

Eiendom til salgs



Skolegata 8A+B - 8656 Mosjøen

FAKTA OM EIENDOMMEN

Hel tomannsbolig på byflata med utleiemulighet. Sentrumsnær beliggenhet med kort avstand til det meste.

Eiendom med noe etterslep på vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger byggesøknad for ombygging til tomannsbolig.

ADRESSE: Skolegata 8 A og B, 8656 Mosjøen

PRISANTYDNING: kr 2 850 000

OMKOSTNINGER: kr 73 430,-

TOMT: 345,4 m²

ANSVARLIG MEGLER:: Marita Pedersen

TELEFON: 45 66 52 85

E-POST: marita@advokatwulff.no

HJEMMESIDE: <http://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

Skolegata 8 A+B
8665 Mosjøen

MATRIKKEL

Gnr. 103 bnr. 706 og 2127

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

Hel tomannsbolig, oppført i 1910.

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

ANTALL ROM

Leilighet 1: Vindfang, Stue, Kjøkken, Bad, Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Gang

Leilighet 2: Bad, Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Bruksareal: 191 kvm,

Leilighet 1 1. etasje: Vindfang, Stue, Kjøkken, Bad,

Leilighet 1 2. etasje: Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Gang

Leilighet 2 1. etasje: Bad, Hall m/trapp, Stue, Kjøkken

Leilighet 2: 2. etasje: Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang

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.

LEILIGHET 1:

UTVENDIG:

TAKTEKKING: TG3

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking av profilerte stålplater over stuedel i 1. etasje. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist råteskader.

Takplater har skader ved kilrenne, takplater er misfarget og har rust. På kaldloftet er det fuktmålt i takkonstruksjonen og påvist forhøyede fuktverdier i takkonstruksjonen. Taket har lekkasjer. Grunnet påviste lekkasjer må undertak og taktekke byttes.

Konsekvens/tiltak

Bytte av taktekke og undertak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

NEDLØP OG BESLAG TG3

Renner og nedløp av metall på hovedbygg. Stige til pipen. Pipa er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det mangler snofangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er brudd i takrenner og nedløp er falt ned.

Pipa mangler toppbeslag. Dekkbord over vindskier har råteskader.

Konsekvens/tiltak

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Påviste skader må utbedres. Det må monteres nye takrenner. Dette bør utføres samtidig ved bytte av utvendige taktekke.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

VEGGKONSTRUKSJON TG 3

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Kledningen er plassert helt ned på underliggende bunnsvill uten åpning.

Ender på kledningen er fukt og råteskadet.

Konsekvens/tiltak

Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TAKKONSTRUKSJON/LOFT TG3:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med åser.

Loftskillet er isolert med ett lag med syddmatter på ca. 2 cm.

Som dampsperre under syddmatter er det lagt plast og papp.

Takkonstruksjonen har ikke egen luke i tak for inspeksjon.

Konstruksjonen er kontrollert med tilgang fra loft i 8B

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er lufting ut gjennom ventiler i en gavlvegg, ingen lufting ut over raft.

Dampspærren ligger løs under isolasjonen uten klemming på kanter.

Loftskillet er minimalt isolert.

Det er ikke etablert brannvegg mellom skolegata 8A og skolegata 8B på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det ble registrert fuktskjolder ved pipe og i undertaket. Det ble fuktmålt på disse plasser og påvist forhøyede fuktverdier.

Utvendig på taktekket dannes det vinterstid is. Det anbefales å etterisolere loftskillet for å hindre varme- gjennomgang i taket som danner utvendig ising.

Det må etableres lufting ut over raft.

Brannvegg mellom seksjoner må etableres for å hindre brannspredning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TAKKONSTRUKSJON STUEDEL 1.ETASJE TGIU

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

VINDUER TG 3

Vinduer i boligen har 5 stk. vinduer som er byttet ut i ca. 1998 til to-lags

energiglass. Øvrige vinduer i boligen av koblede glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

BALKONGER, TERASSER OG ROM UNDER BALKONGER TG2

Utvendig treplatt ved inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Platt er montert rett på bakken uten lufting. Ingen mulighet for nærmere beskrivelse av bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

INNENDIG

OVERFLATER TG 2

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Vegger er tekket med strie og innvendige tak har malte plater og trepanel.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På loftet er vegg plater og himlingspanel vannskadet ved pipe.

Stedvis manglende listverk.

Knirk i gulv ved inngang fra vindfang.

Bom i fliser i vindfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering av vegg og himling ved pipe.

Fliser i vindfang må undersøkes nærmere.

Overflater må stedvis påberegnes oppgradert.

ETASJESKILLE MOT GRUNN TG2

Etasjeskille er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Måling planavvik i etasjer:

Måling planavvik i 1. Etasje: Måling ble foretatt i stue.

Totalt planavvik ca. 20 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 19 mm.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJESKILLE LOFTSETASJE TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

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

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

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

Loftsetasje: Totalt planavvik ca. 35 mm.

Planavvik med radius på 2 meter ca. 30 mm. Avviket ble registrert i gangen ved pipe.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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 og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

PIPE OG ILDSTED TG2

Boligen har mursteinspipe.

Pipa er murt igjen og er ikke lenger i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipa er murt igjen og er ikke lenger i bruk.

På loftet i gang og på soverom er puss og maling på pipe sprukket.

Lekkasjevann fra takkonstruksjon har rent ned langs pipa.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved gjenåpning av pipa må pipa kontrolleres av feievesenet.

Renovering av hiling/ vegger rundt pipe og oppmaling av pipa.

Det forutsettes at takkonstruksjonen først blir tettet.

KRYPKJELLER TGIU

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det ble ikke registrert lufteventiler i grunnmuren.

Lufting av krypkjeller er en viktig del av konstruksjonen som sikrer at fuktighet som oppstår i kjelleren, blir ventilert ut.

Dette skjer vanligvis ved hjelp av ventiler eller åpninger i grunnmuren som sørger for luftgjennomstrømming. Målet med luftingen er å opprettholde et tørt miljø i krypkjelleren, da fuktighet kan komme fra bakken, luften eller bygningen selv.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Det må gjøres tiltak for å kunne inspiseres kryperommet og sørge for god ventilering av kryperommet.

INNVENDIGE TRAPPER TG2

Boligen har lakkert tretrapp.

Rekkverkshøyde er 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Det er skjevheter i trappa oppe mot gulv i loftetasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Skjevheter i trappa bør undersøkes nærmere.

INNVENDIGE DØRER TG2

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

1. ETASJE > BAD

OVERFLATER VEGGER OG HIMLING TG2

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstill: 1998 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lekkasjevann fra overliggende pipedel er synlig på pipa på badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasje fra gjennomføring av pipe i taket må ordnes.

OVERFLATER GULV TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er to sluker i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

SANITÆRUTSTYR OG INNREDNING TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Fuktskade på innredning.

Skrog på innredning er fuktskadet mot vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring må utføres, alternativt bytte av innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

OVERFLATER OG INNREDNING TG2

Innredning fra Nygård trevare fra 1998. Innredningen ble oppmalt i 2019.

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

Årstill: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

VANNLEDNINGER TG2

Innvendige vannledninger er av plast og kobberør.

Stoppekrane er i underskap på kjøkken ved VVS bereder.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

AVLØPSRØR TG2

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser av stakeluke for avløpsanlegget bør utføres.

VENTILASJON TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Soverom i loftetasjen har ingen ventilering i vegg eller i vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

VARMTVANNSTANK TG2

Varmtvannstanken er på ca. 110 liter.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over

1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være

såkalt fast tilkoblet.

Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

ELEKTRISK ANLEGG TG2

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

elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse

eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Sikringsskapet ble montert i 1998.

Anlegget ble sist kontrollert: 25.02.2025

Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

Ja

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

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

Ja Grunnet alder på ledningsnett og anbefales det å få utført en elrapport på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.

BRANNTEKNISKE 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.

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 Brannslukkingsapparatet er fra 2010.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

DRENERING TG2

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

GRUNNMUR OG FUNDAMENTER TG3

Bygningen har grunnmur i gråstein som utvendig er pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Reparasjon av grunnmur må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TERRENGFORHOLD TG2

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.

Generell info:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsrør er av plast fra 1998. Utvendige vannledninger til kommunalt nett er av Elvestadrør fra 1998.

Opplysninger er fra kontaktperson.

Vurdering av avvik:

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

Stikkledninger for vann og avløpsrør til kommunalt nett går gjennom kjeller i Skolegata 8B. Det er ingen tilgang til kjelleren for inspeksjon av vann og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tilgang for inspeksjon av vann og avløpsrør i kjelleren.

LEILIGHET 2

TAKTEKKING TG3

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Saltak takkonstruksjon som utvendig er tekket med stålplater av eldre modell.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. I takkonstruksjonen på kaldloftet ble det påvist fukt. Det ble fuktmålt ved pipe i konstruksjonen og påvist forhøyede fuktverdier. Det ble også fuktmålt på sydde matter i loftskillet og påvist forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkningen må skiftes eller utbedres

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

NEDLØP OG BESLAG TG3

Renner og nedløp av metall på hovedbygg.

Stige til pipen.

Pipa er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Utvendig pipebeslag er meget rustet.

Skader og lekkasjer på takrenner.

Dekkbord og vindskibord har råteskader

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Nye renner og nedløp må monteres

Pipebeslaget bør byttes ut med nytt beslag.

Motere nye takrenner og nedløp.

Montere nye vindskibord og dekkbord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VEGGKONSTRUKSJON TG3

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser vedrørende dårlig lufting under kledning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TAKKONSTRUKSJON/LOFT TG3

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Loftskillet er isolert med ca. 2- 4 cm. syddmatter. Under syddmatter ned mot bolig er det lagt plast og papp av eldre modell.

Tilgang til takkonstruksjonen gjennom luke i himling i loftsgang.

Kaldloftet er ikke adskilt med brannvegg mot nabo.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

I troa er det fuktmerker flere plasser. Det ble fuktmålt på flere plasser uten å påvise fukt.

Kaldloftet er ikke avdelt mellom boenheter. Byggteknisk forskrift

Det anbefales etterisolering av taket og montering av ny dampsperre.

Dette for å hindre varmegjennomgang og isdannelser utvendig på taket.

Det må etableres brannvegg på kaldloft mot nabo for å hindre brannspredning. TEK10 krever at byggverk skal deles opp i brannceller på en hensiktsmessig måte. Områder med ulik risiko for liv og helse eller ulik fare for at brann oppstår, skal være egne brannceller, med mindre andre tiltak gir likeverdig sikkerhet, som brannalarmanlegg eller sprinkleranlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lufting/ventilering må etableres.

Etablering av brannvegg på kaldloftet.

Det anbefales etterisolering av taket og montering av ny dampsperre.

Dette for å hindre isdannelser utvendig på taket.

TEK10 krever at byggverk skal deles opp i brannceller på en hensiktsmessig måte. Områder med ulik risiko for liv og helse eller ulik fare for at brann oppstår, skal være egne brannceller, med mindre andre tiltak gir likeverdig sikkerhet, som brannalarmanlegg eller sprinkleranlegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

VINDUER TG2

Vinduer i 1. etasje er av to- lags glass fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendige beslag på vinduer er rustet.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år.

Over halvparten av levetiden er oppbrukt.

VINDUER LOFTETASJE TG3

Lofsetasjen har ett vindu med to- lags glass fra 2006. Resten av vinduer i etasjen er av koblede glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendige beslag på vinduer er rustet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

DØRER TG2

Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Ytterdør har overflateskader.

Karmbord er satt ned helt på trapp og vil trekke opp fukt i enden.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Overflatebehandling av dør.

Nærmere undersøkelse av karmbord som står mot gulv.

INNVENDIG

OVERFLATER TG2

Innvendig er det gulv av laminat og flis. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malerapp.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Fliser på ganggulv er sprukket. Det ble også registrert bom i fliser i gangen.

Knirk i gulv mellom stue og kjøkken og på stuegulv.

Knirk i gulv i loftetasje.

Skade på strie på vegg på soverom i loftetasje.

ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN TG2

Etasjeskille er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling planavvik i etasjer:

Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 17 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 10 mm.

Loftetasje: Totalt planavvik ca. 25 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 12 mm.

Konsekvens/tiltak

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

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.

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 bemerkes at det er krav til radonmåling hvis boligen er utleid eller har utleiedel.

PIPE OGILDSTED TG3

Teglsteinspipe med vedovn i 1. etasje.

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.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det skal være minimum 30 cm. fra sotluke til brennbart materiale.

Avstandskravet gjelder opp, ned, til begge sider og rett fram.

Konsekvens/tiltak

- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KRYPKJELLER TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det ble ikke registrert ventiler i grunnmur mot krypkjeller.

Lufting av krypkjeller er en viktig del av konstruksjonen som sikrer at fuktighet som oppstår i kjelleren, blir ventiler ut. Dette skjer vanligvis ved hjelp av ventiler eller åpninger i grunnmuren som sørger for luftgjennomstrømming. Målet med luftingen er å opprettholde et tørt miljø i krypkjelleren, da fuktighet kan komme fra bakken, luften eller bygningen selv.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør gjøres tiltak for å kunne inspisere kryperommet og sørge for god ventilering av kryperommet.

INNVENDIGE TRAPPER TG2

Tretrapp som er pålagt laminat i trinn.

Rekkverk mot trapp i gang på loft er 68 cm. høyt.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper på vegg bør monteres for å unngå fallulykker.

INNVENDIGE DØRER TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Overflatebehandle dører.

1. ETASJE > BAD

OVERFLATER VEGGER OG HIMLING TG2

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1998 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Himlingsplater har skader.

Ufagmessig gjennomføring av vannledninger gjennom vegg.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Reparasjon/utbytte av skadde himlingsplater.

OVERFLATER GULV TG2

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

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Fliser på gulv foran dusjkabinett er sprukket.

Flis ved dørterskel er løsnet og knekt.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
 - Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Nærmere undersøkelser bør utføres av fliser som er sprukket på gulv.

SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Manglende mansjett på gulv ved gjennomføring av avløp.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Montere mansjett på gulv ved gjennomføring gjennom gulv.

SANITØRUTSTYR OG UTSTYR TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Riss i servant.
- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

VENTILASJON TG3

Det er ingen ventilering.

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
 - Rommet har ingen ventilasjon
 - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER TGIU

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsone grenser til yttervegg og mot kjøkkeninnredning.

Hulltaking kan ikke gjennomføres.

1. ETASJE > KJØKKEN

OVERFLATER OG INNREDNING TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

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

Slitasje på frontdører under servant.

Tegn på bunnplate av tidligere vannlekkasje, røropplegg under servant er tapet.

En skapdør er løst fra hengsel.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

VANNLEDNINGER TG3

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Innvendige vannrør fra bereder til kjøkken går via yttervegg. I ytterveggen fryser vannet ofte. Opplysning fra eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Andre tiltak:

Løsningen for vannrør til kjøkken må utbedres. Vannrør som ligger i yttervegg må plasseres innvendig på vegg om mulig for å unngåCfrostskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

AVLØPSRØR TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

VENTILASJON TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

VARMTVANNSTANK TG2

VVS- bereder på ca. 200 liter fra 2000

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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.

Det finnes ikke opplysninger når el-anlegget sist ble rehabilitert.

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 av Linea: 18.10.2019.

Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Generelt om anlegget

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

Ja

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja Det ble registrert eldre ledninger i bod for VVS bereder.

Grunnet alder på ledningsnett og påviste løse ledninger anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det bemerkes at anlegget i ettertid av el-kontroll av Linea kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er montert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

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 Brannslukningsapparat er eldre enn 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

TOMTEFORHOLD

DRENERING TG2

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er mest sannsynlig ikke montert drenering rundt bygningen.

Konsekvens/tiltak

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

GRUNNMUR OG FUNDAMENTER TG3

Bygningen har grunnmur i gråstein som utvendig er pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Grunnmuren har setningsskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Nærmere undersøkelser av grunnmuren må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TERRENGFORHOLD TGIU

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Se kommentar angående dette punkt på leilighet 1.

UTVENDIGE VANN- OG AVLØPSLEDNINGER TG2

Det er offentlig avløp og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vann og avløpsledninger er fra 1998.

Opplysninger er innhentet fra kontaktperson.

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er avvik:

Avløpsledninger kan ikke kontrolleres i kryprom under boligen grunnet ingen tilgang.

Plastrør over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Nærmere kontroll av avløpsledninger i kryperom under bolig når det er etablert tilgang til kryperommet.

BELIGGENHET

Sentralt boligområde ca. 250 meter fra Mosjøen sentrum og ca. 200 meter til Sjøsidan sentret. Avstand til nærmeste kolonialforretning er ca 200 meter. Avstand til idrettsanlegg, ungdomsskole og Mosjøhallen er ca. 2,5 km. Nærmeste flyplass er Mosjøen lufthavn - ca. 7 km.

Bebyggelse Veietablert område bestående av eneboliger og næringseiendommer.

Adkomst

Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport avholdt 17.03.2025 av Helgeland Byggekontroll for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Areal

BRA: 191 m²

TBA: 0 m²

P-ROM 177 m²

S-ROM: 14 m²

Følgende rom inngår i BRA:

Leilighet 1: Vindfang, Stue, Kjøkken, Bad, Trapperom,

Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Gang,

Leilighet 2: Bad, Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Trapperom,

Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger Det er innhentet tegninger fra kommunens arkiver på opprinnelig bolighus. Det finnes ikke byggesøknad/ tegninger for ombygging eller lignende for eiendommene. Ved ombygging til to-mannsboliger skal det foreligge byggesøknad for tiltaket. Dette foreligger ikke for denne eiendommen.

Det anbefales å levere inn byggesøknad på dagens forhold til kommunen for å få tiltaket godkjent.

Eiendomstomt på 188.6 m²+ 156.8 m²fordelt på to bruksnummer.

Tomten er opparbeidet med felles innkjøring sammen med nabotomt. På baksiden er det plen arealer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Utstyr

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. 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. Hvilket det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse:

Gnr. 103 Bnr. 706 og 2127i 1824 Vefsn kommune.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser:

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Reguleringsbestemmelser for MOSJØEN SENTRUM, NERBYEN

Planident 20091316

Tegningsnr. D 6, datert 23.11.2009.

Hjemmelshaver: Tlh Invest AS

Formuesverdi som primærbolig: kr 1 017 571 per 16.06.2025

Formuesverdi som sekundærbolig: kr 4 070 285 per 16.06.2025

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

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Leilighet 1:

Vann etter stipulert forbruk m² inkl abonnementsgebyr Kr. 5 936

Avløp etter stipulert forbruk m² inkl abonnementsgebyr Kr. 10 372 Eiendomsskatt Kr. 2 179

Renovasjon, 80 l. dunk: Kr. 5 098

Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert: Kr. 25 000

Forsikring, stipulert: Kr. 5 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 53 500

Leilighet 2:

Vann etter stipulert forbruk m² inkl abonnementsgebyr: Kr. 5 503

Avløp etter stipulert forbruk m² inkl abonnementsgebyr: Kr. 9 615

Eiendomsskatt: Kr. 2 019

Forsikring, stipulert Kr. 5 000

Feie- og tilsynsgebyr Kr. 672

Renovasjon, 80 liters dunk. Kr. 5 098

Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert: Kr. 25 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 53 000

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

2 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

71 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 850 000,-)) 1090,-

(Tingl.gebyr pantedokument)

1090,- (Tingl.gebyr skjøte)

74 430,- (Omkostninger totalt)

2 923 430,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra at kjøpesum tilsvarer 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.

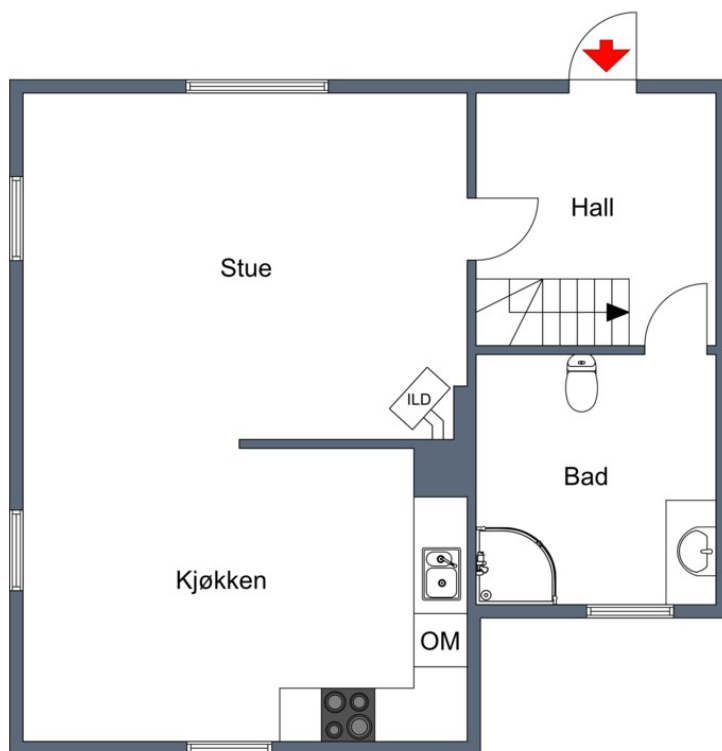
Det tilligger kjøper selv, etter å ha blitt eier av eiendommen, å fremme begjæringer for namsmyndighetene om at saksøker og eventuelt andre som angitt i loven, skal fravike eiendommen med seg og sitt, dersom fravikelse ikke allerede har funnet sted, jf. tvangsfullbyrdsesloven §11-31.

