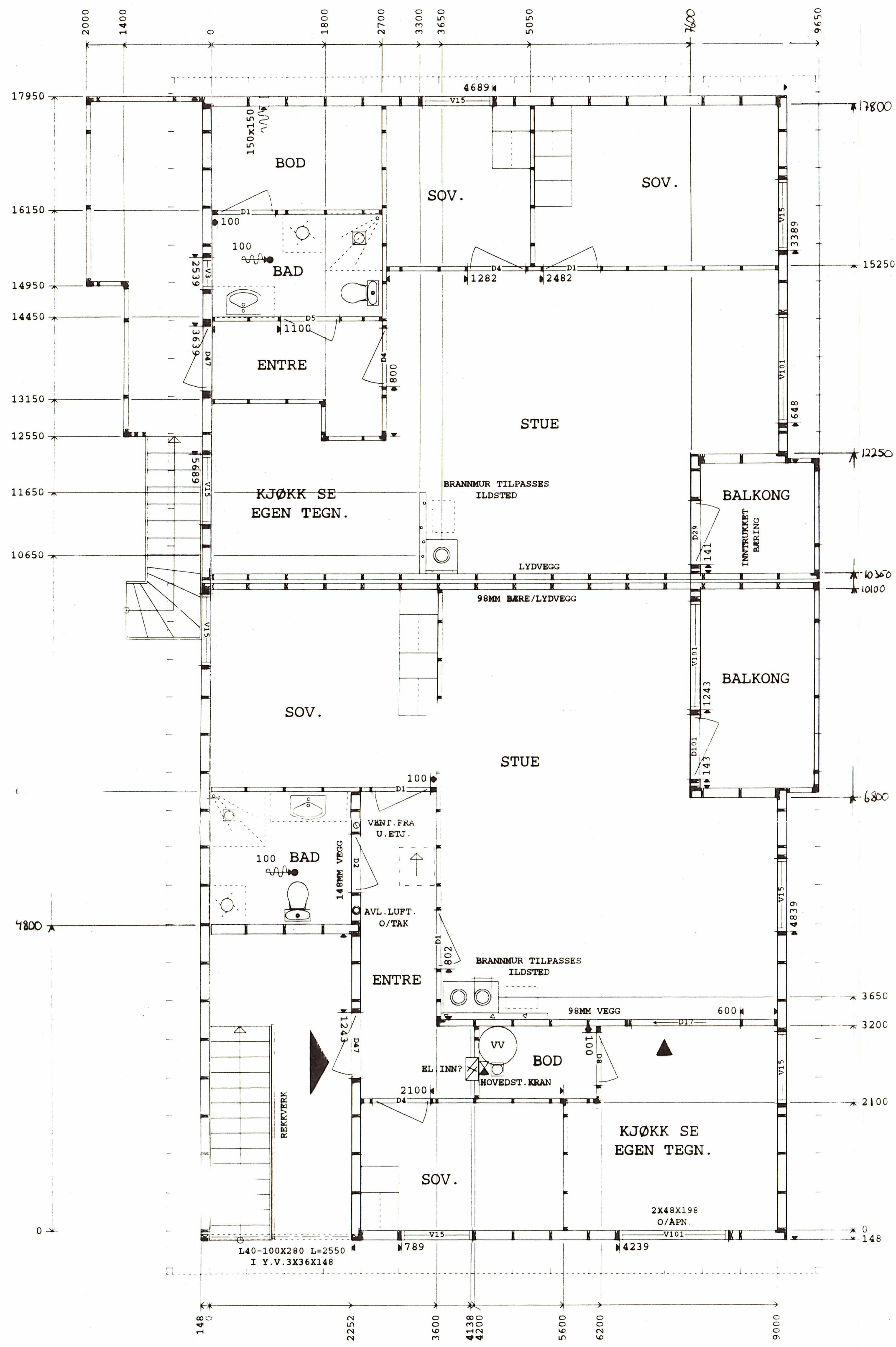
Dato 10.12.97.	Konstr. tegnet O. Sagh.	Godkjent	Målestokk 1:100	Erstatning for:	Erstattet av:
VIHA EIENDOM Tordenskjoldsgt. 24 Tilbygg 3 leiligheter + 2 Hytter				Plan-Fasader.	



PLAN U. ETJ.

Dører i U. etj. m/smaler.		
Nr	Stk	Beskrivelse
D1	2	9x21 H
D2	1	9x21 H spalte
D4	1	9x21 V
D6	1	8x21 H spalte
D17	1	17x21 skyved.
D47	1	10x21 V
D64	1	9x21 V
D101	1	10x21 V BH 95

Vinduer i U. etj. m/smaler.		
Nr	Stk	Beskrivelse
V15	4	11x12
V101	2	17x12 F



PLAN 1. ETJ.

Dører i 1. etj.		
Nr	Stk	Beskrivelse
D1	4	9x21 H
D2	1	9x21 H spalte
D15	2	11x12
D5	1	9x21 V spalte
D8	1	8x21 H spalte
D17	1	17x21 skyved.
D29	1	10x21 V BH 100
D47	2	10x21 V
D101	1	10x21 V BH 95

Vinduer i 1. etj.		
Nr	Stk	Beskrivelse
V3	1	5x6
V15	7	11x12
V101	3	17x12 F

Byggherre		VIFA EIENDOM	
Bygghedre			
Mål. 1:50	Type	LEL.	Tegn. nr.
Utg. p. EKS. TEKN. Sign. <i>[Signature]</i>		Dato 19.06.98	P70-30
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.			Blad 1



TILLATELSE TIL TILTAK

Vår ref.: GVA 968/98 GATE L42 &79

Saksbehandler: GUNNAR VALLA

Søknad mottatt 13.05.98 om tillatelse etter ett-trinns søknadsbehandling for boligbygg som tilbygg med 3 leiligheter og carport.

Byggested: Tordenskj.g.24

Gnr.: 103 Bnr.: 766 Fnr.:

Tiltakshaver: Viha Eiendom

Adr.: Postboks 480, 8651 MOSJØEN

Tillatelse til tiltak gis med følgende merknader:

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96 1. ledd.
 - Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 99.
 - Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelsen forutsetter.
 - Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
 - Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver.
- Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl. § 97 nr. 2.

1. Ansvarshavende for utførelse av tømrerarbeidet mangler. Videre mangler signert kontrollplan for VVS-anleggene.
2. "Betingelser for godkjenning av byggesak", pkt: B,C og E.
(se side 2 i byggetillatelsen)
3. Skillekonstruksjoner mellom boenhetene må brann- og lydisoleres i samsvar med Byggeforskrift 1987, kap. 30, 31 og 52.
4. Hver boenhet skal ha brannslukkingsutstyr som kan benyttes i alle rom, samt røykvarsler(e) - Byggeforskrift 1987, kap. 31:4.
5. På tak skal det være fast takstige som sikrer feier forsvarlig adkomst - Byggeforskrift 1987, kap. 49:333.
6. Boligbebyggelse skal ha plass til en garasje og en biloppstillingsplass pr. leilighet på eiendommen. Inntil garasjene blir bygget, skal plassen være opparbeidet som biloppstillingsplass.
7. Ingen del av bygningen må tas i bruk før det foreligger tillatelse fra bygningssjefen - plan- og bygningslovens § 99.
8. Før ferdigattest blir utstedt, må husnummerskilt være satt opp og plassert i samsvar med Vefsn kommunes "FORSKRIFT OM HUSNUMMERSKILT" av 22.06.94.