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.

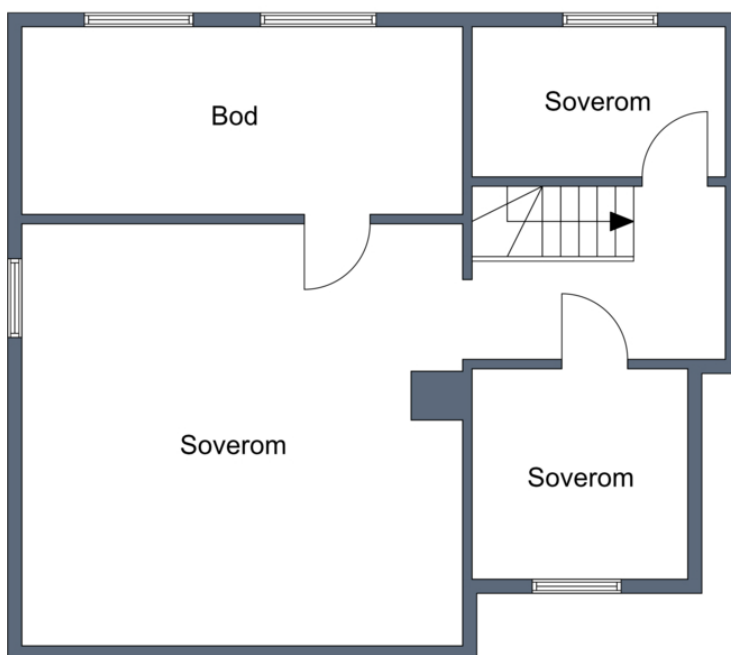
Opplysningene i salgsoppgaven er basert på innhentet tilstandsrapport over eiendommen, tinglyste dokumenter, opplysninger fra kommune og eventuell andre. Medhjelper innestår ikke for riktigheten av disse. Interessenter kan ved henvendelse til medhjelper få kopi av tvangsfullbyrdseslovens kapittel 11.

1. etg



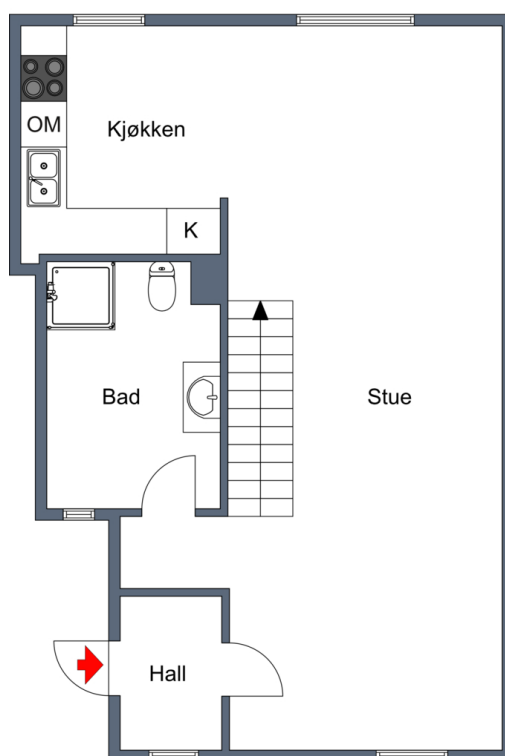
Avvikelse kan forekomme.

2. etg



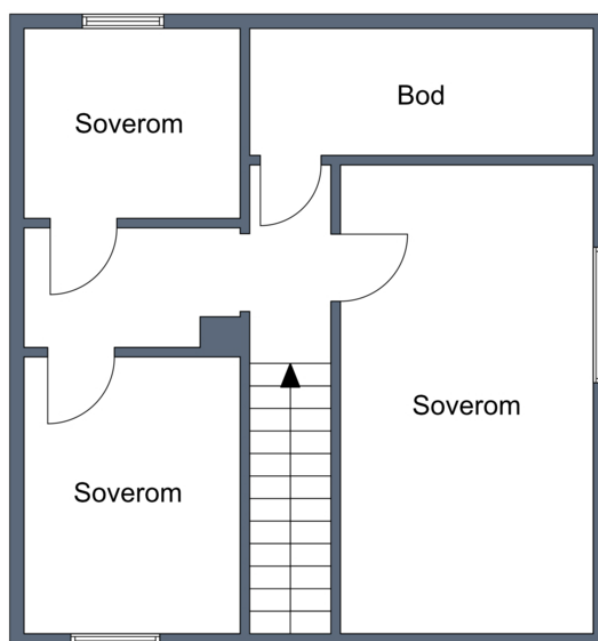
Avvikelse kan forekomme.

1. etg



Avvikelse kan forekomme.

2. etg



Avvikelse kan forekomme.

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Skolegata 8A, 8656 MOSJØEN
 VEFSN kommune
 gnr. 103, bnr. 706

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 01.04.2025

Oppdragsnr.: 20352-1163

Referansenummer: XO1848

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref: Hege Sende



HBK AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig

Knut Kjønås

Uavhengig Takstingeniør

knut@hbk.no

900 61 282



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	91 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	91 m ²
Totalpris	1 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

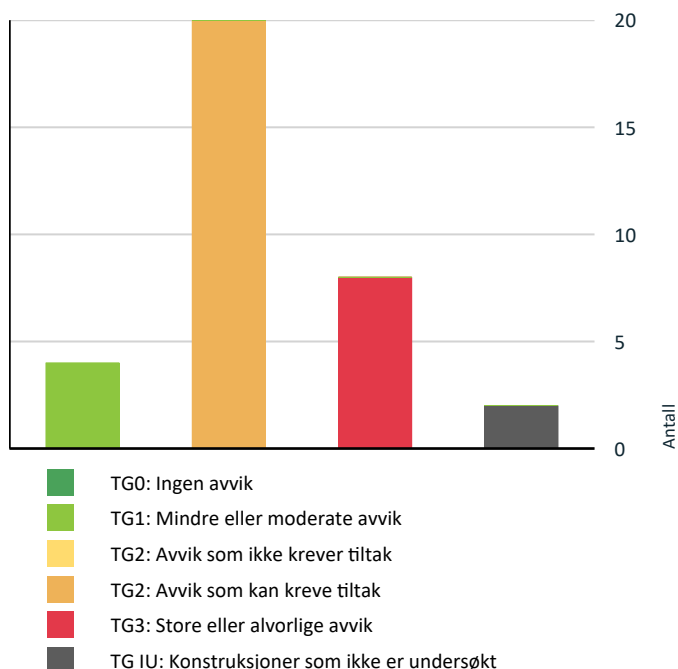
Tomannsbolig

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

Det er innhentet tegninger fra kommunens arkiver på opprinnelig bolighus. Det finnes ikke byggesøknad/ tegninger for ombygging eller lignende for eiendommene. Ved ombygging til to-mannsboliger skal det foreligge byggesøknad for tiltaket. Dette foreligger ikke for denne eiendommen. Det anbefales å levere inn byggesøknad på dagens forhold til kommunen for å få tiltaket godkjent.

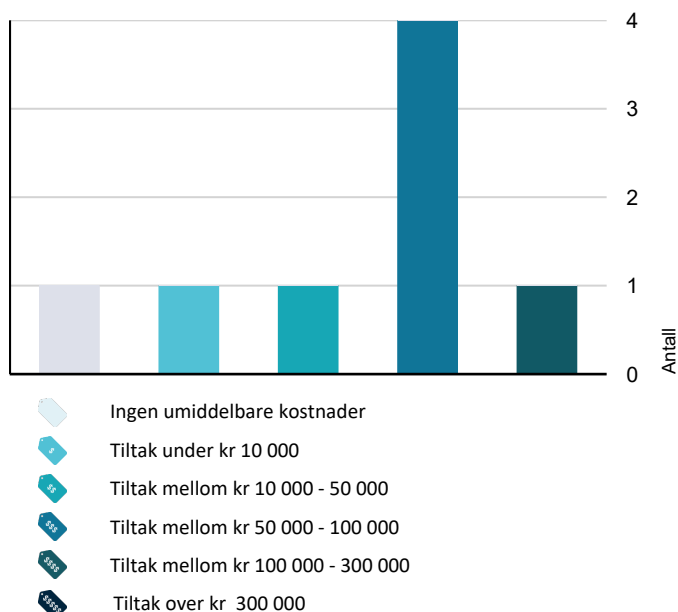
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekvirent. Eventuelle opplysninger gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille loftetasje [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon stuedel 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	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 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1910

Anvendelse
Boligformål

Standard

Boligen holder normal bra innvendig standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking av profilerte stålplater over stuedel i 1. etasje.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Takplater har skader ved kilrenne, takplater er misfarget og har rust. På kaldloftet er det fuktmålt i takkonstruksjonen og påvist forhøyede fuktverdier i takkonstruksjonen. Taket har lekkasjer. Grunnet påviste lekkasjer må undertak og taktekke byttes.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Bytte av taktekke og undertak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Taktekke over stuedel.



Rust på takplater.



Påvist fukt i takkonstruksjon



Påvist fukt ved pipe i takkonstruksjon.

! TG 3 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Renner og nedløp av metall på hovedbygg.
Stige til pipen.
Pipa er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er brudd i takrenner og nedløp er falt ned.
Pipa mangler toppbeslag.
Dekkbord over vindskier har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Påviste skader må utbedres.

Det må monteres nye takrenner. Dette bør utføres samtidig ved bytte av utvendige taktekke.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Brudd i takrenne over stuedel.



Ødelagt takrenne på hovedtak.



Manglende overvannsrør under bakkenivå



Manglende toppbeslag på pipe.

! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Kledningen er plassert helt ned på underliggende bunnsvill uten åpning. Ender på kledningen er fukt og råteskadet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ingen lufting nede på veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Malingsavflassing på kledning



Sprekker i kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med åser.
Loftskillet er isolert med ett lag med syddmatter på ca. 2 cm.
Som dampsperre under syddmatter er det lagt plast og papp.

Takkonstruksjonen har ikke egen luke i tak for inspeksjon.
Konstruksjonen er kontrollert med tilgang fra loft i 8B

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er lufting ut gjennom ventiler i en gavlvegg, ingen lufting ut over raft.

Dampspennen ligger løs under isolasjonen uten klemming på kanter.
Loftskillet er minimalt isolert.

Det er ikke etablert brannvegg mellom skolegata 8A og skolegata 8B på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det ble registrert fuktskjolder ved pipe og i undertaket. Det ble fuktmålt på disse plasser og påvist forhøyede fuktverdier.

Utvendig på taktekket dannes det vinterstid is. Det anbefales å etterisolere loftskillet for å hindre varme- gjennomgang i taket som danner utvendig ising.

Det må etableres lufting ut over raft.

Brannvegg mellom seksjoner må etableres for å hindre brannspredning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fukt påvist ved pipe.



Muggdannelse på tro.



Isolering av sydde matter.



Ingen luttig ut over raft.

Takkonstruksjon stuedel 1. etasje

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjon i stuedel.

TG 3 Vinduer

Vinduer i boligen har 5 stk. vinduer som er byttet ut i ca. 1998 til to-lags energiglass. Øvrige vinduer i boligen av koblede glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskadet vindu i loftetasjen.

TG 1 Dører

Hovedinngangsdør er av tre som er malt fra ca. 1998.

Årstall: 1998

Kilde: Eier



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig treplatt ved inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Platt er montert rett på bakken uten lufting. Ingen mulighet for nærmere beskrivelse av bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Usikker tilstand på bjelkelag for platt.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Vegger er tekket med strie og innvendige tak har malte plater og trepanel.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På loftet er vegg plater og himlingspanel vannskadet ved pipe.

Stedvis manglende listverk.

Knirk i gulv ved inngang fra vindfang.

Bom i fliser i vindfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering av vegg og himling ved pipe.

Fliser i vindfang må undersøkes nærmere.

Overflater må stedvis påberegnes oppgradert.



Stue.



Hovedsoverom på loft.



Bom i fliser og knekte fliser i vindfang.



Sotvann på pipe i loftetasjen

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Måling planavvik i etasjer:

Måling planavvik i 1. Etasje: Måling ble foretatt i stue.

Totalt planavvik ca. 20 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 19 mm.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Etasjeskille loftetasje

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Loftetasje: Totalt planavvik ca. 35 mm.

Planavvik med radius på 2 meter ca. 30 mm. Avviket ble registrert i gangen ved pipe.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! 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 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Pipa er murt igjen og er ikke lenger i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipa er murt igjen og er ikke lenger i bruk.

På loftet i gang og på soverom er puss og maling på pipe sprukket. Lekkasjevann fra takkonstruksjon har rent ned langs pipa.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved gjenåpning av pipa må pipa kontrolleres av feievesenet.

Renovering av hiling/ vegger rundt pipe og oppmaling av pipa. Det forutsettes at takkonstruksjonen først blir tettet.



! TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det ble ikke registrert lufterventiler i grunnmuren.

Lufting av krypkjeller er en viktig del av konstruksjonen som sikrer at fuktighet som oppstår i kjelleren, blir ventilert ut. Dette skjer vanligvis ved hjelp av ventiler eller åpninger i grunnmuren som sørger for luftgjennomstrømning. Målet med luftingen er å opprettholde et tørt miljø i krypkjelleren, da fuktighet kan komme fra bakken, luften eller bygningen selv.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Det må gjøres tiltak for å kunne inspisere kryperommet og sørge for god ventilering av kryperommet.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Rekkverkshøyde er 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Det er skjevheter i trappa oppe mot gulv i loftetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Skjevheter i trappa bør undersøkes nærmere.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 1998 Kilde: Kontaktperson

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1998 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lekkasjevann fra overliggende pipedel er synlig på pipa på badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasje fra gjennomføring av pipe i taket må ordnes.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er to sluker i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk under dusjkabinett



Sluk på gulv ved dør.



Sluk på gulv ved dør.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

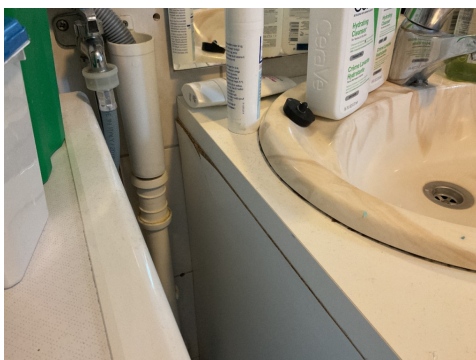
Fuktskade på innredning.

Skrog på innredning er fuktskadet mot vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring må utføres, alternativt bytte av innredning.



Fuktskade på skrog.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

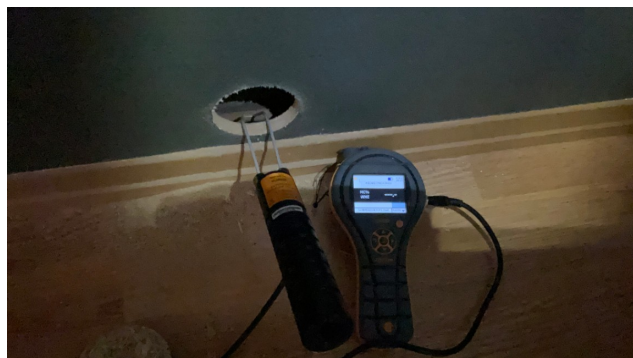


Avtrekk ut.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning fra Nygård trevare fra 1998. Innredningen ble oppmalt i 2019.

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

Årstill: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Tilstandsrapport



Slitasje på skap.



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobberør.
Stoppekrane er i underskap på kjøkken ved VVS bereder.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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



Vannrør av plast og kobber. Stoppekrane på inntak.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser av stakeluke for avløpsanlegget bør utføres.



Treg avrenning fra servant på bad.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Soverom i loftetasjen har ingen ventilering i vegg eller i vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 110 liter.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Sikringsskapet ble montert i 1998.

Anlegget ble sist kontrollert: 25.02.2025

Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

Ja Grunnet alder på ledningsnett og anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.



Sikringsskap med automatiske sikringer.

! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

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 Brannslukningsapparatet er fra 2010.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TG 2 Drenering

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i gråstein som utvendig er pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Reparasjon av grunnmur må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Riss og sprekk i grunnmur.



Riss og sprekk i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.

Generell info:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.



Stående vann mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige avløpsrør er av plast fra 1998.
Utvendige vannledninger til kommunalt nett er av Elvestadrør fra 1998.
Opplysninger er fra kontaktperson.

Vurdering av avvik:

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

Stikkledninger for vann og avløpsrør til kommunalt nett går gjennom kjeller i Skolegata 8B. Det er ingen tilgang til kjelleren for inspeksjon av vann og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det bør gjøres tilgang for inspeksjon av vann og avløpsrør i kjelleren.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

91 m²/91 m²

Tomannsbolig: Vindfang, Stue, Kjøkken, Bad, Trapperom, 3 Soverom, Bod, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 650 000

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

1 400 000

Konklusjon markedsverdi

1 400 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Mathias Bruns gate 9B ,8657 MOSJØEN 130 m ² 1963 3 sov	29-10-2024	2 200 000	1 850 000		1 850 000	14 231
2 Bakkegata 2A ,8663 MOSJØEN 86 m ² 1952 3 sov	10-01-2021	1 600 000	1 515 000		1 515 000	17 616
3 Tore Hunds gate 12A ,8657 MOSJØEN 112 m ² 1956 3 sov	28-06-2021	2 300 000	2 200 000		2 200 000	19 643
4 Meieriskogen 7B ,8657 MOSJØEN 94 m ² 1961 2 sov	25-02-2025	2 100 000	1 920 000		1 920 000	20 426
5 Finnskoggata 23B ,8663 MOSJØEN 113 m ² 1952 3 sov	05-03-2024	2 600 000	2 400 000		2 400 000	21 239
6 Finnskoggata 23A ,8663 MOSJØEN 100 m ² 1952 3 sov	13-12-2022	2 200 000	2 250 000		2 250 000	22 500
7 Finnskoggata 24A ,8663 MOSJØEN 72 m ² 1953 3 sov		2 100 000	2 000 000		2 000 000	27 778
8 Tore Hunds gate 14A ,8657 MOSJØEN 71 m ² 1956 3 sov	15-05-2023	2 000 000	2 000 000		2 000 000	28 169

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vann etter stipulert forbruk m ² inkl abonnementsgebyr	Kr.	5 936
Avløp etter stipulert forbruk m ² inkl abonnementsgebyr	Kr.	10 372
Eiendomsskatt	Kr.	2 179
Renovasjon, 80 l. dunk:	Kr.	5 098
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	25 000
Forsikring, stipulert:	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 430 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	1 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 300 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 650 000
--	------------	------------------

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

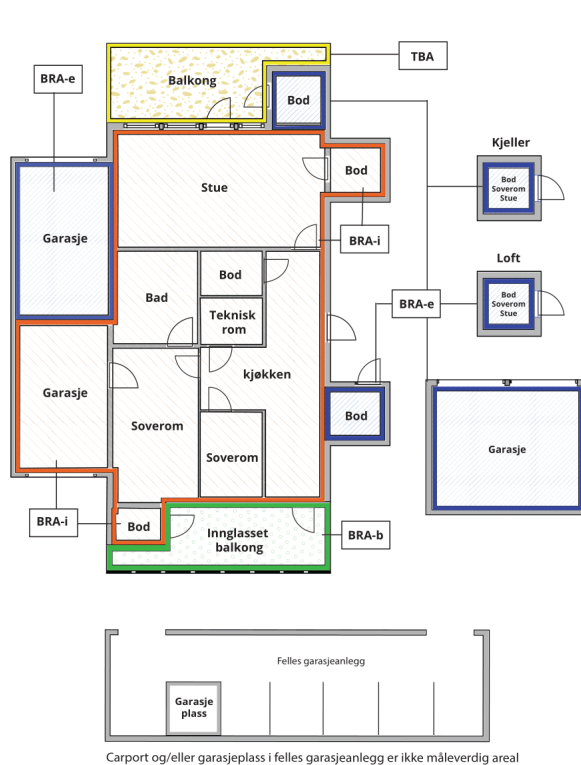
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	56			56			56
Loftetasje	35			35		2	37
SUM	91					2	93
SUM BRA	91						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Stue, Kjøkken, Bad		
Loftetasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet tegninger fra kommunens arkiver på opprinnelig bolighus. Det finnes ikke byggesøknad/ tegninger for ombygging eller lignende for eiendommene.
Ved ombygging til to-mannsboliger skal det foreligge byggesøknad for tiltaket. Dette foreligger ikke for denne eiendommen.
Det anbefales å levere inn byggesøknad på dagens forhold til kommunen for å få tiltaket godkjent.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kaldloftet er ikke avdelt som egen branncelle mellom boenheter. Byggt teknisk forskrift (TEK10) angir krav til at hver boenhet skal være egen branncelle.

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)
Tomannsbolig	87	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Knut Kjønnås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	706		0	188.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Skolegata 8A							
Hjemmelshaver Tlh Invest AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skolegata, ca. 250 meter fra Mosjøen sentrum og ca. 200 meter til Sjøsidens sentret.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsbestemmelser for MOSJØEN SENTRUM, NERBYEN
Planident 20091316
Tegningsnr. D 6, datert 23.11.2009.

Om tomten

Tomten har et areal på 188,6 m². Tomtearealet er flatt med felles gruset innkjøring med naboeiendom. Bredde på innkjørsel på egen grunn er ca. 2,2 meter.

Tinglyste/andre forhold

Tvangssalg besluttet 19.04.2022.
Gjelder: Hjemmel til eiendomsrett TLH INVEST, org. nr. 987 143 398.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2012	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Linea AS.			Gjennomgått		Ja
Linea AS.	25.02.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2025	
2	01.04.2025	
3	17.06.2025	Areal på eiendommen er revidert.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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/XO1848>

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



LINEA

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
Linea Mosjøen

Industriveien 7
8657 MOSJØEN

LIEVIENTSOVA OLHA
Skolegata 8 A

8656 MOSJØEN

Anleggsnummer:
1005008-002

Målernummer:
6970631403274020

Kontrolldato:
25.02.2025

Saksnummer:
111933

PIN-kode
9902

Kontrolltype:
PERIODISKE KONTROLLER

Anleggsadresse:
LEILIGHET (NORD)
Skolegata 8 A
8656 MOSJØEN

Kontrollert av:
Inge Øygård

Telefonnummer:
751 00 400

E-post:
inge.oygard@linea.no

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

TILSYNSRAPPORT

ANBEFALING

- 1 Kjøkken
1. Etasje

Komfyrvakt:

Komfyrbrann er hjemmets desidert største brannkilde i følge statistikk fra DSB, og komfyrbranner skyldes i hovedsak tørrkoking. Ved tørrkoking utvikles røykgasser som blant annet inneholder giftig karbonmonoksid, som kan føre til kullforgiftning, og i verste fall dødsfall. En komfyrvakt kobler fra strømtilførselen automatisk dersom det skjer tørrkoking eller andre tilfeller av overoppheting. Vil med bakgrunn i dette anbefale eier/bruker å installere komfyrvakt.

Følg linken nedenfor for mer informasjon:

<https://elsikkerhetsportalen.no/linea/elektrisk-utstyr/hvitevarer/#bruk-komfyrvakt>



- 2 Varmtvannsbeholder
På kjøkken

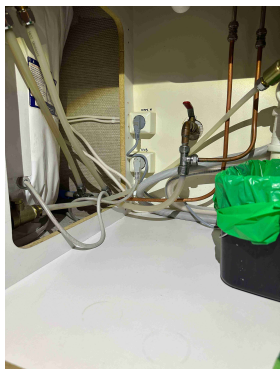
Anbefaling, varmtvannsbereder over støpsel:

DLE har registrert at varmtvannsbereder i ditt anlegg er tilkoblet ved hjelp av støpsel plugget i stikkontakt. Dette har vist seg å være en dårlig sikkerhetsmessig løsning og er veldig utsatt for varmgang. Støpsel tåler ikke langvarig høy belastning. Det anbefales fast tilkobling av varmtvannsberedere med effekt over 1500W for å unngå fare for varmgang og brann. DLE anbefaler at du får en registrert elvirksomhet til å koble tanken fast til en egnet bryter.



LINEA

Følg linken nedenfor for mer informasjon:
<https://elsikkerhetsportalen.no/linea/for-bedrifter/elsikkerhet-for-rorleggere/#varmtvannsberedere>

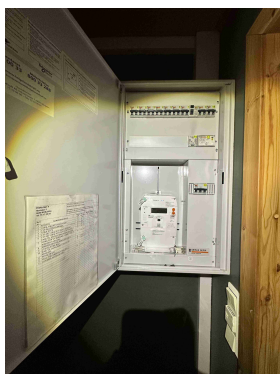


3 Sikringsskap På gang

Oppgradering av tavle:

- Gamle automatsikringer har ikke innebygd ekstra sikkerhet som jordfeilbrytere. Nye skap/renoveringsinnsatser har sikringer med jordfeilbrytere som legger ut kurs som har feil, dermed reduseres berørings- og brannfaren. Det anbefales å vurdere oppgradering av tavle i samråd med registrert elvirksomhet.

Følg linken nedenfor for mer informasjon:
<https://elsikkerhetsportalen.no/linea/sikringsskap/>



ELVIRKSOMHET:

Dato Underskrift montør

Dato Stempel og underskrift elvirksomhet

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt og meldes inn ved bruk av elektronisk rettemeldingssystem. Alternativt kan rettingsarbeidet beskrives på eget ark og returneres til saksbehandler som vedlegg i e-post.

DET LOKALE ELTILSYN:

26.02.2025 Dokumentet er elektronisk godkjent av Inge Øygård og krever ikke signatur

Dato Underskrift DLE

HELGELAND BYGGEKONTROLL AS
C.M. Havigs gate 5 B

8656 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Skolegata 8 A, 8656 MOSJØEN.

Navn nettkunde: LIEVIENTSOVA OLHA
Målernummer: 6970631403274020
Anlegget ble sist kontrollert: 25.02.2025
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Tilstandsrapport

 1/2 part av Tomannsbolig
 Skolegata 8B, 8656 MOSJØEN
 VEFSN kommune
 gnr. 103, bnr. 2127

Markedsverdi

1 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 01.04.2025

Oppdragsnr.: 20352-1326

Referansenummer: CE2036

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref:



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

Knut Kjønås

Uavhengig Takstingeniør

knut@hbk.no

900 61 282



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	100 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	100 m ²
Totalpris	1 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 550 000
---------------------------------------	-----------

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

1/2 part av Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

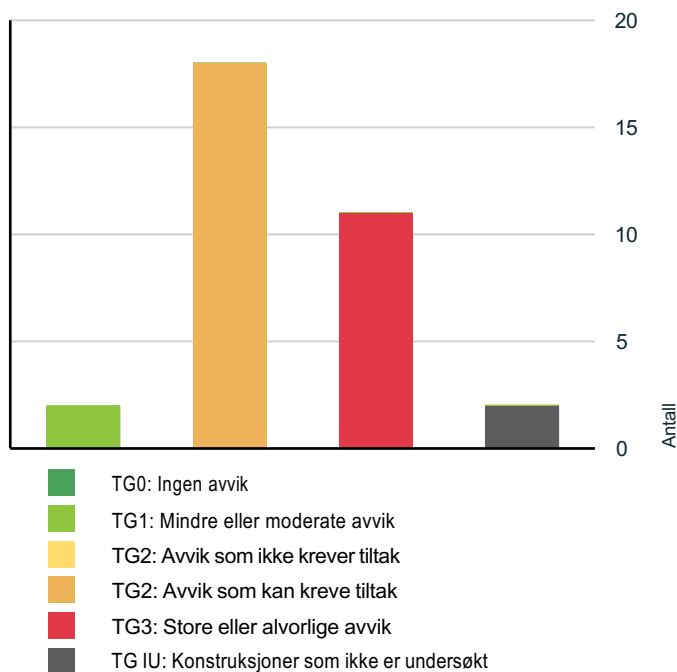
Det er innhentet tegninger fra kommunens arkiver på opprinnelig bolighus. Det finnes ikke byggesøknad/ tegninger for ombygging eller lignende for eiendommene.

Ved ombygging til to-mannsboliger skal det foreligge byggesøknad for tiltaket. Dette foreligger ikke for denne eiendommen.

Det anbefales å levere inn byggesøknad på dagens forhold til kommunen for å få tiltaket godkjent.

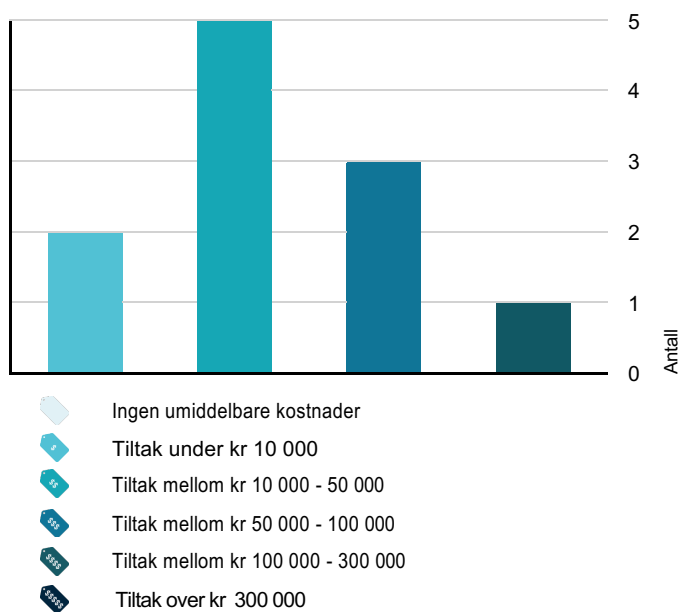
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekvirent. Eventuelle opplysninger gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

Oppsummering av avvik

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

1/2 part av Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - Loftetasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	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 > 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

Tilstandsrapport

1/2 PART AV TOMANNSBOLIG



Byggear
1929

Kommentar

Etableringsdato: 18.11.1929 iht.
matrikkelbrev.

Anvendelse
Boligformål

Standard

Boligen holder normal bra innvendig standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

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

Det foreligger ikke avtaler mellom bruksenheter på hvordan vedlikehold av bygningene skal fordeles.

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon som utvendig er tekket med stålplater av eldre modell.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

I takkonstruksjonen på kaldloftet ble det påvist fukt. Det ble fuktmålt ved pipe i konstruksjonen og påvist forhøyede fuktverdier. Det ble også fuktmålt på sydde matter i loftskillet og påvist forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktmåling ved pipe på kaldloft. Forhøyede fuktverdier påvist.



Taktekke har store rustskader.

! TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall på hovedbygg.
Stige til pipen.
Pipa er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Utvendig pipebeslag er meget rustet.
Skader og lekkasjer på takrenner.
Dekkbord og vindskibord har råteskader

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Nye renner og nedløp må monteres
- Pipebeslaget bør byttes ut med nytt beslag.
Montere nye takrenner og nedløp.
Montere nye vindskibord og dekkbord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



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



Rust på takplater og eldre materialer som tekke ved vegg.



Vann fra nedløpsrør er ikke tilkoblet overvannsrør



Rustet beslag på pipe. På kaldloftet ble det påvist lekkasje ved pipe.

! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelser vedrørende dårlig lufting under kledning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ingen lufting i veggkonstruksjon.



Råteskader i kledning over vindu.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loftskillet er isolert med ca. 2-4 cm. syddmatter. Under syddmatter ned mot bolig er det lagt plast og papp av eldre modell. Tilgang til takkonstruksjonen gjennom luke i himling i loftsgang. Kaldloftet er ikke adskilt med brannvegg mot nabo.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

I troa er det fuktmerker flere plasser. Det ble fuktmålt på flere plasser uten å påvise fukt.
Kaldloftet er ikke avdelt mellom boenheter. Byggteknisk forskrift
Det anbefales etterisolering av taket og montering av ny dampsperre.
Dette for å hindre varmegjennomgang og isdannelser utvendig på taket.
Det må etableres brannvegg på kaldloft mot nabo for å hindre
brannspredning.
TEK10 krever at byggverk skal deles opp i brannceller på en
hensiktsmessig måte. Områder med ulik risiko for liv og helse eller ulik
fare for at brann oppstår, skal være egne brannceller, med mindre andre
tiltak gir likeverdig sikkerhet, som brannalarmanlegg eller
sprinkleranlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering må etableres.

Etablering av brannvegg på kaldloftet.
Det anbefales etterisolering av taket og montering av ny dampsperre.
Dette for å hindre isdannelser utvendig på taket.
TEK10 krever at byggverk skal deles opp i brannceller på en
hensiktsmessig måte. Områder med ulik risiko for liv og helse eller ulik
fare for at brann oppstår, skal være egne brannceller, med mindre andre
tiltak gir likeverdig sikkerhet, som brannalarmanlegg eller
sprinkleranlegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Vinduer i 1. etasje er av to-lags glass fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Utvendige beslag på vinduer er rustet.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Over halvparten av levetiden er oppbrukt.



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

Tilstandsrapport



Rust på beslag, skade på karmbord.

! TG 3 Vinduer - Loftetasje

Loftetasjen har ett vindu med to- lags glass fra 2006. Resten av vinduer i etasjen er av koblede glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Utvendige beslag på vinduer er rustet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskade i karm og punktert rute.



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med kodelås.

Årstall: 1998

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Ytterdør har overflateskader.

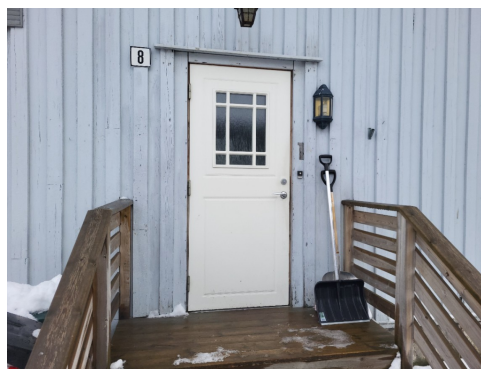
Karmbord er satt ned helt på trapp og vil trekke opp fukt i enden.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Overflatebehandling av dør.

Nærmere undersøkelse av karmbord som står mot gulv.



! TG 1 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er oppbygd av impregnerte materialer.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og flis. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malerpapp.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Fliser på ganggulv er sprukket. Det ble også registrert bom i fliser i gangen.

Knirk i gulv mellom stue og kjøkken og på stuegulv.

Knirk i gulv i loftetasje.

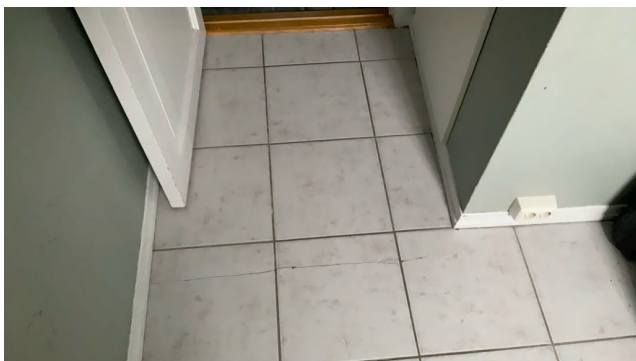
Skade på strie på vegg på soverom i loftetasje.

Tilstandsrapport

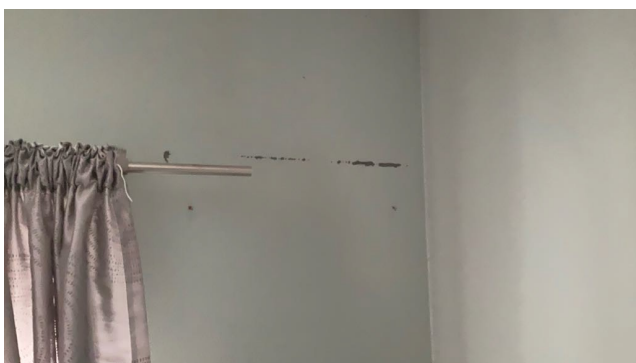
Nærmere undersøkelser av fliser på ganggulv og utbedring av fliser på gulv angående bom i fliser.



Stuegulv med laminat.



Sprekk fliser i gang.



Malingsavflassing på vegg i loft

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling planavvik i etasjer:

Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 17 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 10 mm.

Loftsetasje: Totalt planavvik ca. 25 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 12 mm.

Konsekvens/tiltak

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

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.

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 bemerkes at det er krav til radonmåling hvis boligen er utleid eller har utleiedel.

TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med vedovn i 1. etasje.

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.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det skal være minimum 30 cm. fra sotluke til brennbart materiale. Avstandskravet gjelder opp, ned, til begge sider og rett fram.

Konsekvens/tiltak

- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

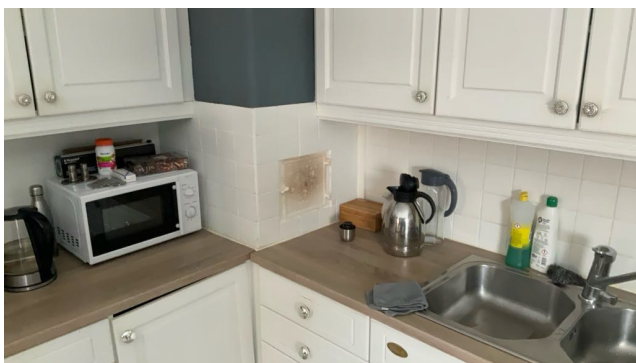
Tilstandsrapport



Spor av sotvann på pipe i loftetasje.



Vedovn i stue



Sotluke over kjøkkenbenk.

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke registrert ventiler i grunnmur mot krypkjeller.

Lufting av krypkjeller er en viktig del av konstruksjonen som sikrer at fuktighet som oppstår i kjelleren, blir ventiler ut. Dette skjer vanligvis ved hjelp av ventiler eller åpninger i grunnmuren som sørger for luftgjennomstrømning. Målet med luftingen er å opprettholde et tørt miljø i krypkjelleren, da fuktighet kan komme fra bakken, luften eller bygningen selv.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør gjøres tiltak for å kunne inspisere kryperommet og sørge for god ventilering av kryperommet.



Ingen ventilering på grunnmur.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp som er pålagt laminat i trinn.

Rekkverk mot trapp i gang på loft er 68 cm. høyt.

Vurdering av avvik:

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

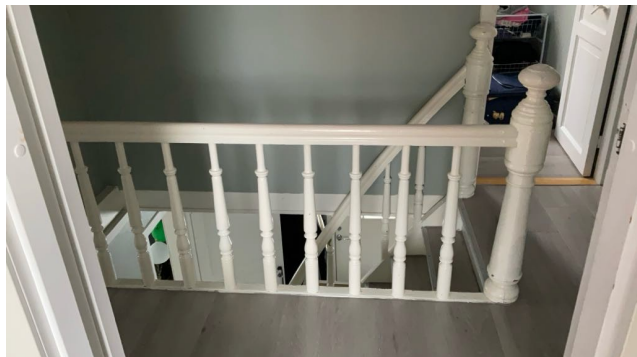
Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper på vegg bør monteres for å unngå fallulykker.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

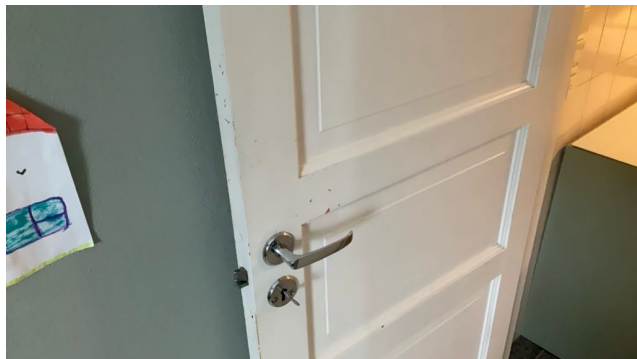
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Overflatebehandle dører.



Skade på innvendig overflate dør

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1998 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

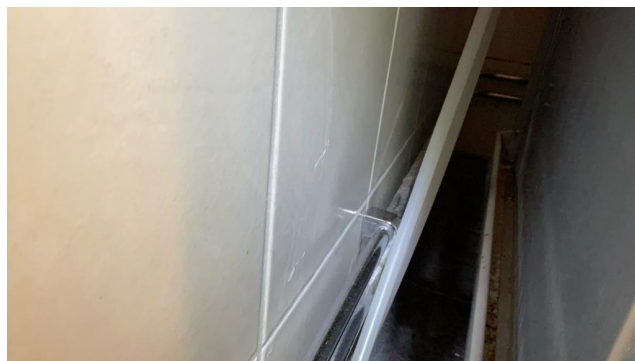
Himlingsplater har skader.

Ufagmessig gjennomføring av vannledninger gjennom vegg.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Reparasjon/utbytte av skadde himlingsplater.



Sprekk i fliser på vegg bak kabinett.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Fliser på gulv foran dusjkabinett er sprukket.
Flis ved dørtreskel er løsnet og knekt.

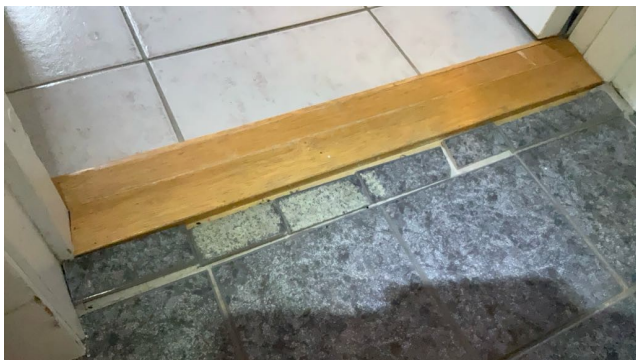
Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

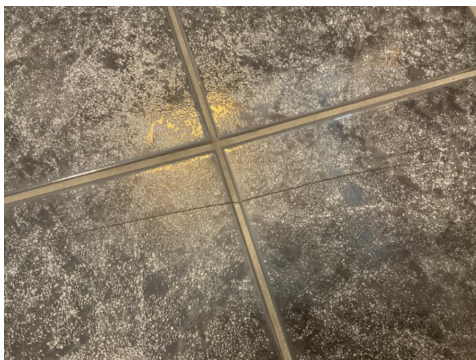
Nærmere undersøkelser bør utføres av fliser som er sprukket på gulv.