Vedlegg	x	søknad om tillatelse til tiltak	x	NB! regning for søknadskontroll og tilsyn ettersendes NB! regning for tilkn.avgift for vann og kloakk ettersendes orientering fra HK
	x	plan-/snitt-/fasadetegninger	x	
	x	situasjonsplan	x	

Mosjøen, 22.09.98

Svein Davidsen
Bygningssjef

Gunnar Valla

Kopi: Viha Eiendom, Postboks 480, Mosjøen.

VEFSN KOMMUNE
Bygningssjefen

BETINGELSER FOR GODKJENNING AV BYGGESAK

- B. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før følgende betingelser er etterkommet:
- søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen, gjelder for utførelsen av tømrerarbeidet.
 - søknad om tilkobling og utførelse av sanitæranlegg er innsendt til og godkjent av bygningssjefen (jfr. byggeforskrift 1987, kap. 14:13 og bygningsrådsvedtak i sak 73/87 om krav til ansvarshavende for slike anlegg).
 - tilknytningsavgift for vann og kloakk er betalt.
- C. Bygningskontrollen skal varsles før byggearbeidet igangsettes.
- E. Eventuelle skader og ulemper som byggherren måtte ha forvoldt på kommunalt ledningsnett eller kommunal gate/veg med grøfter under byggeperioden, skal utbedres så snart som mulig.

Reg. nr.: 968.98

VEDTEKTER

FOR SAMEIET TORDENSKJOLDSGATE 24

Vedtatt i sameiermøte

Den __ januar 2018.

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Tordenskjoldsgate 24 og har gårdsnummer 103 og bruksnummer 766 i Vefsn kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato]

Sameiet består av 5 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den [dato].

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen¹

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Husdyrhold²

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

¹ Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

² Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruk av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

2.3.3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet) med de særskilte unntak som fremkommer nedenfor under pkt. 4.

De utgifter som er forbundet med ytre og indre vedlikehold og eventuelt oppgraderinger av seksjon nr. 1, skal utelukkende belastes seksjon 1.

De utgifter som er forbundet med ytre og indre vedlikehold og eventuelt oppgradering av seksjon 2 til 5, skal utelukkende belastes seksjon 2 til 5.

Fordelingen av de utgifter som knytter seg til overgangen mellom seksjon 1 på den ene siden og seksjon 2 til 5 på den andre siden, fordeles av sameiemøtet etter et nytteprinsipp. Dersom slik fordeling ikke lar seg gjøre gjennom et nytteprinsipp, fordeles utgifter som ikke kan henføres enten til seksjon 1 eller seksjon 2 til 5 etter eierbrøk.

Vedtektenes fordeling av ansvar for utgifter forbundet med ytre vedlikehold og oppgradering av seksjon 1, avviker fra Lov om eierseksjoner § 29, 1. ledd. Avviket er fastsatt ved stiftelse av sameiet, og med hjemmel i Lov om eierseksjoner § 5, jfr. § 29, 2. ledd.

Vedtektenes fordeling av ansvar for utgifter forbundet med ytre vedlikehold og oppgradering av seksjon 1, kan endres av sameie møtet etter at sameiet møtet har konstatert at seksjon 1 er brakt opp til en tilstand tilsvarende seksjon 2 til 5.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer. Det samme gjelder utgifter forbundet med vedlikehold og oppgradering i den grad disse ikke er regulert av pkt. 3.2.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Ved fastsettelse av dette beløp skal det tas hensyn til den fordeling av vedlikeholdsansvar som fremgår under pkt. 3.2. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene som ikke er særskilt regulert under pkt. 3.2, skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6. 1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I Sameiet regnes flertall etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer.³ Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

³Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes. I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at alle sameierne skal være medlemmer av styret.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingén kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon, jfr. Lov om Eierseksjoner § 59. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

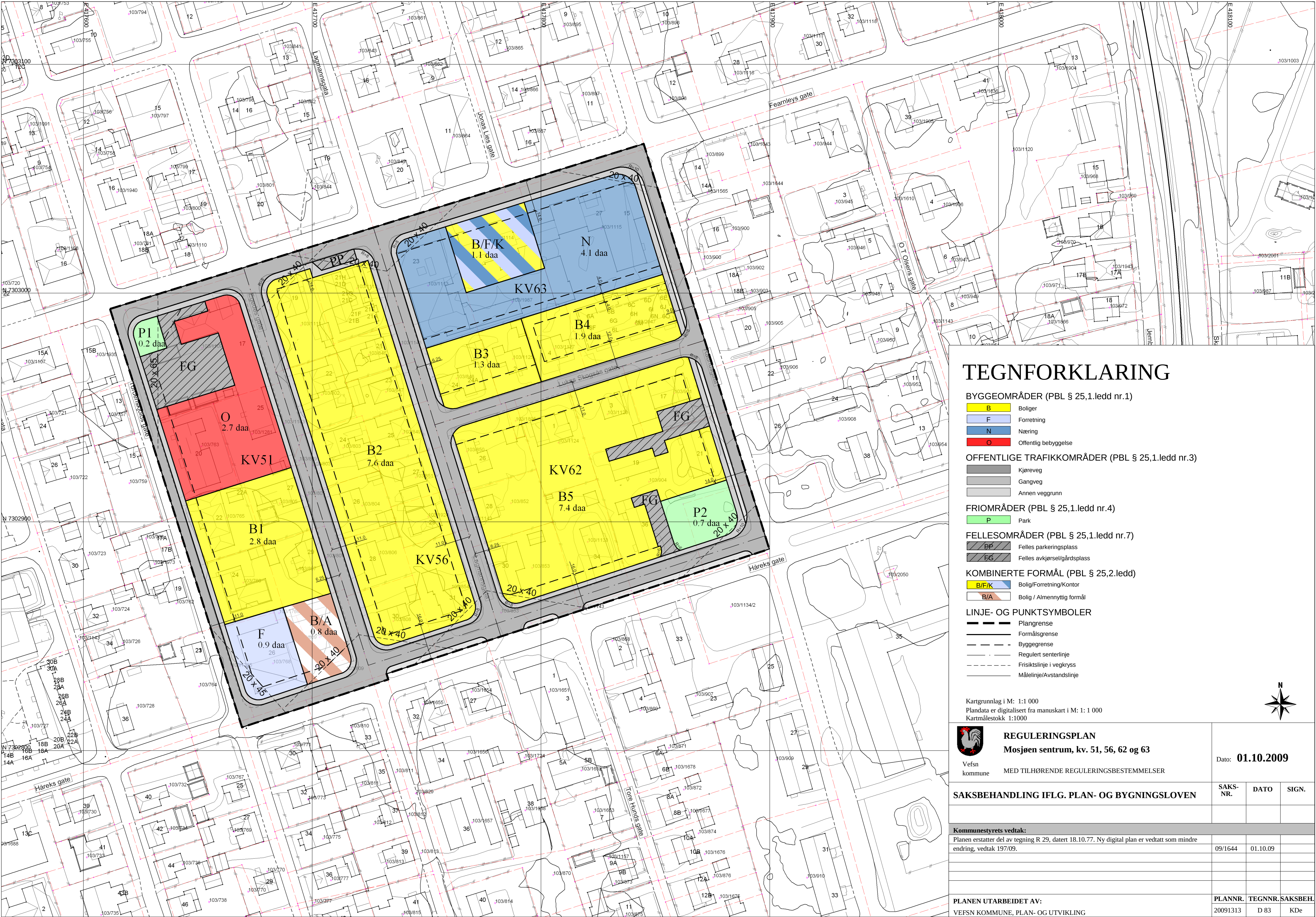
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nr. 65.



TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.1)

- B** Boliger
- F** Forretning
- N** Næring
- O** Offentlig bebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.3)

- Kjøreveg**
- Gangveg**
- Annen veggrunn**

FRIMOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.4)

- P** Park

FELLESOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.7)

- PF** Felles parkeringsplass
- FG** Felles avkjørsel/gårdsplass

KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25,2.ledd)

- B/F/K** Bolig/Forretning/Kontor
- B/A** Bolig / Almennyttig formål

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Plangrense**
- Formålsgrense**
- Byggegrense**
- Regulert senterlinje**
- Friskitslinje i vegkryss**
- Målelinje/Avstandslinje**

Kartgrunnlag i M: 1:1 000
Plandata er digitalisert fra manuskart i M: 1: 1 000
Kartmålestokk 1:1000



REGULERINGSPLAN
Mosjøen sentrum, kv. 51, 56, 62 og 63

Vefsn kommune MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato: **01.10.2009**

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Kommunestyrets vedtak:			
Planen erstatter del av tegning R 29, datert 18.10.77. Ny digital plan er vedtatt som mindre endring, vedtak 197/09.	09/1644	01.10.09	
PLANEN UTARBEIDET AV:	PLANNR.	TEGNRR.	SAKSBEH.
VEFSN KOMMUNE, PLAN- OG UTVIKLING	20091313	D 83	KDe

Reguleringsbestemmelser for

MOSJØEN SENTRUM, Kv. 51, 56, 62, 63

§ 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med plangrense på tegning D 83, datert 01.10.2009.

Området er regulert til:

- Byggeområder; bolig (B), forretning (F), næring (N), offentlig bebyggelse (O)
- Offentlige trafikkområder; kjøreveg, gangveg, annen veggrunn
- Friområder; park (P)
- Fellesområder; felles avkjørsel/gårdsplass (FG), felles parkeringsplass (PP).
- Kombinerte formål; bolig/forretning/kontor (B/F/K), bolig/allmennyttig formål (B/A)

§ 2 - FELLESBESTEMMELSER

- a) All bebyggelse skal utføres slik som byggeforskriftene til enhver tid krever.
- b) Bygningsmyndighetene kan forby virksomhet som etter utvalgets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c) På egen tomt i boligområdene er det ikke tillatt å føre opp garasje for, eller anlegge oppstillingsplass for lastebiler, anleggsmaskiner, tyngre tilhengere e.l.

For de øvrige områder skal slike planer legges frem for bygningsmyndighetene til godkjenning.

- d) Bygningsmyndighetene kan kreve utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe. Videre kan bygningsmyndighetene forlange at ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsmyndighetene.
- e) Bygningsmyndighetene skal ved behandling av byggemelding, påse at bebyggelsen får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til materialvalg, form og farge. Takvinkler og takutforming fastsettes av bygningsmyndighetene.
- f) Gjerders plassering, høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
- g) For de deler av tomtene som ikke blir bebygd eller opparbeidet til plass e.l., kan bygningsmyndighetene kreve å få seg forelagt til godkjennelse plan for parkmessig opparbeidelse.
- h) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsmyndighetenes skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

- i) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- j) Utnyttelsesgraden er forholdet mellom brutto bebygd grunnflate og netto tomteareal på de enkelte tomter.
- k) Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsmyndighetene innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Vefsn kommune.

§ 3 - OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE

- a) I disse områder kan det oppføres boliger i inntil 2 etasjer. Møneretning regnes i husets lengderetning.

Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsmyndighetene i samsvar med bestemmelsene i Plan og bygningsloven.

- b) Takoppbygg kan tillates av bygningsmyndighetene innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser. Nedskjæringer, eller vinduer i takflaten unntatt takluker, tillates ikke
- c) På egen grunn skal det være plass for garasje og oppstillingsplass for minst en bil pr. leilighet.

Garasjens grunnflate må ikke overstige 40 m² og må være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- d) Felles garasjeanlegg i Hans Halls gate (i reguleringsplan for Mosjøen skole), skal også nyttes av beboerne i Rådhusgt. 19, 21 og Håreksgt. 36. I tilknytning til garasje i fellesanlegget, skal det være frastillingsplass for 1.5 bil pr. leilighet i garasje og oppstillingsplass
- e) **Fearnleysgate 21 (i område B2)**, kan benyttes til omsorgsboliger for funksjonshemmede. Utnyttelsesgraden for denne eiendommen er 45% BYA
- f) For **område B4** skal ikke gesimshøyden overskride 9 meter og mønehøyden ikke overskride 11 meter. U-graden skal ikke overstige 45 %. Det skal settes av areal til småbarnslekeplass inne på eiendommen. Denne skal vises på situasjonskart som følger byggesaken. Ferdigattest vil ikke bli gitt før denne er opparbeidet. *Bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses omkringliggende bebyggelse.*
- g) **For øvrige boligområder** skal utnyttelsesgraden ikke overstige 0,30 (U=0,30).

§ 4 - OMRÅDE FOR FORRETNING

- a) I dette området kan det føres opp bygg som innredes til forretninger, kontorer, mindre håndverksbedrifter.
- b) Bygningsmyndighetene skal i hvert enkelt tilfelle godkjenne arten av vedkommende

virksomhet.

- c) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,75 ($U=0,75$).
- d) Den forretningsbebyggelsen som har fasader mot de på planen regulerte gater, skal føres opp i 2 fulle etasjer, eventuelt med en tilbaketrukket 3. etasje.
- e) Den forretningsbebyggelsen som ikke er medtatt under pkt. d, skal bygningsmyndighetene bestemme byggehøyden for, dog må denne høyden ikke overstige den byggehøyden som er nevnt under pkt. d.
- f) I området avsatt til forretning kan bygningsmyndighetene tillate at deler av bebyggelsen innredes til boligformål. For øvrig kan ikke boliger oppføres i dette området.