Sprekk i flis.



Løse fliser ved terskel.



Snrekk i fliser

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Montere mansjett på gulv ved gjennomføring gjennom gulv.



Plastsluk.



Manglende mansjett på rørgjennomføring

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Riss i servant.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



Kabinett og innredning.



Vaskemaskin og gulvtoalett.



Riss i servant.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ingen tilluft under dørblad.

1. ETASJE > BAD

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsone grenser til yttervegg og mot kjøkkeninnredning.
Hulltaking kan ikke gjennomføres.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

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

Slitasje på frontdører under servant.

Tegn på bunnplate av tidligere vannlekkasje, røropplegg under servant er tapet.

En skapdør er lønet fra hengsel.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Kjøkken.

Tilstandsrapport



Skade på dør i innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Innvendige vannrør fra bereder til kjøkken går via yttervegg. I ytterveggen fryser vannet ofte. Opplysning fra eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Løsningen for vannrør til kjøkken må utbedres. Vannrør som ligger i yttervegg må plasseres innvendig på vegg om mulig for å unngå frostskaider.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

VVS- bereder på ca. 200 liter fra 2000

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Det finnes ikke opplysninger når el-anlegget sist ble rehabilitert.

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 av Linea: 18.10.2019.
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke 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?
Ja

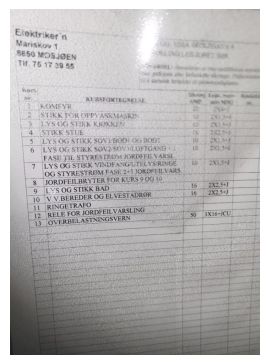
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ble registrert eldre ledninger i bod for VVS bereder. Grunnet alder på ledningsnett og påviste løse ledninger anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det bemerkes at anlegget i ettertid av el-kontroll av Linea kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.
Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

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 Brannslukningsapparat er eldre enn 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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TG 2 Drenering

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er mest sannsynlig ikke montert drenering rundt bygningen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i gråstein som utvendig er pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Grunnmuren har setningsskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Nærmere undersøkelser av grunnmuren må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Løsnet puss og sprekker i grunnmur.



Løsnet puss og sprekker i grunnmur.

TG 1U Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



Snødekt tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vann og avløpsledninger er fra 1998.

Opplysninger er innhentet fra kontaktperson.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsledninger kan ikke kontrolleres i kryprom under boligen grunnet ingen tilgang.

Plastrør over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Nærmere kontroll av avløpsledninger i kryperom under bolig når det er etablert tilgang til kryperommet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
100 m²/100 m²

1/2 part av Tomannsbolig: Bad, Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Trapperom, 3 Soverom, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 450 000

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 1 550 000

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

1 450 000

Konklusjon markedsverdi

1 450 000

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tore Hunds gate 14A ,8657 MOSJØEN 71 m² 1956 3 sov	15-05-2023	2 000 000	2 000 000		2 000 000	28 169
2 Finnskoggata 24A ,8663 MOSJØEN 72 m² 1953 3 sov		2 100 000	2 000 000		2 000 000	27 778
3 Finnskoggata 23A ,8663 MOSJØEN 100 m² 1952 3 sov	13-12-2022	2 200 000	2 250 000		2 250 000	22 500
4 Finnskoggata 23B ,8663 MOSJØEN 113 m² 1952 3 sov	05-03-2024	2 600 000	2 400 000		2 400 000	21 239
5 Meieriskogen 7B ,8657 MOSJØEN 94 m² 1961 2 sov	25-02-2025	2 100 000	1 920 000		1 920 000	20 426
6 Tore Hunds gate 12A ,8657 MOSJØEN 112 m² 1956 3 sov	28-06-2021	2 300 000	2 200 000		2 200 000	19 643
7 Bakkegata 2A ,8663 MOSJØEN 86 m² 1952 3 sov	10-01-2021	1 600 000	1 515 000		1 515 000	17 616
8 Mathias Bruns gate 9B ,8657 MOSJØEN 130 m² 1963 3 sov	29-10-2024	2 200 000	1 850 000		1 850 000	14 231

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vann etter stipulert forbruk m ² inkl abonnementsgebyr:	Kr.	5 503
Avløp etter stipulert forbruk m ² inkl abonnementsgebyr:	Kr.	9 615
Eiendomsskatt:	Kr.	2 019
Forsikring, stipulert	Kr.	5 000
Feie- og tilsynsgebyr	Kr.	672
Renovasjon, 80 liters dunk.	Kr.	5 098
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 000

Teknisk verdi bygninger

1/2 part av Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - 1/2 part av Tomannsbolig	Kr.	1 200 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 200 000

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.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 550 000
--	------------	------------------

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

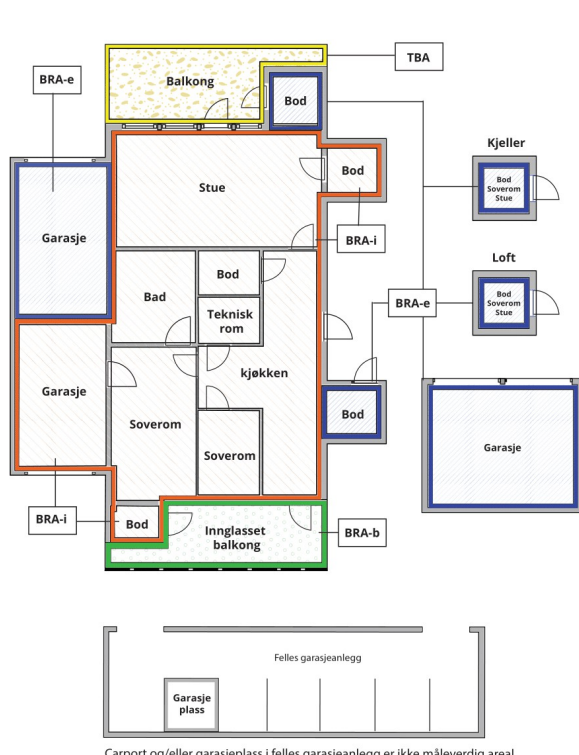
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

1/2 part av Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	53			53			53
Loftetasje	47			47		5	52
SUM	100					5	105
SUM BRA	100						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, Hall m/trapp, Stue, Kjøkken		
Loftetasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er innhentet tegninger fra kommunens arkiver på opprinnelig bolighus. Det finnes ikke byggesøknad/ tegninger for ombygging eller lignende for eiendommene.
Ved ombygging til to-mannsboliger skal det foreligge byggesøknad for tiltaket. Dette foreligger ikke for denne eiendommen.
Det anbefales å levere inn byggesøknad på dagens forhold til kommunen for å få tiltaket godkjent.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bruksenheter i boligen er ikke inndelt som egne brannceller. På kaldloftet er det ikke montert brannvegg mellom bruksenhetene.

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)
1/2 part av Tomannsbolig	90	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Knut Kjønnås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	2127		0	156.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skolegata 8B, 8656 Mosjøen

Hjemmelshaver

TLH Invest AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skolegata, ca. 250 meter fra Mosjøen sentrum og ca. 200 meter til Sjøsidens sentret.

Adkomstvei

Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsbestemmelser for MOSJØEN SENTRUM, NERBYEN

Planident 20091316

Tegningsnr. D 6, datert 23.11.2009.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med felles innkjøring sammen med nabotomt. På baksiden er det plen arealer.

Tinglyste/andre forhold

Tvangssalg besluttet 19.04.2022.

Gjelder: Hjemmel til eiendomsrett TLH INVEST, org. nr. 987 143 398.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2012	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest	27.02.2023	Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.	Gjennomgått		Ja
Matrikkelbrev	22.02.2023		Gjennomgått	6	Ja
Reguleringsplan	23.11.2009		Gjennomgått	10	Nei
Linea AS.	18.10.2019		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	

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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CE2036>

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 103 **Bruksnr.:** 2127

Adresse: Skolegata 8B, 8656 MOSJØEN

Referanse: Knut Kjønnås

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 103
Bruksnummer: 2127

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.02.2023 kl. 12:55

Produsert av: Gunnhild Nygard

Attestert av: Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (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:
Etableringsdato: 07.09.2017
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 103 / 2127	156,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

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

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7303112	417479		156,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	07.09.2017	Tinglyst		07.09.2017	Runmyr 07.09.2017
Oppmålingsforretning	17/56				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1824 - 103/706		-156,8
		Mottaker	1824 - 103/2127		156,8
		Berørt	1824 - 103/708		0
		Berørt	1824 - 103/712		0
		Berørt	1824 - 103/1143		0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Skolegata	12400	8B	Grunnkret s: 0304 Mosjøen nord-vest Stemmekrets: 1 Mosjøen Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8656 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7303113	417473	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	300 641 946	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	120	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7303111 Øst: 417473	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	120	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 25.07.1910
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal:	0			
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming	Alternativt areal 2:	0			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	27	0	27	0	0	0	0	0
H01	1	52	0	52	0	0	0	0	0
K01	0	41	0	41	0	0	0	0	0

Bruksenheter

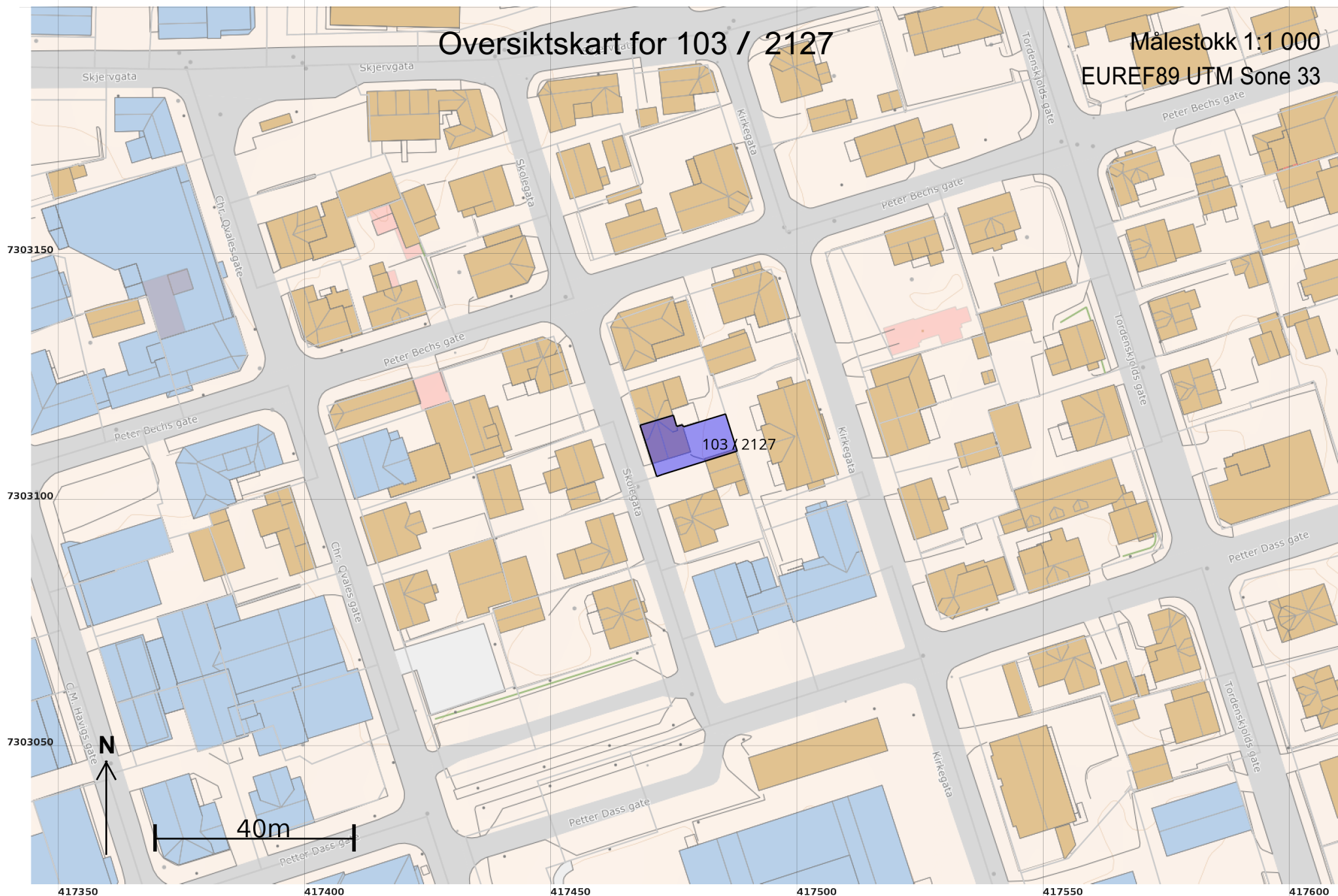
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
12400 Skolegata 8 B	H0101	Bolig	120	3	Kjøkken	1	1	103/2127

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	987143398	TLH INVEST AS		Postboks 480 8651 MOSJØEN

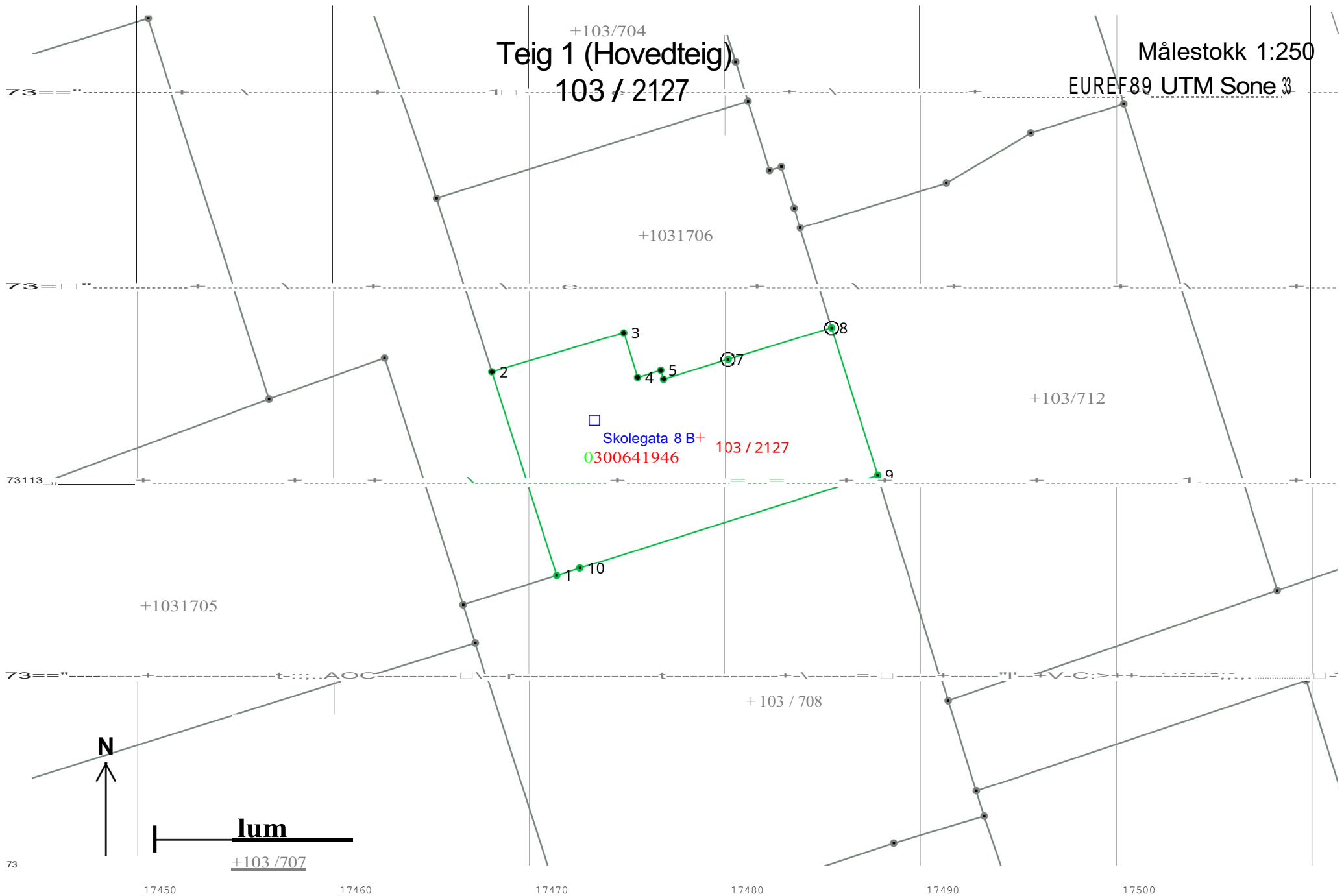
Oversiktskart for 103 / 2127

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Teig 1 (Hovedteig)
103 / 2127

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 156,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7303112 Øst: 417479

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7303105,59	417471,39	10,93	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7303116,00	417468,07	7,01	Umerket	69 Beregnet	13	
3	7303117,98	417474,79	2,38	Umerket	69 Beregnet	13	
4	7303115,71	417475,49	1,24	Umerket	69 Beregnet	13	
5	7303116,08	417476,67	0,48	Umerket	69 Beregnet	13	
6	7303115,62	417476,81	3,45	Umerket	69 Beregnet	13	
7	7303116,63	417480,11	5,52	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
8	7303118,24	417485,39	7,86	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
9	7303110,74	417487,73	15,88	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
10	7303105,97	417472,58	1,25	Ukjent	10 Terrengmålt	13	

Reguleringsbestemmelser for

MOSJØEN SENTRUM, NERBYEN

Planident 20091316

Tegningsnr. D 6, datert 23.11.2009

§ 1 - Formål

Bestemmelsene er et ledd i arbeidet med å oppfylle hoved målene for sentrumsprosjektet:

"Mosjøen utvikles til et regionsenter som

- blir et godt og attraktivt tyngdepunkt i kommunen og regionen.
- blir et godt og attraktivt nærmiljø for beboere og brukere i alle aldersgrupper."

Gjennom plan og bestemmelser ønsker vi å bedre kommunikasjonen mellom byggherre/konsulent og godkjenningsmyndighet, og bidra til

- samordning mellom offentlige og private interesser i bymiljøet.
- enklere behandling av byggesaker.
- bedre og mer bevisst lokal byggeskikk.
- videreutvikle kvaliteten i et bybilde preget av lang tids sammenhengende utvikling.
- et bybilde der gamle og nye hus kan berike hverandre gjensidig.
- økt forståelse for viktigheten av et trivelig utemiljø.

§ 2 - Avgrensning

a) Bestemmelsene gjelder for område vist på tegning nr. D 6, planident 20091316, datert 23.11.2009

I dette området kan arealet brukes til:

- Byggeområde; **B** (boliger)
- Byggeområde blandet formål; **F** (forretninger, kontor og bevertning)
- Byggeområde; **O** (offentlig)
- Byggeområde; **A** (allmennyttig forsamlingslokale)
- Byggeområde; **NST** (nettstasjon)
- Offentlige trafikkområder: kjøreveg, trafikkdeler/snøopplag, gangveg/torg/plass, parkeringsplass (**P-plass**) og transportterminal (**T**)
- Friområder; **P** (park, turveg og lekeplass)
- Fareområde; **NST** (trafo)
- Spesialområder; friluftsområde i sjø og vassdrag (**FSJ**), bygningsvern og bevaring av anlegg, park
- Fellesområder; felles avkjørsel (**FA**) og felles parkeringsplass (**FP**)
- Kombinert formål; **BFK/BFK1** (bolig, forretning og kontor)

- Kombinert formål; **S/A** (bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig og private møtelokaler)
- Kombinert formål; **S** (bolig, forretning, kontor og bevertning)

b) Følgende gjelder som retningsgivende tillegg til plan og bestemmelser:

- Mål for boligtetthet i sentrum (vedlegg til reguleringsbestemmelsene)
- Grønn plan for Mosjøflata, vedtatt av kommunestyret den 19.06.91, sak 48/91.
- Gatebruksplan for Mosjøen, vedtatt av kommunestyret den 19.06.91, sak 47/91.

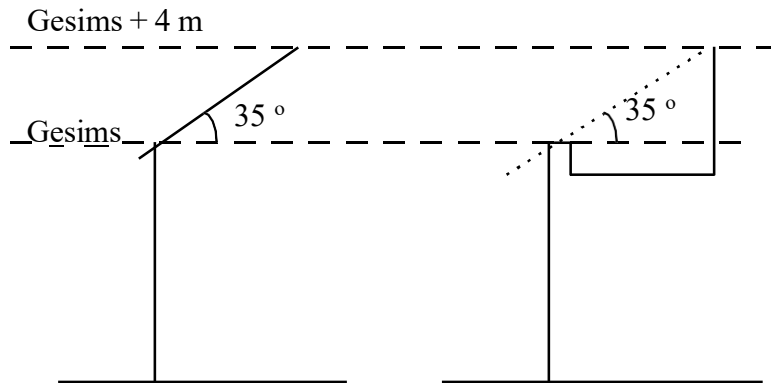
§ 3 - Krav til byggemelding

- Byggeprosjekter skal drøftes med bygningsmyndighetene på et tidlig stadium, før prosjektets endelige utforming er fastlagt.
- I forbindelse med byggemelding skal det lages et situasjonskart som viser tenkt maksimal utbygging av tomta, med eventuelle senere byggetrinn. Kartet skal også vise hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes, med bl.a. forstøtningsmurer, trafikkareal med avkjørsel og nødvendig plass for oppstilling/av- og pålessing, lagerareal, terrengbehandling og beplantning, jfr. kommunens vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3.
- Prosjektets virkning i gatebildet skal dokumenteres. Til dette kreves som minimum fullstendige fasadeoppriss der nabobygninger er tatt med - evt. også perspektiv, fotomontasje, modell e.l.. Mindre byggeprosjekter kan unntas fra dette kravet.
- Prosjekter med brutto areal over 2000 m² skal behandles som detaljreguleringsplan. Bygningsmyndighetene kan kreve at detaljreguleringsplanen også skal ta med tilgrensende arealer.

§ 4 - Byggeområder - generelle bestemmelser

- Byggehøyder **H** i plankartet er maksimal tillatt gesimshøyde. Større byggehøyde kan godtas innenfor en tenkt takvinkel på 35 grader, men skal ikke gå mer enn 4 m over gesimshøyde mot gate. Takform bør tilpasses strøkets karakter. Gesimshøyde under 4 m tillates ikke. Byggehøyder **HB** i plankartet er maksimal tillatt gesimshøyde i byggegrense.

Eksempler på tillatt byggehøyde og takform:



- b) Bebygd areal bør ikke overstige 80 % av netto tomteareal.

Kommentarer:

For boligområder: Max. 50 %, jfr. § 6. De forøvrig plan- og bygningslovens § 69 med vedtekt.

- c) For bygning som får en vesentlig plass i bybildet - på grunn av størrelse, plassering eller funksjon - må det legges særlig vekt på kravet til utforming.

Retningslinje:

Bygningsmyndighetene har etter loven et allment ansvar for at bebyggelsen oppfyller "rimelige skjønnhetskrav", jfr. plan- og bygningslovens § 74. Det er nødvendig å vie dette kravet særskilt oppmerksomhet for bygninger som

- *skiller seg ut i størrelse*
- *ligger nær vernet eller verneverdig bebyggelse*
- *plasseres som avslutning på gateløp, avgrensning av viktig byrom eller ved viktig knutepunkt*
- *har en viktig funksjon i lokalsamfunnet.*

- d) Nybygg/tilbygg skal oppføres i byggelinje mot gate, evt. formålsgrense der ikke egen byggegrense er vist. Baldakin o.l. kan tillates utenfor byggegrense.

- e) Bygning vist med tykk strek i omrisset regnes som verneverdig, og bør bevares.

- f) Adkomst, varetransport og av- og pålessing skal løses slik at krav til trafikksikkerhet blir ivaretatt, og ferdsel på offentlig trafikkområder ikke blir hindret.

Retningslinje:

Funksjonen kan løses innenfor den enkelte eiendom, eller felles for flere eiendommer i samme kvartal. Se også vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr.3.

- g) Eksisterende trær skal bevares så langt dette er praktisk mulig. Dersom trær må fjernes, bør de erstattes ved nyplanting. Fjerning av trær skal skje i samråd med kultursektoren.

- h) Utearealet skal ferdigstilles samtidig med nybygg, jfr. § 3 b.
- i) I kvartalene 9, 10, 11, 12, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29 og 30 gjelder ikke Plan og bygningslovens § 70 avstand fra nabogrense. Bebyggelsen kan oppføres i nabogrense og kan være sammenhengende langs gatene.
- j) I område D - fornyingsområde, jf delplan Mosjøen Sentrum fra mai 2007, skal ny bebyggelse her gi en arkitektonisk og funksjonell kvalitetsheving av området. Her tillates spenninger, dvs store endringer i byggestil, men kreves samtidig åpenbar kommunikasjon og samhandling mellom gammel og ny arkitektur.

§ 5 - Kombinerte formål: S, B/F/K, B/F/K 1, S/A,

- a) Områder merket S og vist med skråskravur kan brukes til bolig, forretning, kontor, og bevertningssted.
- b) Områder merket B/F/K og B/F/K 1 og vist med skråskravur kan brukes til bolig, forretning og kontor.
- c) Områder merket S/A kan brukes til bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål og private møtelokaler.
- d) Eksisterende trær ved Ungdomslokalet (kvartal 42) skal bevares. Det kan opparbeides en offentlig lekeplass på denne eiendommen.
- e) Ved planlegging av boliger skal tiltakshaver dokumentere at innendørs støynivå ikke vil overskride 30 dBA.

§ 5-1 B/F/K 1

- a) Bebygd areal skal ikke overstige 70 % av netto tomteareal.
- b) Bruksareal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting.
- c) Nødvendig høyde for heishus og overdekket trapperom kan tillates over totalhøyde når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig.
- d) Minste uteoppholdsareal (MUA) er 15 m² per boenhet. Takterrasser og private balkonger aksepteres som uteoppholdsareal.
- e) Det skal settes av areal til nærlekeplasser inne på eiendommen i hht kommunale vedtekter. Disse skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Nærlekeplassene skal ha gode sol-/lysforhold og plassering skal vises i detaljreguleringsplanen. Brukstillatelse vil ikke bli gitt før nærlekeplasser er opparbeidet.

- f) Mot C.M.Havigs gate tillates det oppført mindre utenpåliggende konstruksjoner utenfor formålsgrensen, som trapper, balkonger og karnapp. På hjørnet av Havigsgate/Håreksgate tillates utbygg over formålsgrensen i forlengelse av byggelinjen langs C.M. Havigsgate/Håreksgate utenom i gateplanet. Balkonger og karnapp må ha en minimums underkant høyde på 2,5 m over bakken.
- g) Fasadeutforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsmyndighetene, idet evt. utenpåliggende konstruksjonenes massivitet, utstrekning og størrelse skal vurderes på bakgrunn av delplanens bestemmelser angående siktlinjer.
- h) Tre skal være et dominerende materiale i bygningenes fasader.
- i) Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk.
- j) Adkomst til eiendommene skal være fra C.M.Havigs gate.
- k) Det skal være kjørbar adkomst for utrykningskjøretøyer og flyttebil frem til inngangssonene for bebyggelsen.
- l) Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 93, skal det fremlegges utomhusplan for området.
- m) Avkjørsler til byggeområdet skal ferdigstilles i takt med utbyggingen slik at bebyggelsen har fullgod adkomst når denne tas i bruk.
- n) Det skal redegjøres for støy- og forurensningsforhold ved innsendelse av søknad etter plan- og bygningslovens § 93. Det skal gjennomføres undersøkelser jf forurensningsforskriftens § 2-6 ang bygging og graving i forurenset grunn og evt utarbeides tiltaksplan i samsvar med forskriftens § 2-6.
- o) Før igangsettingstillatelse kan gis må det foreligge en geoteknisk vurdering.
- p) Når det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal det foreligge godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise hvordan trafikksikkerhet for gående er ivarettatt og evt. avbøtende tiltak beskrives. Avbøtende tiltak skal være etablert før bygging igangsettes.
- q) Krav til universell utforming må ivaretas ved opparbeidelse av planområdet.

§ 6 - Byggeområde boliger

- a) Områder merket B og vist med gul farge skal brukes til boliger.
- b) Innenfor disse områder er tillatt bebygd areal 50 % av netto tomteareal.

§ 7 - Byggeområde blandet formål: F

- a) Områder merket F og vist med blå farge skal brukes til forretning, kontor og bevertningssted. I kvartal 8 tillates også hotell.
- b) Nordre del av hotellhagen ved Fru Haugans Hotell skal ikke bygges ut. Det holdes åpent for gangforbindelse langs elvebredden forbi Fru Haugans Hotell i henhold til Grønn plan for Mosjøflata.
- c) Baldakin langs utvidelse av Domus mot torget skal maksimalt stikke 1,5 m ut, og baldakinen skal gi en utforming som ikke virker dominerende.

§ 8 - Byggeområde offentlig bebyggelse

- a) Områder merket O og vist med rød farge kan brukes til offentlig bebyggelse.
- b) Kommunens eiendommer skal beplantes med trær mot gata.

§ 9 - Trafikkområder

- a) Områdene skal benyttes til
 - Kjøreveger
 - Annen veggrunn (trafikkdeker/snøoplag)
 - Gangveg/torg/plass
 - Parkeringsplasser
 - Transportterminal
- b) Ved hjelp av gatevegetasjon skal det tilstrebes et grønt bybilde, først og fremst ved bruk av trær i rekker eller enkelttrær. De enkelte gater skal opparbeides i henhold til anvisningene i Grønn plan for Mosjøflata.
- c) Kinoplassen skal opparbeides samtidig med utbygging av byggeområde for forretning/bolig øst for kinoen ("Sjøsiden senter").
- d) Der det ikke er aktuelt å anlegge tradisjonelt fortau med fast dekke skal arealet ligge gressbevokst eller med annen vegetasjon.

- e) For bebyggelse på område **T1** transportterminal, gjelder bestemmelsene i § 4. I terminalbygget tillates kontorer, kiosk og areal for servering/bevertning. Området merket **T2** på plankartet tillates benyttet til parkering for bebyggelse i område S1, dersom dette ikke går på bekostning av arealbehovet til transportterminalen.
- f) Det legges estetiske hensyn ved utforming av parkeringsområdet i Petter Dass gate (jf kommunestyrevedtak, sak K0057/02).
- g) På plass PL1 kan det etableres sykkelparkering.
- h) Parken på Dr. Ravns plass bør utvides til å dekke hele kvartalshjørnet på bekostning av dagens parkeringsplasser.

§ 10 - Friområder

- a) Opparbeiding av friområdene skal gjøres etter egne detaljplaner.
- b) Innenfor områdene kan bygningsmyndighetene tillate bygninger eller konstruksjoner som er naturlig knyttet til områdenes bruk som friområder.

§ 11 - Spesialområder bevaring

- a) Områdene er vist med skravur og formålsfarge for henholdsvis boliger, offentlig bebyggelse, allmennyttig bebyggelse og park. I kvartal 21, 23, 40 og 47 kan 1. etasje brukes til forretning, kontor og/eller bevertningssted dersom dette hører naturlig til i bygningen og området.
- b) Bebyggelse som skal bevares er angitt med tykk heltrukken strek i omrisset. For øvrige bebyggelse tillates vanlig vedlikehold, men ikke større ytre endringer.

Innvendig kan slik bebyggelse ombygges i den grad dette er nødvendig for å skape hensiktsmessige lokaler.

Ved ombygging, fornyelse eller reparasjon (utskiftning av fasadekledning, dører, vinduer, taktekking m.m.) skal eksteriørutforming opprettholdes dersom dette finnes antikvarisk og arkitektonisk forsvarlig.

Er eksteriøret mye forandret, bør det tilbakeføres til sitt opprinnelige preg, så langt dette kan dokumenteres.

Tilbygg kan godtas dersom de ikke endrer bygningens karakter.

- c) Alle arbeider i bevaringsområdet, herunder tilbygg og eventuelle nybygg, skal i størst mulig grad være i tradisjonell utforming og utført med tradisjonelle materialer og håndverksteknikk. Utvendig skal bygninger males, og fargevalg skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
- d) Dersom en bevaringsverdig bygning brenner, eller må rives under henvisning til plan- og bygningslovens § 91, kan det reises en ny bygning på tomte. Bygningen skal ha samme plassering og møneretning som den bygning som erstattes.

De krav som punkt c stiller til arbeider i bevaringsområde gjelder tilsvarende for erstatningsbebyggelse.

- e) Ved søknader om byggetillatelse innenfor bevaringsområde skal bygningsmyndighetene innhente uttalelse fra antikvarisk myndighet før saken tas opp til endelig behandling.
- f) For område regulert til "spesialområde - bevaring av anlegg - park" gjelder følgende: I de deler av området som ikke omfattes av prydparken fra 1905 og paviljongen, kan, sammen med restaurering i henhold til parkplan av 1948, foretas opparbeidelse av deler av arealet i samsvar med dagens park-/aktivitetsparkidealer. NB! Denne bestemmelsen er i praksis satt til side ved egne fredningsbestemmelser, jf Riksantikvarens fredningsvedtak 12. 06. 2009, arkivsak 08/2803 dokument nr19.

§12- Felles privat parkering

- a) Felles privat parkering i Kirkegt., merket FP1, tilhører Parken Bo- og servicesenter og trygdeboligene. Opparbeidning og bruk må ikke skade trærne i alleen i Kirkegt. Fremtidig vedlikehold og restaurering av trerekken må ikke forhindres.
- b) Felles privat parkering i Kirkegata 36/38, merket FP2, skal kun benyttes av Parken Bo- og servicesenter av ansatte og besøkende. Denne kan ikke tas i bruk før det er ført opp gjerde i formåls grensen mot Kirkegata 34, 36/38 og Tordenskjolds gate 21. Parkeringsplassen skal gis en parkmessig utforming

§13- Felles privat avkjørsel

- a) Området merket FA 1 (felles avkjørsel) på plankartet tillates brukt til parkering for eiendommene 103/673, 103/672, 103/674, 103/1971 og 103/1143. Parkering her må ikke hindre bruk i hht formålet (avkjørsel).

Andre opplysninger.

I tillegg til plan- og bygningsloven, byggeforskriftene og denne reguleringsplan med bestemmelser gjelder:

- Vedtekter til plan- og bygningsloven
- Frikjøpsordning
- Politivedtekter

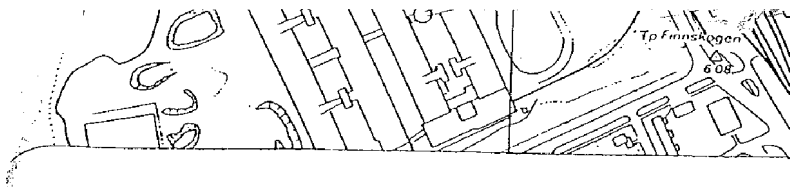
Vedlegg:

Sentrum vest – mål for boligtetthet, sak nr. 80/90

Mosjøen, den 12.11.1990

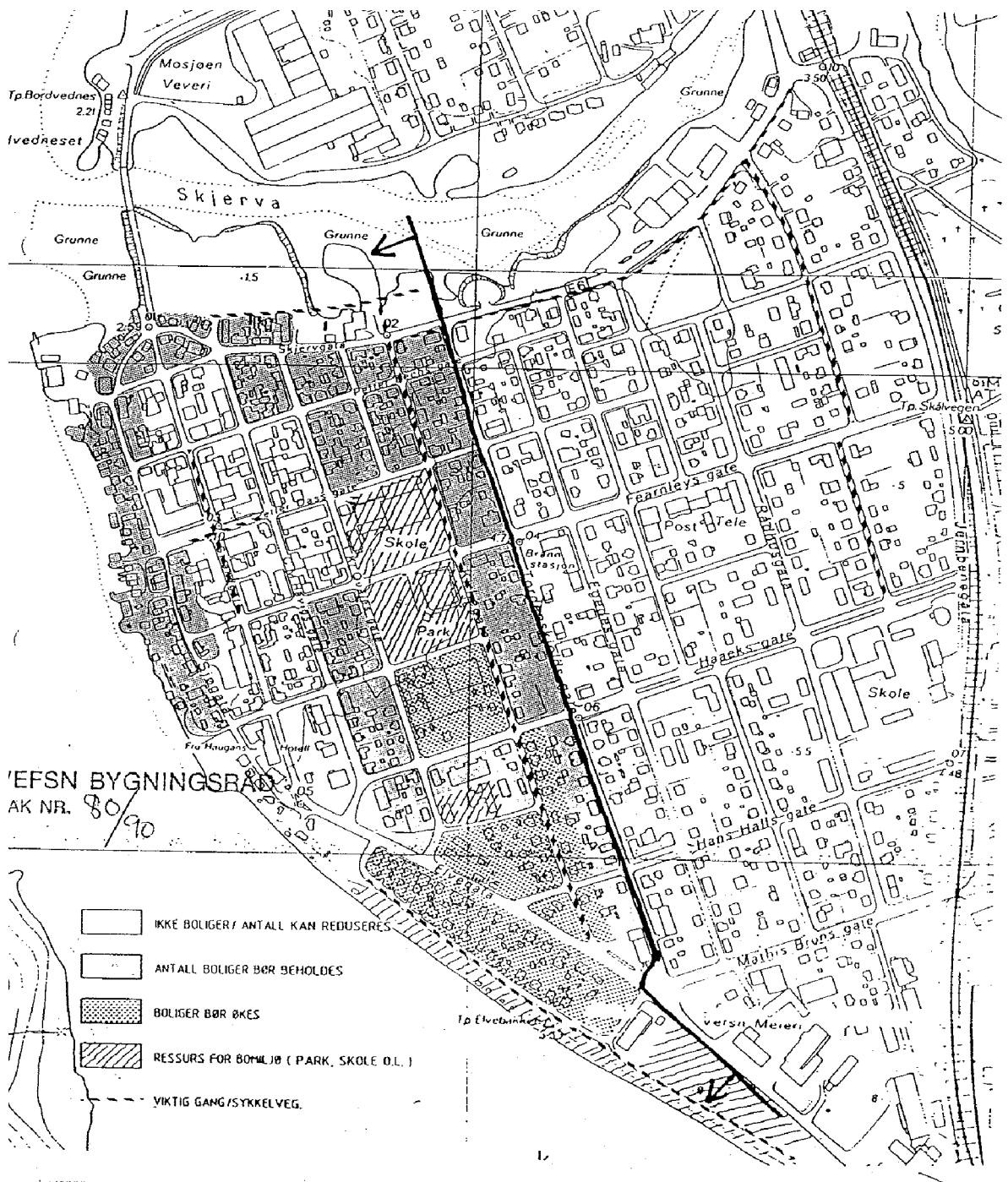
Godkjent av Vefsn kommunestyre den 27.11.1991

Sist revidert 23.11.2009 ved digitalisering av plan, arkivsak 09/2728, vedtak 317/09



02
17.04.71

SENTRUM VEST - MÅL FOR BOLIGTETTHET



HELGELAND BYGGEKONTROLL AS
C.M. Havigs gate 5 B

8656 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Skolegata 8 B, 8656 MOSJØEN.