§ 5 – OMRÅDE FOR NÆRING

- a) Næringsområdet skal nyttes til bebyggelse for næringsvirksomhet.
- b) I området tillates følgende virksomheter;
 - Forretning
 - Kontor
 - Annen næringsvirksomhet som ikke er til sjenanse for omgivelsene.
- c) Bebyggelsens høyde fastsettes av kommunen i samsvar med bestemmelsene i Plan og bygningsloven. For eiendommen Fearnleysgate 23 gesimshøyde 11 meter og mønehøyde 12 meter. Takkonstruksjon godkjennes av bygningsmyndighetene.
- d) Bebyggelsen skal føres opp i de på planen viste områder og utnyttelsesgraden skal ikke overstige 75% BYA.
- e) Utelagring er forbudt, men kan tillates etter søknad.

§ 6 - OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

- a) I områder for offentlig bebyggelse, tillates bare innredet boliger som er nødvendig for anleggets drift.
- b) Offentlige bygningers høyde fastsettes av bygningsmyndighetene i samsvar med bestemmelsene i Plan og bygningsloven.

§ 7 - TRAFIKKOMRÅDER

De på planen regulerte gater (kjøreveger) og felles gårdsplasser kan benyttes av motorkjøretøyer, mens det øvrige vegnett er gangveger med mulighet for nødvendig servicetrafikk.

§ 8 - PARKOMRÅDER

I områder regulert til park, kan bygningsmyndighetene tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til parkområdene, når dette etter utvalgets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som parkområde.

§ 9 - FELLESOMRÅDER

Område PP er felles privat parkering for Fearnleysgt.

§ 10 – KOMBINERTE FORMÅL BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR

- a) Område merket bolig/forretning/kontor (Fearnleysgate 25) kan brukes til bolig, forretning og kontor. Det tillates totalt inntil 4 boenheter.
- b) Eiendommens utnyttelsesgrad skal ikke overstige 75 % BYA
- c) Bebyggelsens høyde fastsettes av bygningsmyndighetene i samsvar med bestemmelsene i plan og bygningsloven.
- d) Planløsning og utseende skal godkjennes av kommunen i samsvar med bestemmelsene i plan og bygningsloven.
- e) Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom for varig opphold. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23 – 07) ikke overstige L_{5AF} 70dB. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstilt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift.
- f) Ved byggemelding skal det legges frem situasjonsplan som viser lekeplass v/inngang (nærlekeplass jfr. kommunale vedtekter til Pbl § 69 nr. 3) for barn på minimum 50 m². Lekeplassen skal skjermes fra trafikkareal og støynivået skal ikke overstige 55 db(A) ekvivalent støynivå. Lekeplassen skal ha en slik utforming at det er plass til huskestativ, klatrestativ, sandkasse og benker. Ferdigattest utstedes ikke før lekeplass er ferdig opparbeidet.

§ 10 – KOMBINERTE FORMÅL BOLIG/ ALLMENNYTTIG

Utnyttelsesgraden skal være maks 0,45 ($U = 0.45$).

Stadfestet av Fylkesmannen i Nordland, Bodø, den 16. juni 1980

Sist revidert 01.10.2009 ved digitalisering av planen, arkivsak nr. 09/1644, vedtak 197/09.

Begjæring om ¹⁾ Oppdeling i elerseksjoner ☐ reseksjoner

Rekvirrentens navn Tom L. Hanssen	
Adresse Dambekkvei 15	
Postnr. 8663	Poststed MOSJØEN
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 040170 48967	Rel. nr.

Plass for tinglysingstempel



Dokid: 17080817 (17/3481-1)
103/768 Tordenskjoldsgate 24 - Saltnad
seksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
	Vefsn Kommune	103	766
Festenr. Snr.			

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 sifrer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
987143398	TLH INVEST AS	1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	203	B	13				25				37			
2	B	69		14				26				38			
3	B	79		15				27				39			
4	B	69		16				28				40			
5	B	79		17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				499				= nevner:				499			

4. Supplerende tekst 7)
ØBSt Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resekseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 31/8-17	Rekvirrentens underskrift Tom L. Hanssen
------------------------	--

5. Egønerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringsplan gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringsplan gjelder bestående bygning hvor seksjoneringsplan bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringsplan omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboelendommen
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

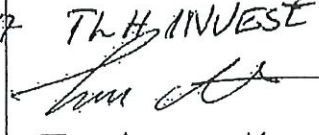
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

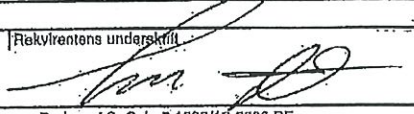
6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato <i>MOSJØEN 31/8-17</i>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>TH INVEST AS</i>  <i>TOM LEKNES HANSEN</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
--------------------------------------	--	--

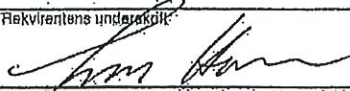
Dato <i>31/8-17</i>	Rekylrentens underskrift  <i>TOM LEKNES HANSEN</i>
------------------------	---