Navn nettkunde: LOSHAK YEHOR

Målernummer: 6970631406264233

Anlegget ble sist kontrollert: 18.10.2019

Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 103
Bruksnummer: 706

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.02.2023 kl. 12:54

Produsert av: Gunnhild Nygard

Attestert av: Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eighedsregistrering» (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: SKOLEGATA 8
Etableringsdato: 18.11.1929
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 103 / 706	188,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

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

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7303123	417476		188,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	07.09.2017	Tinglyst		07.09.2017	Runmyr 07.09.2017
Oppmålingsforretning	17/56				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1824 - 103/706		-156,8
		Mottaker	1824 - 103/2127		156,8
		Berørt	1824 - 103/708		0
		Berørt	1824 - 103/712		0
		Berørt	1824 - 103/1143		0

Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom	18.11.1929				
Nymatrikulering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	1824 - 103/706	343	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Skolegata	12400	8A		Grunnkrets: 0304 Mosjøen nord-vest Stemmekrets: 1 Mosjøen Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8656 MOSJØEN Tettsted: 7581 Mosjøen	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7303120	417473		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	187 937 930	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	125	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7303120 Øst: 417471	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	125	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 18.07.1910
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal:	0			
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming	Alternativt areal 2:	0			

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	27	0	27	0	0	0	0	0
H01	1	57	0	57	0	0	0	0	0
K01	0	41	0	41	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
12400 Skolegata 8 A		H0101		Bolig		125	3	Kjøkken	1 1
									Matrikkelenhet 103/706

SEFRAK-minne

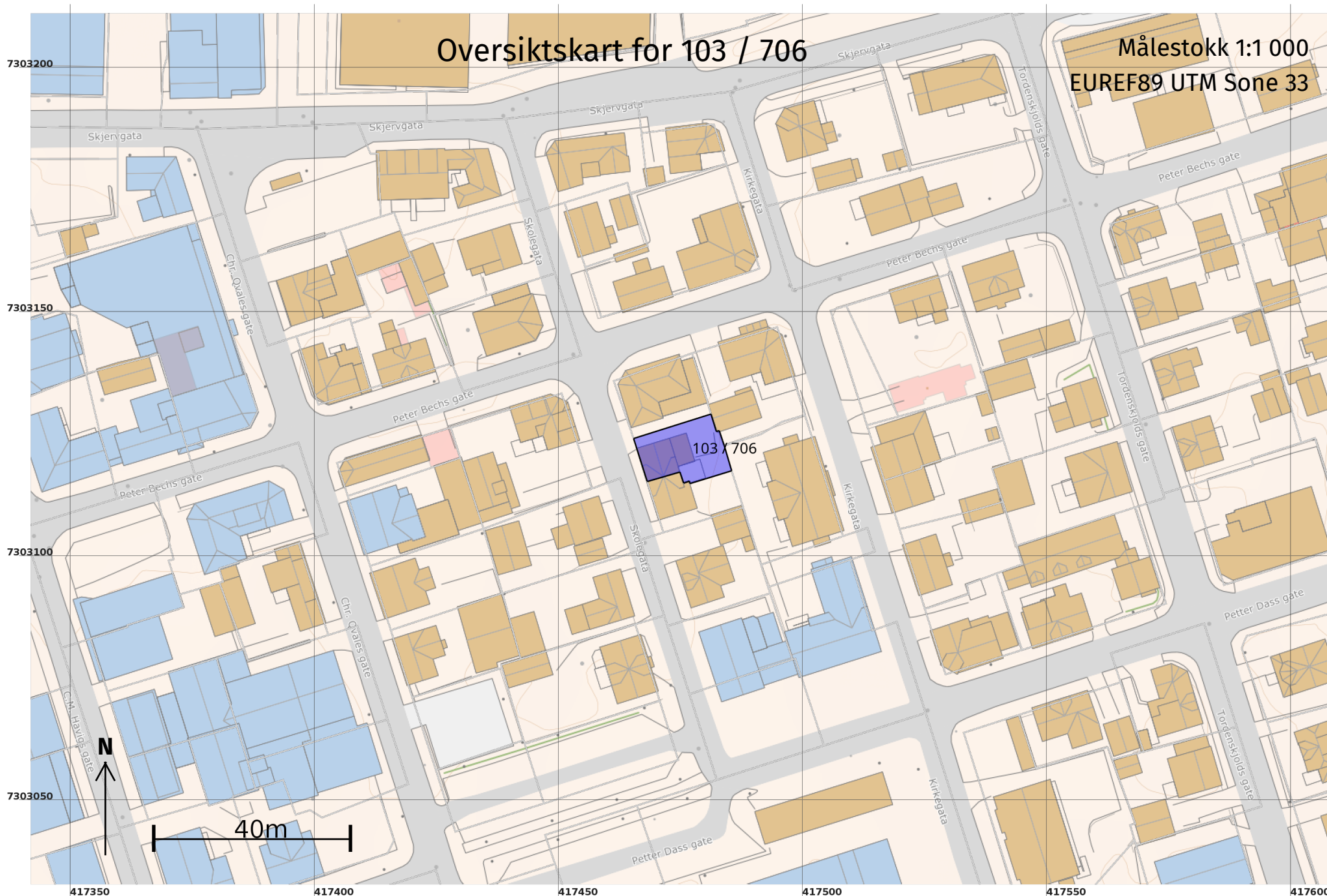
«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
-----------	-----------------------

1824 304 35	BOLIGHUS STORGATA 8.8650 MOSJØEN.
-------------	-----------------------------------

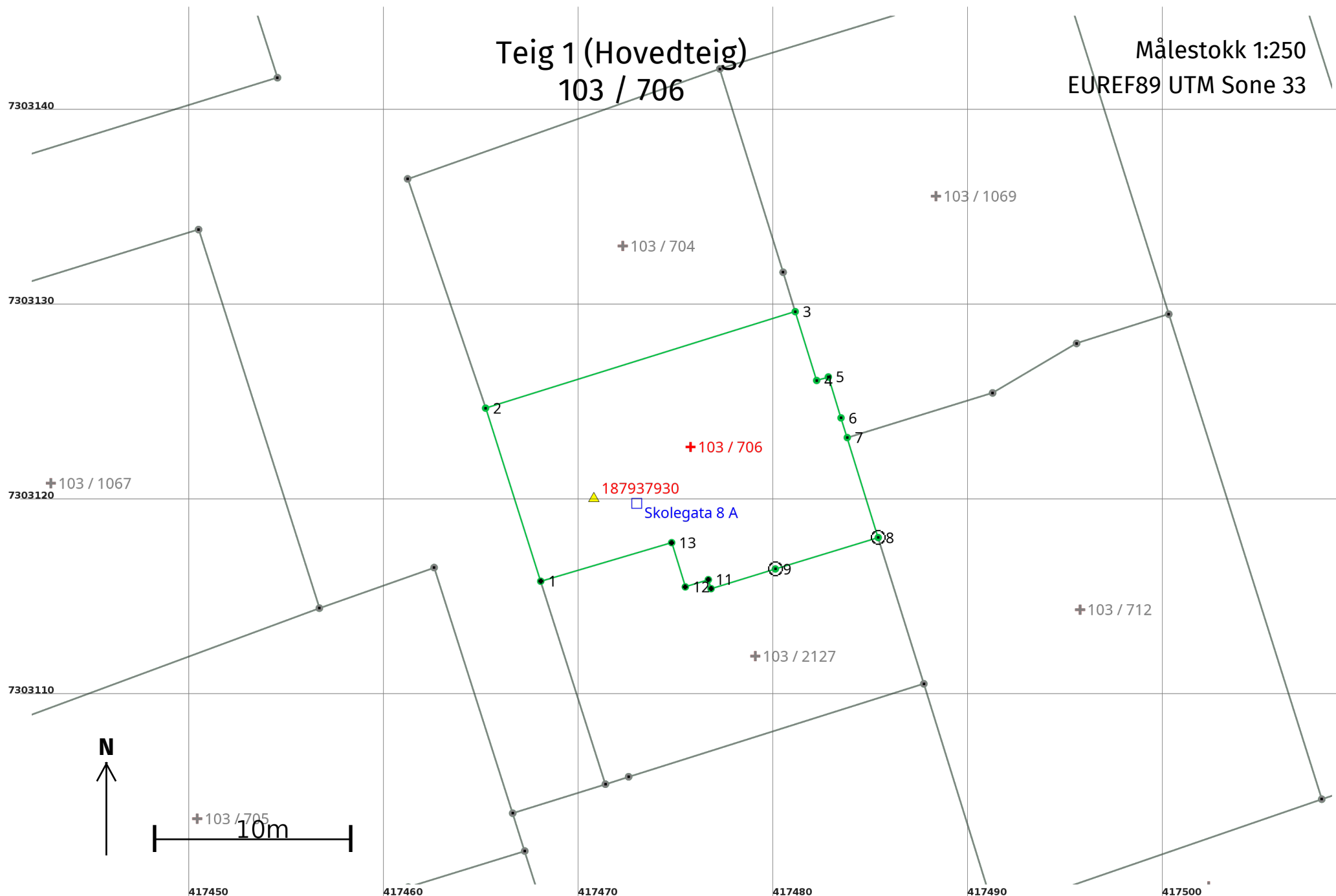
Oversiktskart for 103 / 706

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Teig 1 (Hovedteig) 103 / 706

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 188,6

Arealmerknad:

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

Nord: 7303123

Øst: 417476

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
			Lengde (m)	Linjeinformasjon			
1	7303116,00	417468,07		Umerket	69 Beregnet	13	
			9,32				
2	7303124,88	417465,24		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			16,64				
3	7303129,83	417481,13		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			3,70				
4	7303126,30	417482,23		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			0,63				
5	7303126,48	417482,83		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			2,20				
6	7303124,38	417483,48		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			1,06				
7	7303123,37	417483,80		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			5,37				
8	7303118,24	417485,39		Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			5,52				
9	7303116,63	417480,11		Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			3,45				
10	7303115,62	417476,81		Umerket	69 Beregnet	13	
			0,48				
11	7303116,08	417476,67		Umerket	69 Beregnet	13	
			1,24				
12	7303115,71	417475,49		Umerket	69 Beregnet	13	
			2,38				
13	7303117,98	417474,79		Umerket	69 Beregnet	13	
			7,01				



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 103 **Bruksnr.:** 706**Adresse:** Skolegata 8A, 8656 MOSJØEN**Referanse:** Knut Kjønås

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Mosjøen sentrum - Nerbyen
Reguleringsformål	Bolig/forretning/kontor, Boliger, forretning/kontor/bevertning, område for offentlige bygninger, allmennyttig/forsamlingslokale, nettstasjon, bolig/forretning/kontor, bolig/forretning/kontor/bevertning/allmennyttig/private møtelokaler, bolig/forretning/kontor/bevertning, kjøreveg, annen veggrunn (trafikkdelersnøpplag), gangveg/torg/plass, parkeringsplass, transportterminal, park/turveg/lekeplass, friluftsområde i sjø og vassdrag, bevaring av bygg/anlegg/park, felles avkjørsel, felles parkeringsplass

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
4 vedlegg

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



VEFSN KOMMUNE

BYGNINGS-, REGULERINGS-
OG OPPMÅLINGSSJEFEN

BOKS 83

8651 MOSJØEN

21. des. 1981.

DERES BREV AV:

DERES REF.:

VÅR REF.:

GF/AH

J. NR.:

ARKIV NR.:

(BES OPPGITT VED SVAR)

F E R D I G A T T E S T

Det bekreftes at arbeid i forbindelse med tildelt stats-
tilskott til utbedring av eldre bolig tilhørende Gudrun Brun,
Skolegt. 8, 8650 Mosjøen, er ferdig.

for **VEFSN KOMMUNE**
Bygnings-, Regulerings-
og oppmålingssjefen

G. Forsmo.
G. Forsmo.

, den 2.7.1979

VSH/NK

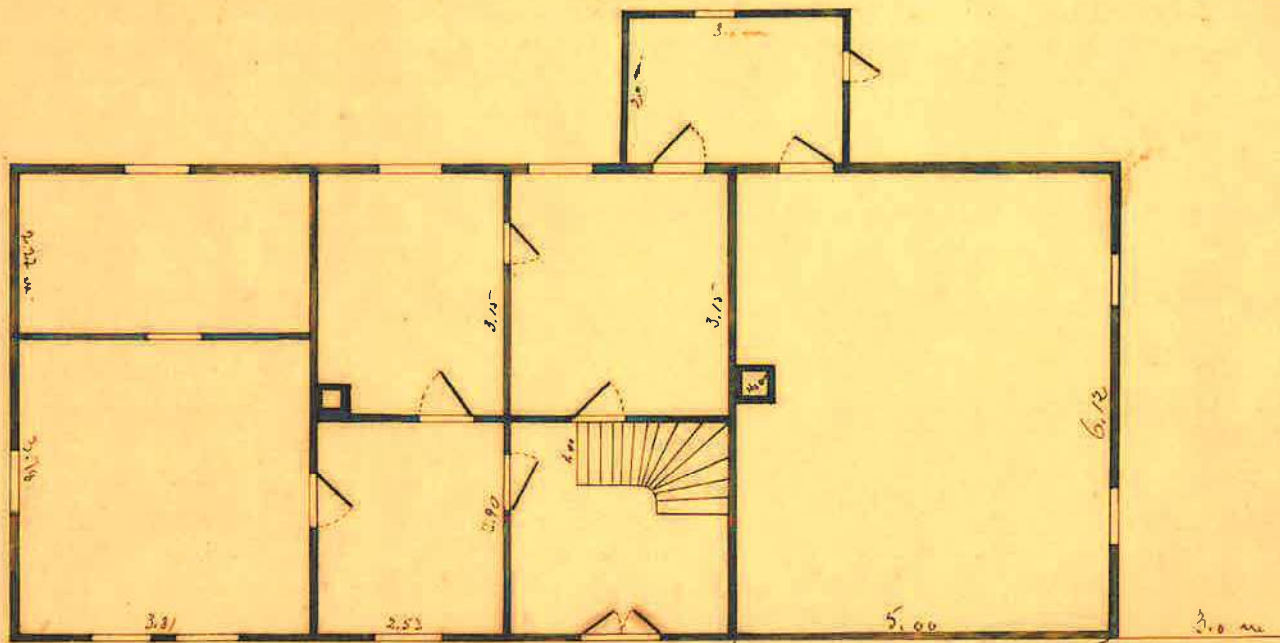
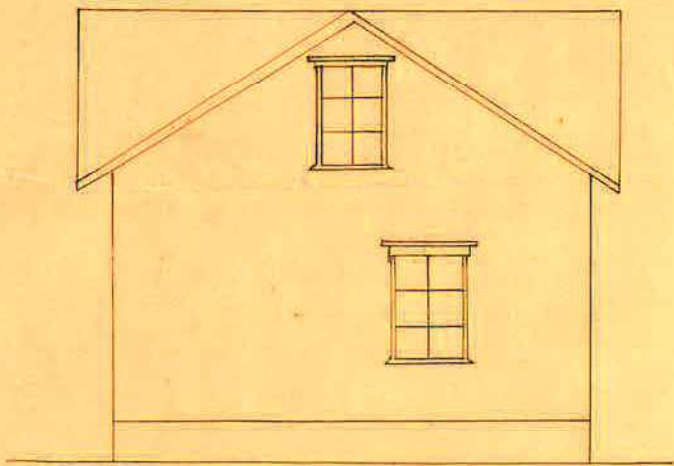
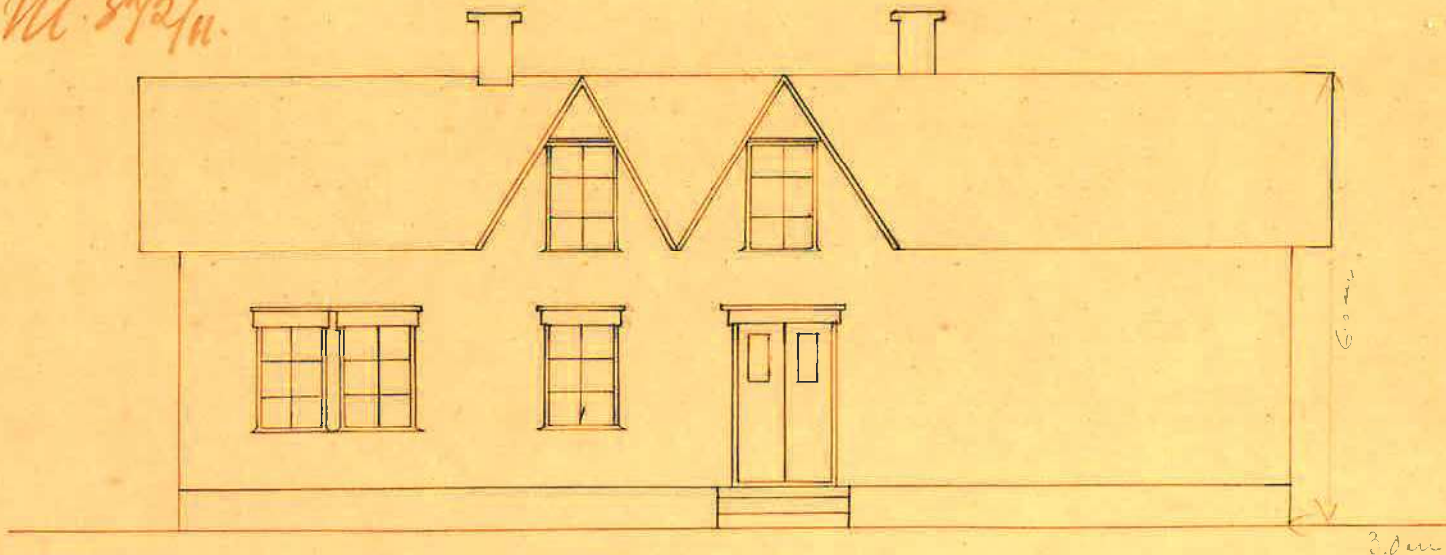
F E R D I G A T T E S T .

Det bekreftes at arbeid i forbindelse med utbedringslån på
boligbygg i Skolegt. 8, 8650, tilhørende Gudrun Brun, er
ferdig.

for VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, Regulerings-
og oppmålingssjefen

as
Vigdís Samnerud

M. 342/11.

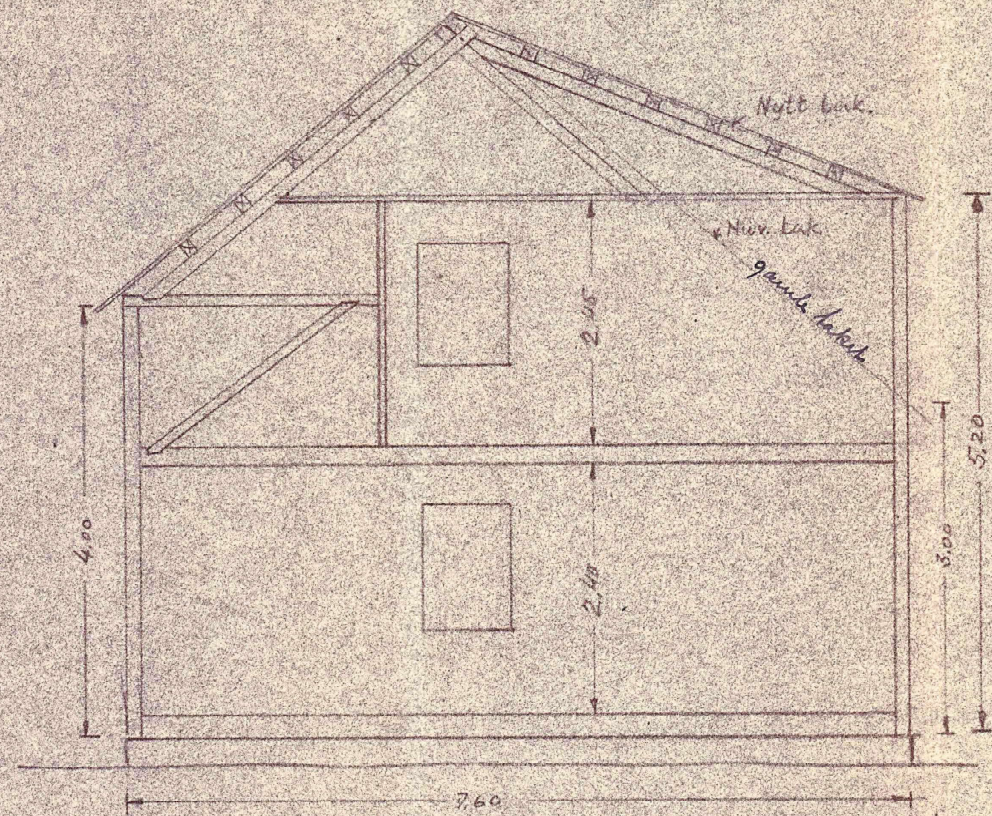


Спримовиде 1:100

Завод no 8 til Skolegaden Roskilde

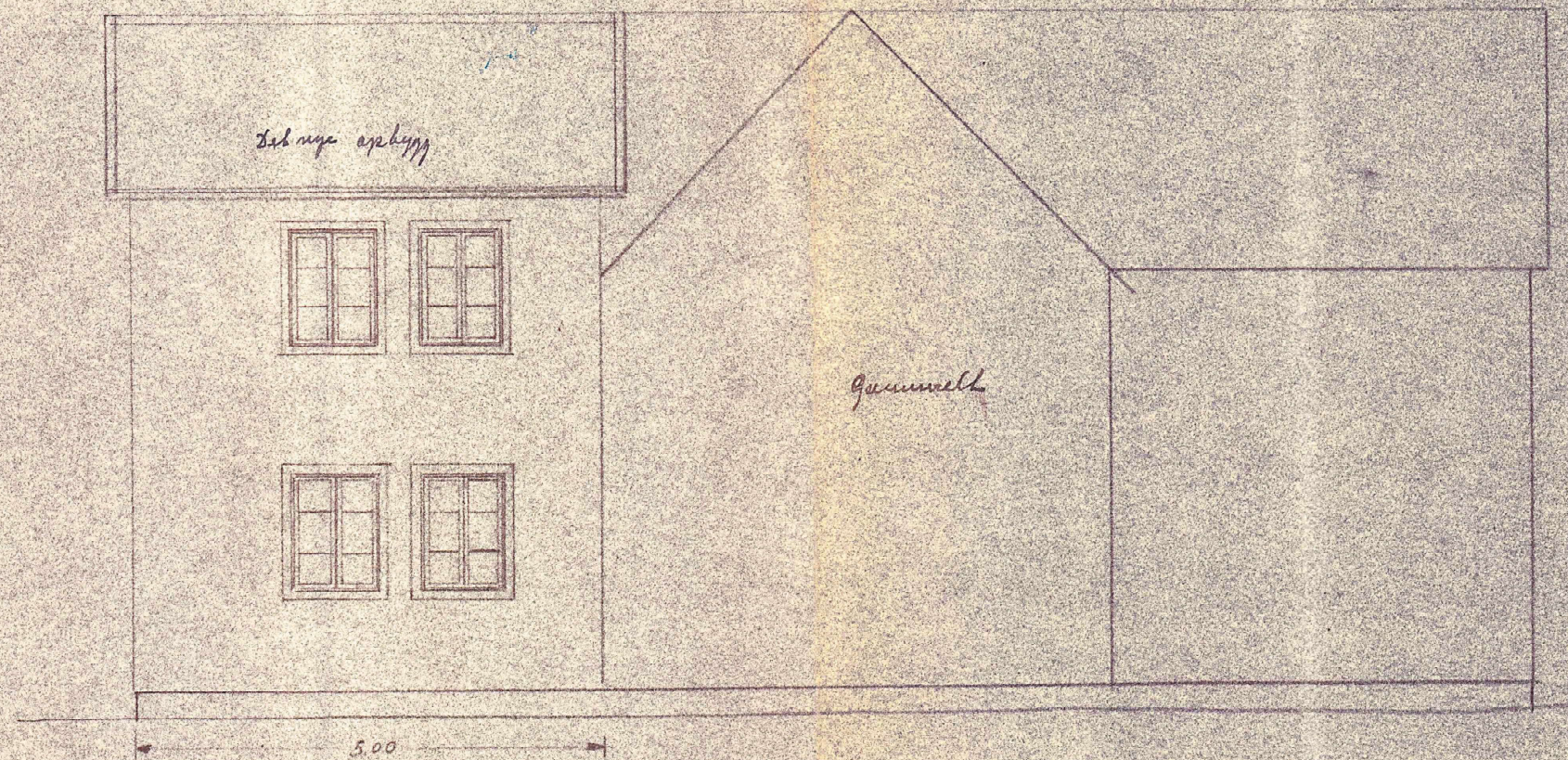
Stybygg

L. Nilsen. Blaab



Snitt

10.1
3.80
1.20
1.10



Mot öst

Påbyggnad av
pensjonat, Nordstjärnen

M=1:50



Mosjön, 1914-50
K. Schultze

Mosjøen Byingeniærkontor 30/10.