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

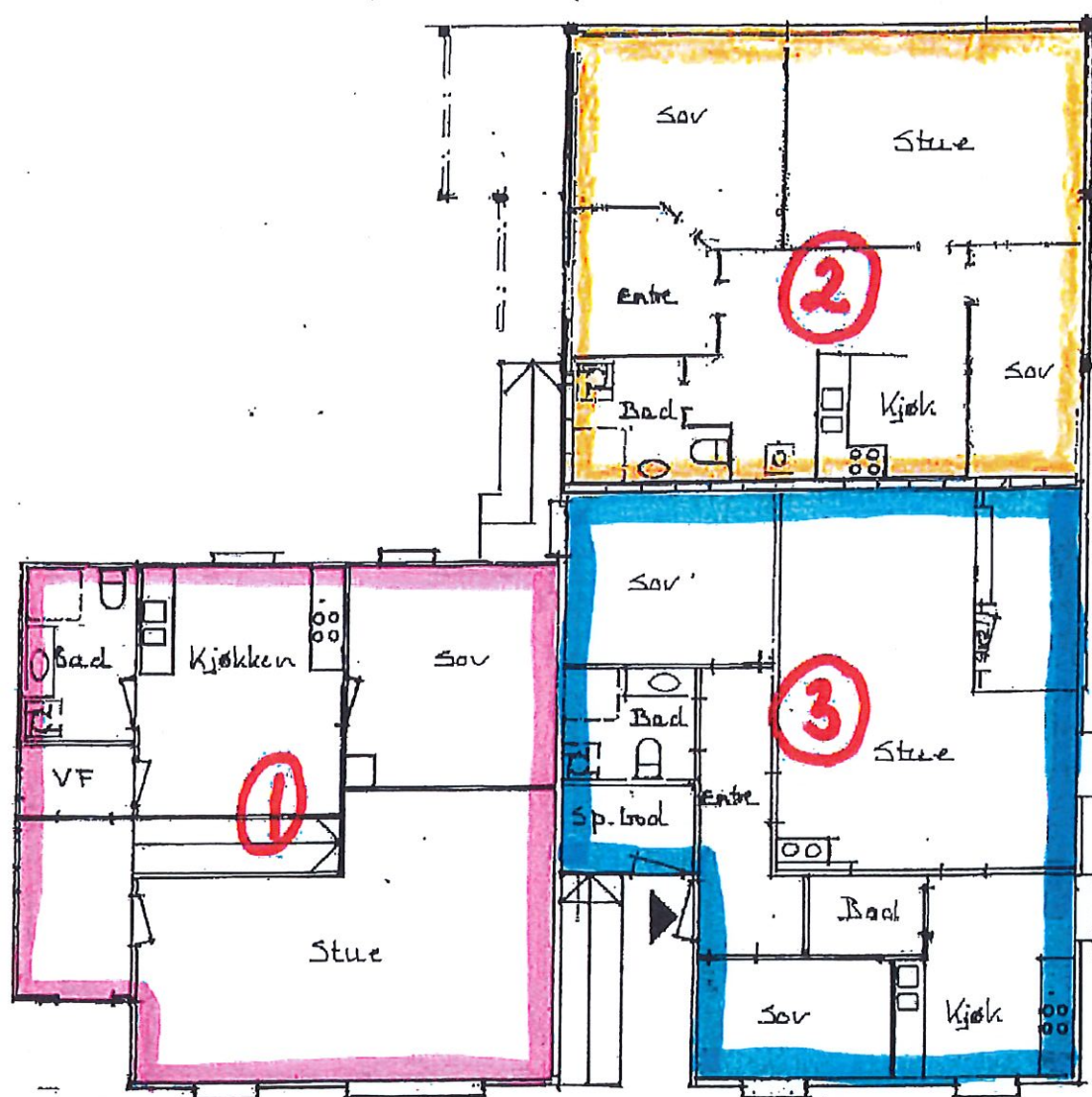
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsgdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
103	766
Festenr.	Snr.
1, 2, 3, 4 og 5	VEFSN
Kommune	
Dato	Stempel og underskrift
20.10.17	Gunnhild Nygard

Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for Ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Selt B dersom tilleggsgarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsgarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsgarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samelemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingssattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift	
31/8-17		Tom LERNES HANSEN

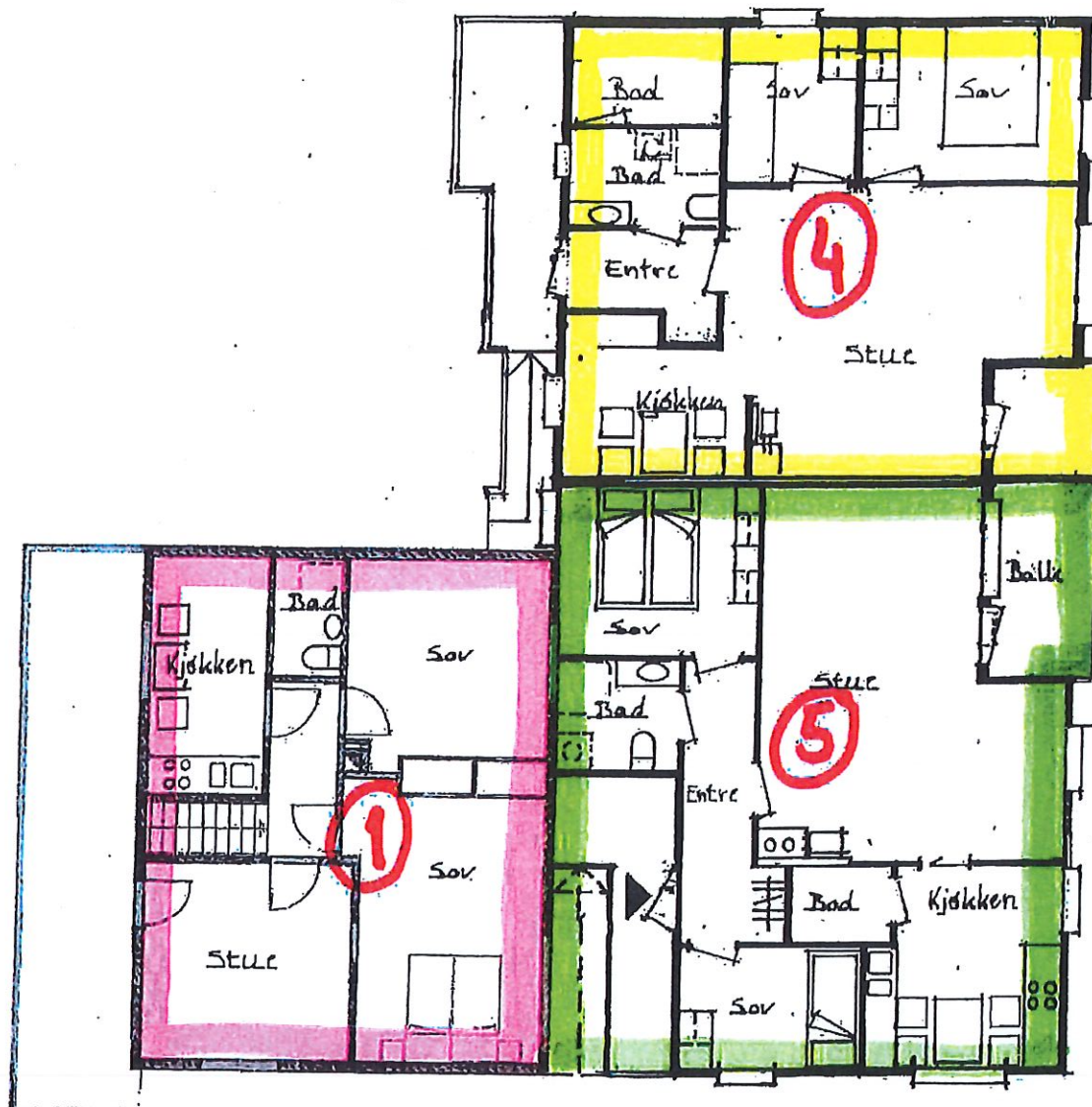
GNR.103 BNR.766 SNR.1, 2, 3, 4 OG 5
TORDENSKJOLDS GATE 24