Min Byingeniør

Jeg skal komme i morgen med byggemeldelse
i morgen. Jeg greide ikke mere en begningen idag
Det ble løpping av taket
isidit for kalkning.

Arbeidet

A. Schultze

Op. sak 63/10.

Mosjøen Bygningsråds

12/10

55

4

6

89/55.

Brev i.nr. 363/55.

A. I. Brun søker i brev av 20/9-55 om tillatelse til å påbegynne arbeidet med oppløftning av taket på murbygning beliggende på eiendommen Skolegata 8, Mosjøen.

Tegninger og anmeldelse vil bli sendt så snart de blir ferdige.

Vedtak.

Bygningsrådet finner ikke å kunne ta standpunkt til søknaden før tegninger foreligger.

Mosjøen byingeniørkontor, den 14. oktober 1955.

Martin Berg.

Oversendes herr A. I. Brun, Mosjøen i det en viser til ovenstående vedtak i Mosjøen bygningsråd.

Mosjøen byingeniørkontor, den 14. oktober 1955.

Martin Berg.

Mosjöen Byggningsråds

12/10

55

4

6

89/55.

Brev 1.nr. 363/55.

A. I. Brun söker i brev av 20/9-55 om tillatelse til å påbegynne arbeidet med oppløftning av taket på murbygning beliggende på eiendommen Skolegata 8, Mosjöen.

Tegninger og anmeldelse vil bli sendt så snart de blir ferdige.

Vedtak.

Byggningsrådet finner ikke å kunne ta standpunkt til søknaden for tegninger foreligger.

Mosjöen byingeniørkontor, den 14. oktober 1955.

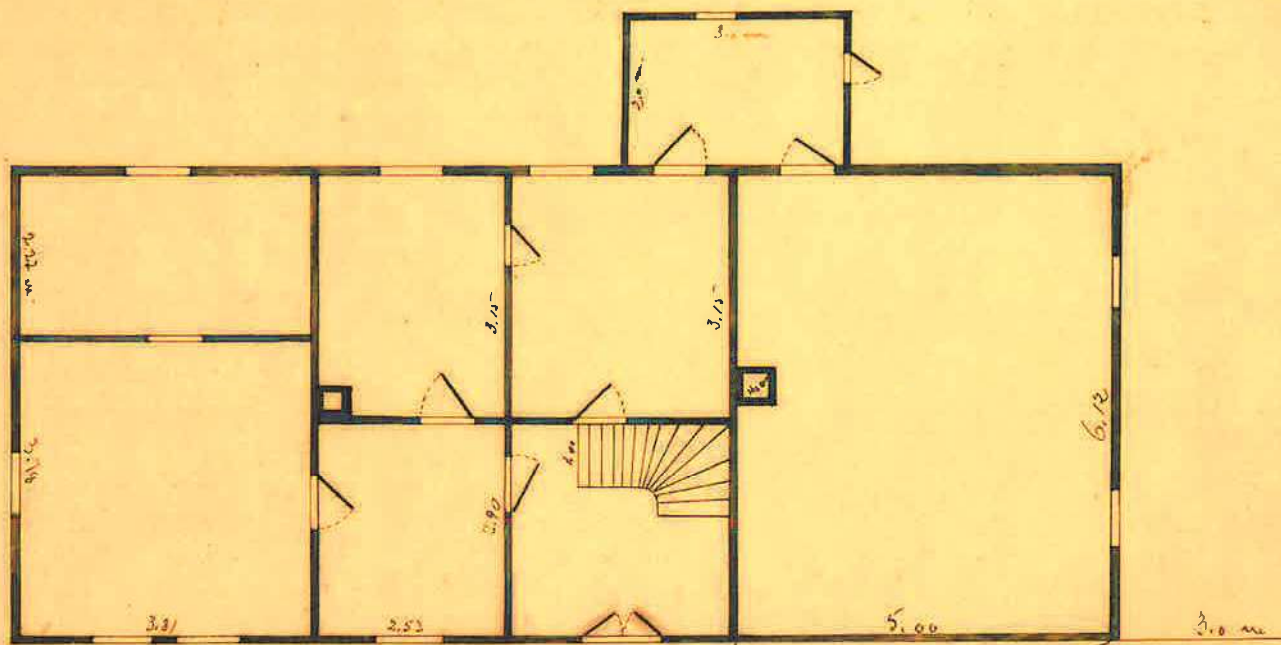
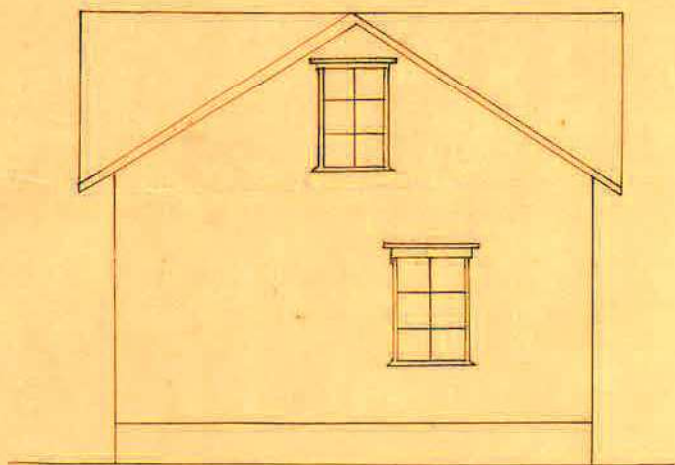
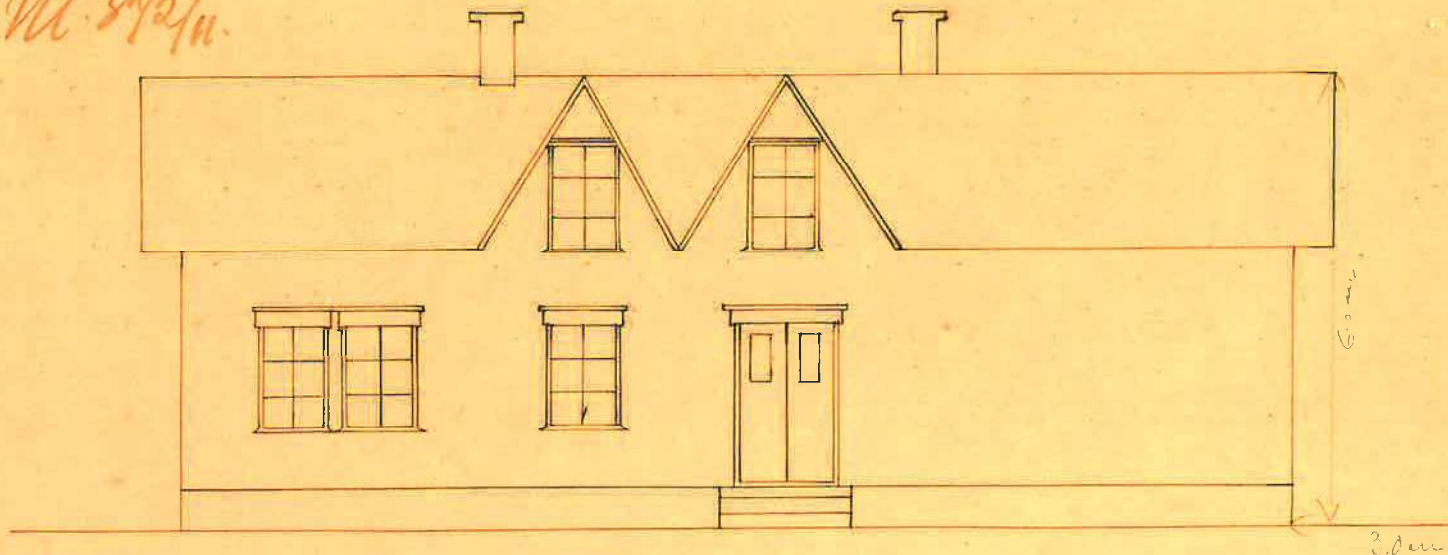
Martin Berg.

Oversendes herr A. I. Brun, Mosjöen i det en viser til ovenstående vedtak i Mosjöen byggningsråd.

Mosjöen byingeniørkontor, den 14. oktober 1955.

Martin Berg.

M. 342/11.

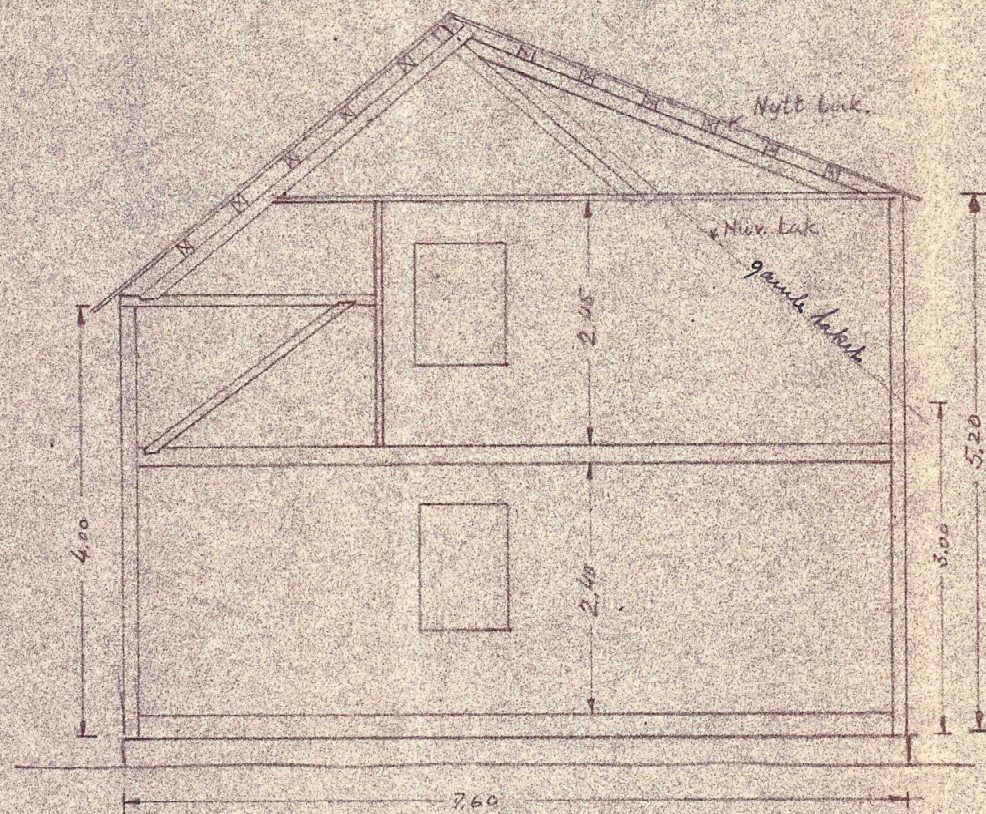


Спримовиде 1:100

Знайдено 8 лет *Скорогата* Москва

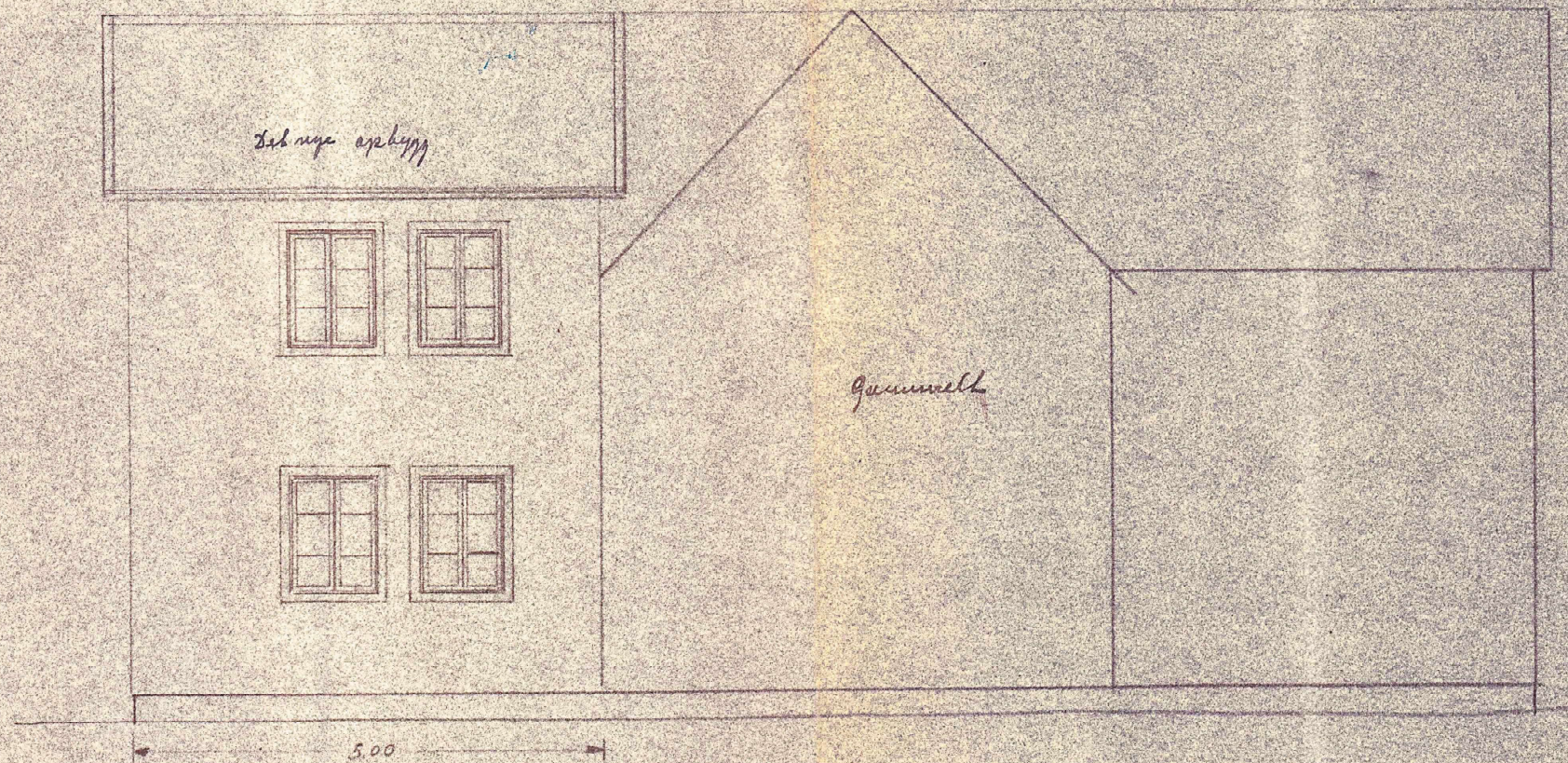
Кыбг

Л. Нилсен. Москва



Snitt

10.1
3.80
1.20
1.10



Mot öst

Påbyggnad av
pensjonat, Nordstjärnen

M=1:50



Mosjön, 1914-50

K. Schultze

U T S K R I F T

av möteboka for Vefsn bygningsråd
fra møte den 18. juli 1972.

Sak nr. 255/72 - 18. juli 1972.

Gudrun Brun, Skolegt. 8 - Nytt utv. panel og event. vinduer.

Brev av 20. juni 1972 fra Klaus Skogdahl på vegne av Gudrun Brun, sålydende:

"Jeg vil skifte klednin på sydveggen på huset, ny faspanel, skifte till tömmerskledning eventuelt vinduer viss nødvendig."

Vedtak gjort av bygningssjefen:

Søknaden godkjennes.

Rett utskrift

Vefsn kommune, bygningssjefens kontor, den 21. juli 1972.

N. Knuelli
N. Knuelli

Sendes fr. Gudrun Brun, Skolegt. 8, 8650 Mosjøen, idet vi viser til ovenstående vedtak.

Mosjøen, den 21. juli 1972


Wogn Henriksen

, den 2.7.1979

VSH/NK

F E R D I G A T T E S T .

Det bekreftes at arbeid i forbindelse med utbedringslån på
boligbygg i Skolegt. 8, 8650, tilhørende Gudrun Brun, er
ferdig.

for

VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, Regulerings-
og oppmålingssjefen



Vigdis Samnerud



VEFSN KOMMUNE

BYGNINGS-, REGULERINGS-
OG OPPMÅLINGSSJEFEN

BOKS 83

8651 MOSJØEN

21. des. 1981.

DERES BREV AV:

DERES REF.:

VÅR REF.:

GF/AH

J. NR.:

ARKIV NR.:

(BES OPPGITT VED SVAR)

F E R D I G A T T E S T

Det bekreftes at arbeid i forbindelse med tildelt stats-
tilskott til utbedring av eldre bolig tilhørende Gudrun Brun,
Skolegt. 8, 8650 Mosjøen, er ferdig.

for **VEFSN KOMMUNE**
Bygnings-, Regulerings-
og oppmålingssjefen

G. Forsmo.
G. Forsmo.



Anleggsdrift Jord og Fjell A/S
Postboks 28

8651 MOSJØEN

Tillatelse til tiltak – riving/uthus for Viha Eiendom v. Tom Hansen, Skolegata 8, Gnr. 103/706.

Søknad om tillatelse til tiltak er mottatt her, og behandlet administrativt 17.11.99 i sak nr. 0151/99.

Ansvarsforhold:

Anleggsdrift Jord og Fjell A/S, Postboks 28, 8651 Mosjøen: Ansvarlig søker og utførende, med kontroll, for rivingsarbeider i samsvar med beskrivelse i søknad.

Søknaden:

Søknaden gjelder riving av uthus, tilbygd bolighus, og deponering av avfall bestående av betong, tre og stålplater. Bygn. inneholder ikke spesialavfall.

Iflg. bekreftet utskrift fra sorenskriveren er det ikke pengeheftelser i eiendommen.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er tilhørende reguleringsområde - Mosjøen Sentrum, og omfattes ikke av spesielle krav til bygningsvern.

Tekniske krav:

Pga. at oppgaven er begrenset og arb. ikke omfatter riving og deponering av spesialavfall, regnes vedlagte beskrivelse som godkjent dokumentasjon for utførelsen.

Dersom arbeidene omfatter graving i grunnen, må kommunens gravemelding innhentes.

El.kabler og ev. vanntilførsel må sikres/stenges på forsvarlig måte.

Ansvar:

Pga. manglende dokumentasjon for foretakets kvalifikasjoner, gis ikke godkjenning i hht omsøkte godkjenningskoder. Godkjenning er gitt på bakgrunn av lokal kjennskap til foretaket og at oppgaven har begrenset vanskelighetsgrad.

Naboforhold/protester:

Gjenpart av godkjent nabovarsel foreligger.

På delegert myndighet gjør bygningssjefen følgende**vedtak:**

Det gis med dette tillatelse til riving av uthus i samsvar med innsendt søknad datert 03.11.99.