PLAN 1.ETASJE

- SEKSJON 1
- SEKSJON 2
- SEKSJON 3
- SEKSJON 4
- SEKSJON 5

GNR.103 BNR.766 SNR.1, 2, 3, 4 OG 5
TORDENSKJOLDS GATE 24



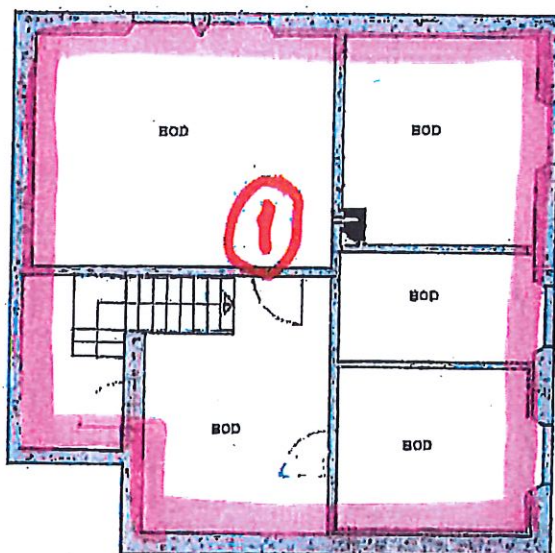
PLAN 2.ETASJE

-  SEKSJON 1
-  SEKSJON 2
-  SEKSJON 3
-  SEKSJON 4
-  SEKSJON 5

GNR.103 BNR.766 SNR.1, 2, 3, 4 OG 5
TORDENSKJOLDS GATE 24



GARASJE



PLAN KJELLER

- | | |
|---|-----------|
|  | SEKSJON 1 |
|  | SEKSJON 2 |
|  | SEKSJON 3 |
|  | SEKSJON 4 |
|  | SEKSJON 5 |

Begjæring om ¹⁾ Oppdeling i elerseksjoner ☐ reseksjoner

Rekvirerens navn Tom L. Hanssen	
Adresse Dambekkvei 15	
Postnr. 8663	Poststed MOSJØEN
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 040170 48967	Rel. nr.

Plass for tinglysingstempel



Dokid: 17080817 (17/3481-1)
103/768 Tordenskjoldsgate 24 - Saltnad
seksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
	Vefsn Kommune	103	766
Festenr. Snr.			

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 sifrer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
987143398	TLH INVEST AS	1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	6)
1	B	203	B	13				25				37			
2	B	69		14				26				38			
3	B	79		15				27				39			
4	B	69		16				28				40			
5	B	79		17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				499				= nevner:				499			

4. Supplerende tekst 7)
ØBSt Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resekseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 31/8-17	Rekvirerens underskrift Tom L. Hanssen
------------------------	--

5. Egønerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringsplanen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringsplanen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringsplanen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringsplanen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboelendommen
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

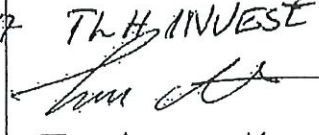
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

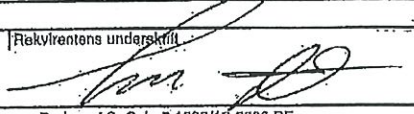
6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato <i>MOSJØEN 31/8-17</i>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>TH INVEST AS</i>  <i>TOM LEKNES HANSEN</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
--------------------------------------	--	--

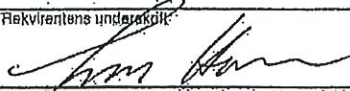
Dato <i>31/8-17</i>	Rekylrentens underskrift  <i>TOM LEKNES HANSEN</i>
------------------------	---

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

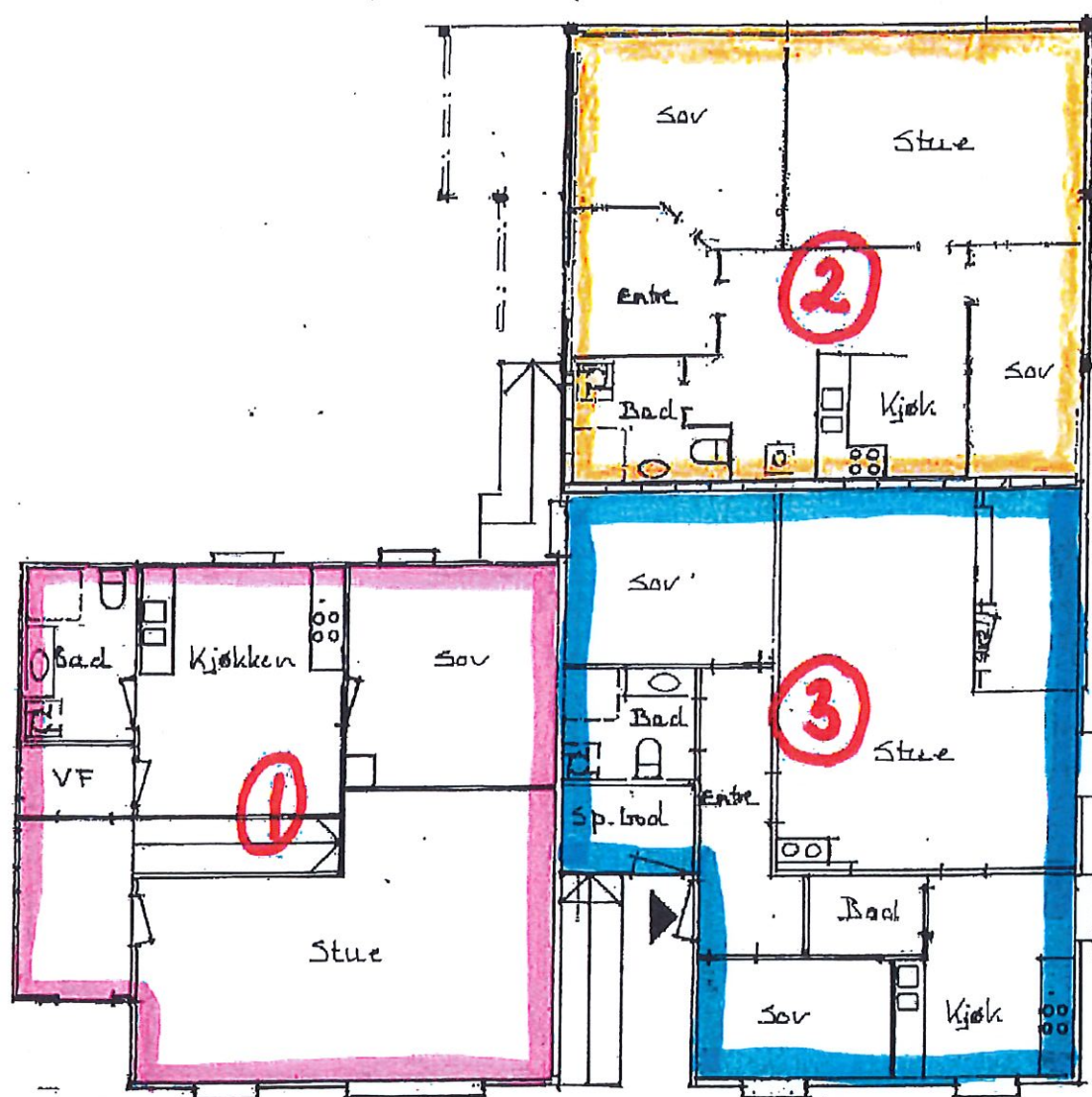
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsgdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
103	766
Festenr.	Snr.
	1, 2, 3, 4 og 5
Kommune	VEFSN
Dato	Stempel og underskrift
20.10.17	Gunnhild Nygard

Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for Ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Selt B dersom tilleggsgarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsgarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsgarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samelemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingssattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift	
31/8-17		Tom LERNES HANSSEN

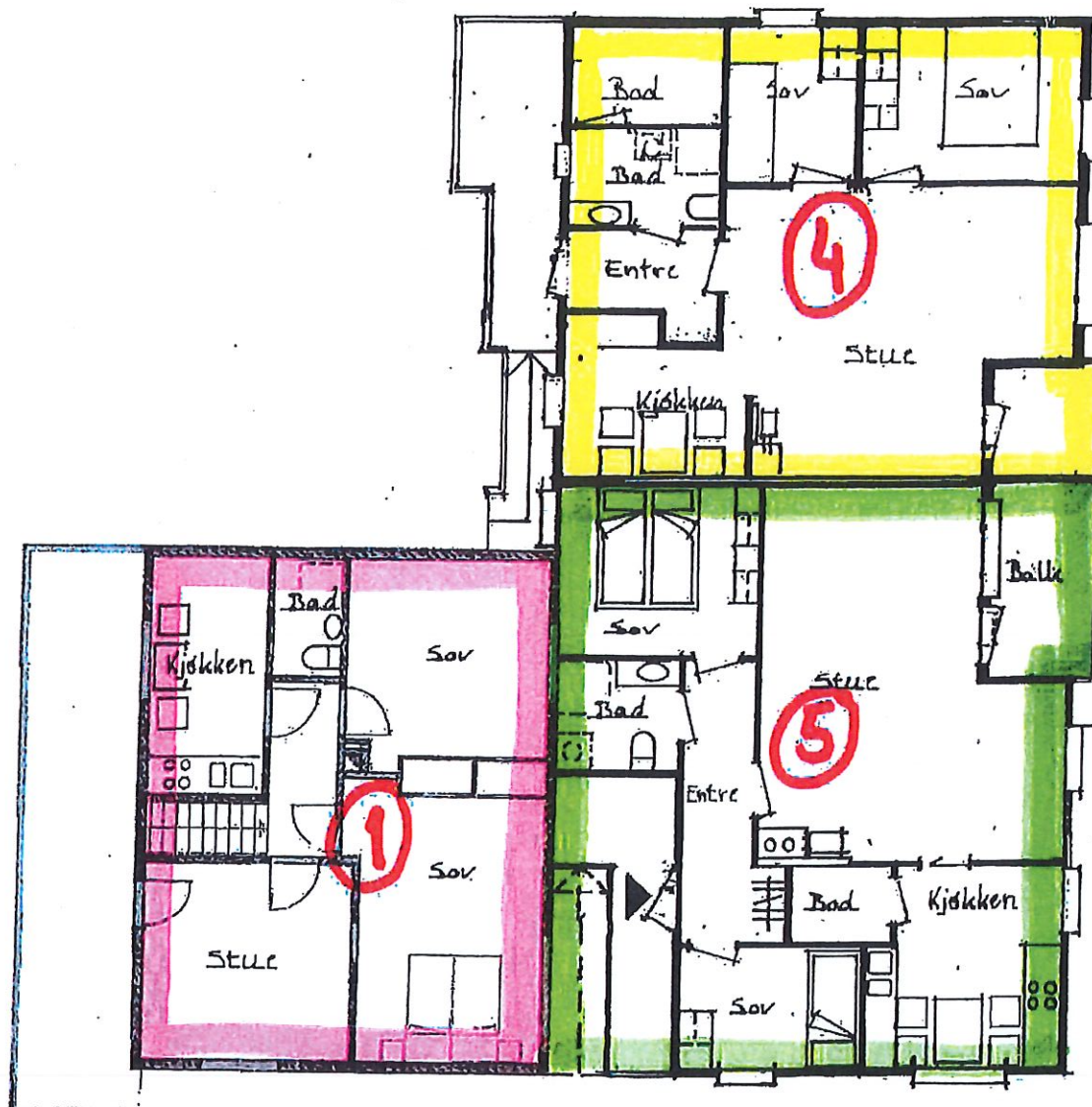
GNR.103 BNR.766 SNR.1, 2, 3, 4 OG 5
TORDENSKJOLDS GATE 24



PLAN 1.ETASJE

- SEKSJON 1
- SEKSJON 2
- SEKSJON 3
- SEKSJON 4
- SEKSJON 5

GNR.103 BNR.766 SNR.1, 2, 3, 4 OG 5
TORDENSKJOLDS GATE 24



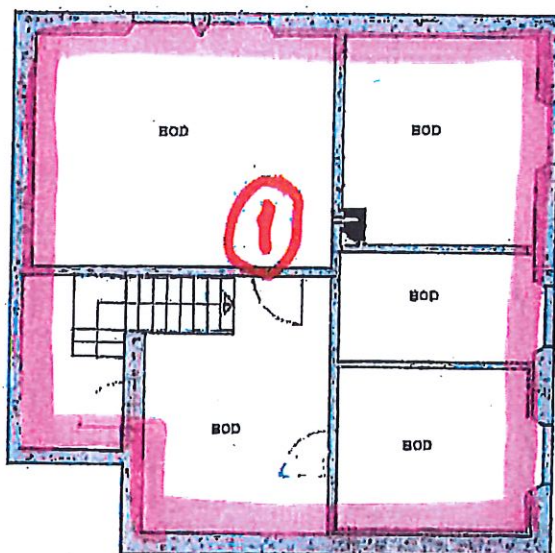
PLAN 2.ETASJE

-  SEKSJON 1
-  SEKSJON 2
-  SEKSJON 3
-  SEKSJON 4
-  SEKSJON 5

GNR.103 BNR.766 SNR.1, 2, 3, 4 OG 5
TORDENSKJOLDS GATE 24



GARASJE



PLAN KJELLER

-  SEKSJON 1
-  SEKSJON 2
-  SEKSJON 3
-  SEKSJON 4
-  SEKSJON 5

KARTUTSNITT

Gnr/Bnr: 103/766

Adresse: Tordenskjolds gate 24
8656 Mosjøen

Dato: 20.10.2017

Målestokk: 1:500

Sign: G.Nygard

VEFSN
KOMMUNE



Tegnforklaring

Elendomsinformasjon

Elendomsgrænse

Gårds- og bruksnummer

Adresser

Adresspunkt tekst

Bygninger

Bygning - Boligbygg
Bygning - Andre bygg
Annen bygning
Bygning punkt
Grunnmur
Fasadelliv
Taktes
Mønstelliv
Trapp inn til bygg
Veranda

Vegsituasjon

Yterkant veg
Yterkant fortau
Annet vegareal

Annen samferdsel

Traktorveg
Sti

Bygningsmessige anlegg

Grunnris/hjelpelinje
Vegg (frittstående)
Sløyekjerm
Annet gjerde
Frittstående mur
Sløttemur
Steingjerde
Hekk
Fleggsteng

Innsjøer og vassdrag

Innsjø
Innsjøkant
Elv/Bekk
Elv/Bekk kant
Elv/Bekk kant usikker

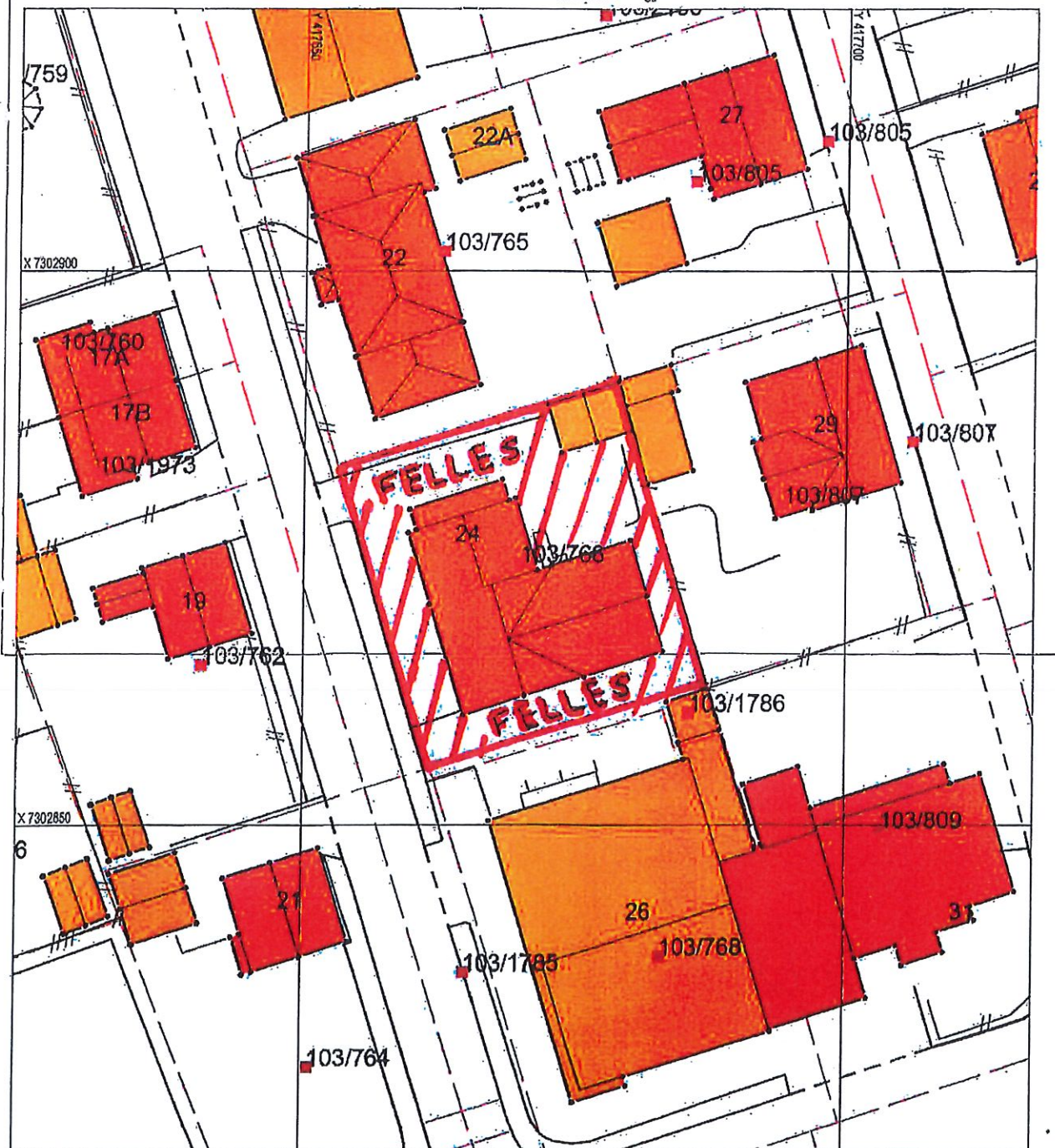
Kyst

Havflate
Kystkontur

Jernbanedata

Jernbane spormidte

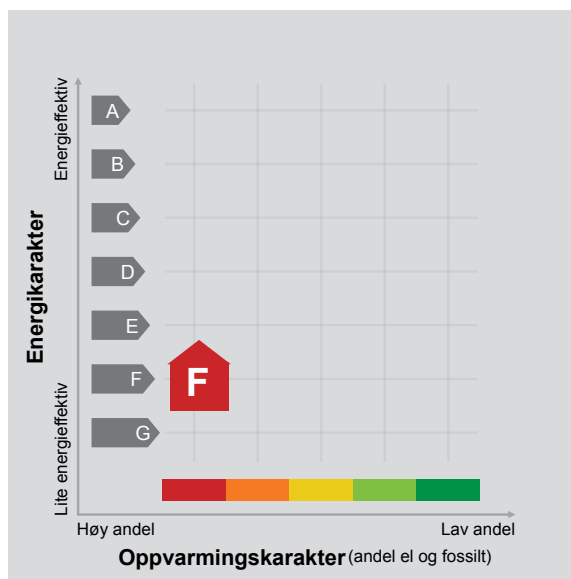
PlanInnsyn: <http://tema.webatlas.no/vefsn/PlanInnsyn>



ENERGIATTEST



Adresse	Tordenskjolds gate 24A
Postnummer	8656
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	766
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	187935563
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-133119
Dato	10.06.2025



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)

- Redusér innetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	1998
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon





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>)

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

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 utendørs**Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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.

Budskjema

Advokat Marita Pedersen
Pb 18, 8651 Mosjøen
Telefon: 75175800
E-post: marita@advokatwulff.no

Budet er gyldig frem til	
Dato	Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom			
Adresse Tordenskjoldsgate 24A		Postnr. 8656	Poststed Mosjøen
Gnr. 103	Bnr. 766	Seksjonsnr. 2	Kommune 1824 Vefsn kommune

Kjøpesum	
Beløp	Beløp med bokstaver
I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.	

Finansieringsplan			
Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilken del av eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker fra den dato medhjelperen mottar budet. Budgiver kan forlenge bindingstiden innen fristens utløp.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper **advokat Marita Pedersen** til å begjære skjøte utstedt i og utlevert til seg.

Budgiver(e)					
Navn (Budgiver 1)			Fødselsnr (11 siffer)		
Navn (Budgiver 2)			Fødselsnr (11 siffer)		
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse			E-postadresse		
Adresse			Postnr.	Poststed	

Underskrift	
Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.	
Sted og dato	
Underskrift, budgiver 1	Underskrift, budgiver 2

Før du innleverer bud må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- Medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdeslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.