Klageadgang:

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage approbasjonen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen

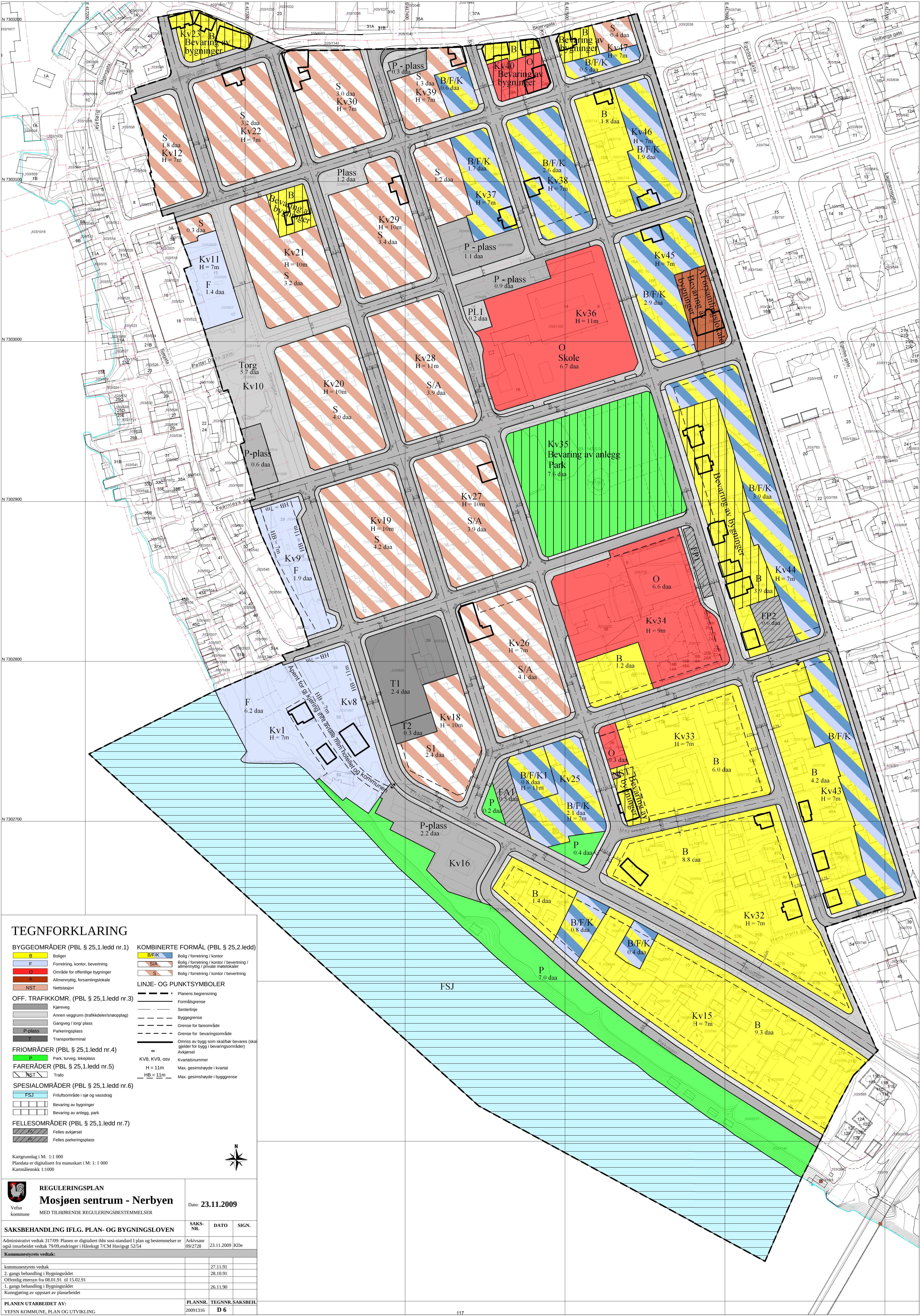
Byggesaksavdelingen


Magnar Bakkstøl
bygningssjef


Gunnar Valla

Gjenpart: Viha Eiendom v. Tom Hansen Kirkegata 3, 8656 MOSJØEN

- 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 tillatelse 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.



TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.1)

- B Boliger
- F Forretning, kontor, beverning
- O Område for offentlige bygninger
- A Allmenntytig, forsamlingslokale
- NST Nettstasjon

OFF. TRAFIKKOMR. (PBL § 25.1.ledd nr.3)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn (trafikkdelers/anooplag)
- Gangveg / torg/ plass
- P-plass
- Transportterminal

FRIMRÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.4)

- P Park, turveg, lekeplass

FARERÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.5)

- NST Trafø

SPECIALOMRÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.6)

- FSJ Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Bevering av bygninger
- Bevering av anlegg, park

FELLESOMRÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.7)

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25.2.ledd)

- B/F/K Bolig / forretning / kontor
- S/A Bolig / forretning / kontor / beverning / allmenntytig / private matelokaler
- S Bolig / forretning / kontor / beverning

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrænse
- Senterlinje
- Byggegrænse
- Grænse for fareområde
- Grænse for beveringsområde
- Omriss av bygg som skatber beveres (skal gjelde for bygg i beveringsområder)
- Kv8, Kv9, osv
- H = 11m
- HB = 11m
- Kvartalsnummer
- Max. gesimshøyde i kvartal
- Max. gesimshøyde i byggsgrænse

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

	REGULERINGSPLAN Mosjøen sentrum - Nerbyen MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER	Dato: 23.11.2009
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO
Administrativt vedtak 317/09: Planen er digitalisert ihtt sosi-standard i plan og bestemmelser er også innarbeidet vedtak 79/09, endringer i Håreksgt 7/CM Havigsgt 52/54	Arkivsaar 09/2728	23.11.2009 KDe
Kommunestyrets vedtak:		
kommunestyrets vedtak		27.11.91
2. gangs behandling i Bygningsskudet		28.10.91
Offentlig ettersyn fra 08.01.91 til 15.02.91		
1. gangs behandling i Bygningsskudet		26.11.90
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		
PLANEN UTARBEIDET AV:	PLANNR.	TEGNNR.
VEFSN KOMMUNE, PLAN OG UTVIKLING	20091316	D 6

Reguleringsbestemmelser for

MOSJØEN SENTRUM, NERBYEN

Planident 20091316

Tegningsnr. D 6, datert 23.11.2009

§ 1 - Formål

Bestemmelsene er et ledd i arbeidet med å oppfylle hoved målene for sentrumsprosjektet:

"Mosjøen utvikles til et regionsenter som

- blir et godt og attraktivt tyngdepunkt i kommunen og regionen.
- blir et godt og attraktivt nærmiljø for beboere og brukere i alle aldersgrupper."

Gjennom plan og bestemmelser ønsker vi å bedre kommunikasjonen mellom byggherre/konsulent og godkjenningsmyndighet, og bidra til

- samordning mellom offentlige og private interesser i bymiljøet.
- enklere behandling av byggesaker.
- bedre og mer bevisst lokal byggeskikk.
- videreutvikle kvaliteten i et bybilde preget av lang tids sammenhengende utvikling.
- et bybilde der gamle og nye hus kan berike hverandre gjensidig.
- økt forståelse for viktigheten av et trivelig utemiljø.

§ 2 - Avgrensning

a) Bestemmelsene gjelder for område vist på tegning nr. D 6, planident 20091316, datert 23.11.2009

I dette området kan arealet brukes til:

- Byggeområde; **B** (boliger)
- Byggeområde blandet formål; **F** (forretninger, kontor og bevertning)
- Byggeområde; **O** (offentlig)
- Byggeområde; **A** (allmennyttig forsamlingslokale)
- Byggeområde; **NST** (nettstasjon)
- Offentlige trafikkområder: kjøreveg, trafikkdeler/snøopplag, gangveg/torg/plass, parkeringsplass (**P-plass**) og transportterminal (**T**)
- Friområder; **P** (park, turveg og lekeplass)
- Fareområde; **NST** (trafo)
- Spesialområder; friluftsområde i sjø og vassdrag (**FSJ**), bygningsvern og bevaring av anlegg, park
- Fellesområder; felles avkjørsel (**FA**) og felles parkeringsplass (**FP**)
- Kombinert formål; **BFK/BFK1** (bolig, forretning og kontor)

- Kombinert formål; **S/A** (bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig og private møtelokaler)
- Kombinert formål; **S** (bolig, forretning, kontor og bevertning)

b) Følgende gjelder som retningsgivende tillegg til plan og bestemmelser:

- Mål for boligtetthet i sentrum (vedlegg til reguleringsbestemmelsene)
- Grønn plan for Mosjøflata, vedtatt av kommunestyret den 19.06.91, sak 48/91.
- Gatebruksplan for Mosjøen, vedtatt av kommunestyret den 19.06.91, sak 47/91.

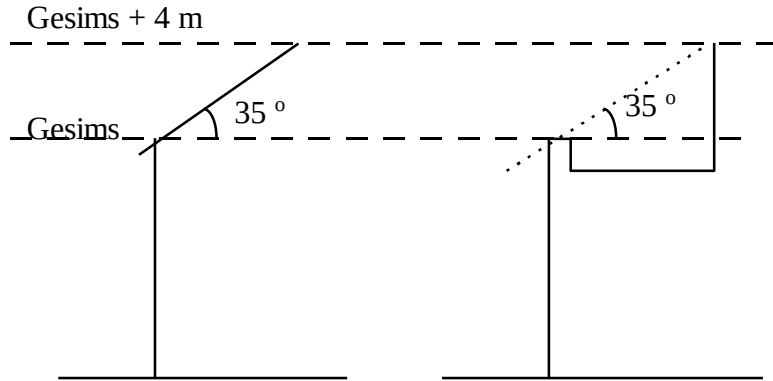
§ 3 - Krav til byggemelding

- Byggeprosjekter skal drøftes med bygningsmyndighetene på et tidlig stadium, før prosjektets endelige utforming er fastlagt.
- I forbindelse med byggemelding skal det lages et situasjonskart som viser tenkt maksimal utbygging av tomte, med eventuelle senere byggetrinn. Kartet skal også vise hvordan den ubebygde del av tomte skal utnyttes, med bl.a. forstøtningsmurer, trafikkareal med avkjørsel og nødvendig plass for oppstilling/av- og pålessing, lagerareal, terrengbehandling og beplantning, jfr. kommunens vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3.
- Prosjektets virkning i gatebildet skal dokumenteres. Til dette kreves som minimum fullstendige fasadeoppriss der nabobygninger er tatt med - evt. også perspektiv, fotomontasje, modell e.l.. Mindre byggeprosjekter kan unntas fra dette kravet.
- Prosjekter med brutto areal over 2000 m² skal behandles som detaljreguleringsplan. Bygningsmyndighetene kan kreve at detaljreguleringsplanen også skal ta med tilgrensende arealer.

§ 4 - Byggeområder - generelle bestemmelser

- Byggehøyder **H** i plankartet er maksimal tillatt gesimshøyde. Større byggehøyde kan godtas innenfor en tenkt takvinkel på 35 grader, men skal ikke gå mer enn 4 m over gesimshøyde mot gate. Takform bør tilpasses strøkets karakter. Gesimshøyde under 4 m tillates ikke. Byggehøyder **HB** i plankartet er maksimal tillatt gesimshøyde i byggegrense.

Eksempler på tillatt byggehøyde og takform:



- b) Bebygd areal bør ikke overstige 80 % av netto tomteareal.

Kommentarer:

For boligområder: Max. 50 %, jfr. § 6. De forøvrige plan- og bygningslovens § 69 med vedtekt.

- c) For bygning som får en vesentlig plass i bybildet - på grunn av størrelse, plassering eller funksjon - må det legges særlig vekt på kravet til utforming.

Retningslinje:

Bygningsmyndighetene har etter loven et allment ansvar for at bebyggelsen oppfyller "rimelige skjønnhetskrav", jfr. plan- og bygningslovens § 74. Det er nødvendig å vie dette kravet særskilt oppmerksomhet for bygninger som

- *skiller seg ut i størrelse*
- *ligger nær vernet eller verneverdig bebyggelse*
- *plasseres som avslutning på gateløp, avgrensning av viktig byrom eller ved viktig knutepunkt*
- *har en viktig funksjon i lokalsamfunnet.*

- d) Nybygg/tilbygg skal oppføres i byggelinje mot gate, evt. formålsgrænse der ikke egen byggegrænse er vist. Baldakin o.l. kan tillates utenfor byggegrænse.

- e) Bygning vist med tykk strek i omrisset regnes som verneverdig, og bør bevares.

- f) Adkomst, varetransport og av- og pålessing skal løses slik at krav til trafiksikkerhet blir ivaretatt, og ferdsel på offentlig trafikkområder ikke blir hindret.

Retningslinje:

Funksjonen kan løses innenfor den enkelte eiendom, eller felles for flere eiendommer i samme kvartal. Se også vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr.3.

- g) Eksisterende trær skal bevares så langt dette er praktisk mulig. Dersom trær må fjernes, bør de erstattes ved nyplanting. Fjerning av trær skal skje i samråd med kultursektoren.

- h) Utearealet skal ferdigstilles samtidig med nybygg, jfr. § 3 b.
- i) I kvartalene 9, 10, 11, 12, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29 og 30 gjelder ikke Plan og bygningslovens § 70 avstand fra nabogrense. Bebyggelsen kan oppføres i nabogrense og kan være sammenhengende langs gatene.
- j) I område D - fornyingsområde, jf delplan Mosjøen Sentrum fra mai 2007, skal ny bebyggelse her gi en arkitektonisk og funksjonell kvalitetsheving av området. Her tillates spenninger, dvs store endringer i byggestil, men kreves samtidig åpenbar kommunikasjon og samhandling mellom gammel og ny arkitektur.

§ 5 - Kombinerte formål: S, B/F/K, B/F/K 1, S/A,

- a) Områder merket S og vist med skråkravur kan brukes til bolig, forretning, kontor, og bevertningssted.
- b) Områder merket B/F/K og B/F/K 1 og vist med skråkravur kan brukes til bolig, forretning og kontor.
- c) Områder merket S/A kan brukes til bolig, forretning, kontor, bevertning, allmenntillegget formål og private møtelokaler.
- d) Eksisterende trær ved Ungdomslokalet (kvartal 42) skal bevares. Det kan opparbeides en offentlig lekeplass på denne eiendommen.
- e) Ved planlegging av boliger skal tiltakshaver dokumentere at innendørs støynivå ikke vil overskride 30 dBA.

§ 5-1 B/F/K 1

- a) Bebygd areal skal ikke overstige 70 % av netto tomteareal.
- b) Bruksareal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting.
- c) Nødvendig høyde for heishus og overdekket trapperom kan tillates over totalhøyde når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig.
- d) Minste uteoppholdsareal (MUA) er 15 m² per boenhet. Takterrasser og private balkonger aksepteres som uteoppholdsareal.
- e) Det skal settes av areal til nærlekeplasser inne på eiendommen i hht kommunale vedtekter. Disse skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Nærlekeplassene skal ha gode sol-/lysforhold og plassering skal vises i detaljreguleringsplanen. Brukstillatelse vil ikke bli gitt før nærlekeplasser er opparbeidet.

- f) Mot C.M.Havigs gate tillates det oppført mindre utenpåliggende konstruksjoner utenfor formålsgrensen, som trapper, balkonger og karnapp. På hjørnet av Havigsgate/Håreksgate tillates utbygg over formålsgrensen i forlengelse av byggelinjen langs C.M. Havigsgate/Håreksgate utenom i gateplanet. Balkonger og karnapp må ha en minimums underkant høyde på 2,5 m over bakken.
- g) Fasadeutforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsmyndighetene, idet evt. utenpåliggende konstruksjonenes massivitet, utstrekning og størrelse skal vurderes på bakgrunn av delplanens bestemmelser angående siktlinjer.
- h) Tre skal være et dominerende materiale i bygningenes fasader.
- i) Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk.
- j) Adkomst til eiendommene skal være fra C.M.Havigs gate.
- k) Det skal være kjørbar adkomst for utrykningskjøretøyer og flyttebil frem til inngangssonene for bebyggelsen.
- l) Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 93, skal det fremlegges utomhusplan for området.
- m) Avkjørsler til byggeområdet skal ferdigstilles i takt med utbyggingen slik at bebyggelsen har fullgod adkomst når denne tas i bruk.
- n) Det skal redegjøres for støy- og forurensningsforhold ved innsendelse av søknad etter plan- og bygningslovens § 93. Det skal gjennomføres undersøkelser jf forurensningsforskriftens § 2-6 ang bygging og graving i forurenset grunn og evt utarbeides tiltaksplan i samsvar med forskriftens § 2-6.
- o) Før igangsettingstillatelse kan gis må det foreligge en geoteknisk vurdering.
- p) Når det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal det foreligge godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise hvordan trafikksikkerhet for gående er ivaretatt og evt. avbøtende tiltak beskrives. Avbøtende tiltak skal være etablert før bygging igangsettes.
- q) Krav til universell utforming må ivaretas ved opparbeidelse av planområdet.

§ 6 - Byggeområde boliger

- a) Områder merket B og vist med gul farge skal brukes til boliger.
- b) Innenfor disse områder er tillatt bebygd areal 50 % av netto tomteareal.

§ 7 - Byggeområde blandet formål: F

- a) Områder merket F og vist med blå farge skal brukes til forretning, kontor og bevertningssted. I kvartal 8 tillates også hotell.
- b) Nordre del av hotellhagen ved Fru Haugans Hotell skal ikke bygges ut. Det holdes åpent for gangforbindelse langs elvebredden forbi Fru Haugans Hotell i henhold til Grønn plan for Mosjøflata.
- c) Baldakin langs utvidelse av Domus mot torget skal maksimalt stikke 1,5 m ut, og baldakinen skal ges en utforming som ikke virker dominerende.

§ 8 - Byggeområde offentlig bebyggelse

- a) Områder merket O og vist med rød farge kan brukes til offentlig bebyggelse.
- b) Kommunens eiendommer skal beplantes med trær mot gata.

§ 9 - Trafikkområder

- a) Områdene skal benyttes til
 - Kjøreveger
 - Annen veggrunn (trafikkdeker/snøoplag)
 - Gangveg/torg/plass
 - Parkeringsplasser
 - Transportterminal
- b) Ved hjelp av gatevegetasjon skal det tilstrebes et grønt bybilde, først og fremst ved bruk av trær i rekker eller enkelttrær. De enkelte gater skal opparbeides i henhold til anvisningene i Grønn plan for Mosjøflata.
- c) Kinoplassen skal opparbeides samtidig med utbygging av byggeområde for forretning/bolig øst for kinoen ("Sjøsiden senter").
- d) Der det ikke er aktuelt å anlegge tradisjonelt fortau med fast dekke skal arealet ligge gressbevokst eller med annen vegetasjon.

- e) For bebyggelse på område **T1** transportterminal, gjelder bestemmelsene i § 4. I terminalbygget tillates kontorer, kiosk og areal for servering/bevertning. Området merket **T2** på plankartet tillates benyttet til parkering for bebyggelse i område S1, dersom dette ikke går på bekostning av arealbehovet til transportterminalen.
- f) Det legges estetiske hensyn ved utforming av parkeringsområdet i Petter Dass gate (jf kommunestyrevedtak, sak K0057/02).
- g) På plass PL1 kan det etableres sykkelparkering.
- h) Parken på Dr. Ravns plass bør utvides til å dekke hele kvartalshjørnet på bekostning av dagens parkeringsplasser.

§ 10 - Friområder

- a) Opparbeiding av friområdene skal gjøres etter egne detaljplaner.
- b) Innenfor områdene kan bygningsmyndighetene tillate bygninger eller konstruksjoner som er naturlig knyttet til områdenes bruk som friområder.

§ 11 - Spesialområder bevaring

- a) Områdene er vist med skravur og formålsfarge for henholdsvis boliger, offentlig bebyggelse, allmennyttig bebyggelse og park. I kvartal 21, 23, 40 og 47 kan 1. etasje brukes til forretning, kontor og/eller bevertningssted dersom dette hører naturlig til i bygningen og området.
- b) Bebyggelse som skal bevares er angitt med tykk heltrukken strek i omriset. For øvrige bebyggelse tillates vanlig vedlikehold, men ikke større ytre endringer.

Innvendig kan slik bebyggelse ombygges i den grad dette er nødvendig for å skape hensiktsmessige lokaler.

Ved ombygging, fornyelse eller reparasjon (utskiftning av fasadekledning, dører, vinduer, taktekking m.m.) skal eksteriørutforming opprettholdes dersom dette finnes antikvarisk og arkitektonisk forsvarlig.

Er eksteriøret mye forandret, bør det tilbakeføres til sitt opprinnelige preg, så langt dette kan dokumenteres.

Tilbygg kan godtas dersom de ikke endrer bygningens karakter.

- c) Alle arbeider i bevaringsområdet, herunder tilbygg og eventuelle nybygg, skal i størst mulig grad være i tradisjonell utforming og utført med tradisjonelle materialer og håndverksteknikk. Utvendig skal bygninger males, og fargevalg skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
- d) Dersom en bevaringsverdig bygning brenner, eller må rives under henvisning til plan- og bygningslovens § 91, kan det reises en ny bygning på tomta. Bygningen skal ha samme plassering og møneretning som den bygning som erstattes.

De krav som punkt c stiller til arbeider i bevaringsområde gjelder tilsvarende for erstatningsbebyggelse.

- e) Ved søknader om byggetillatelse innenfor bevaringsområde skal bygningsmyndighetene innhente uttalelse fra antikvarisk myndighet før saken tas opp til endelig behandling.
- f) For område regulert til "spesialområde - bevaring av anlegg - park" gjelder følgende: I de deler av området som ikke omfattes av prydparken fra 1905 og paviljongen, kan, sammen med restaurering i henhold til parkplan av 1948, foretas opparbeidelse av deler av arealet i samsvar med dagens park-/aktivitetsparkidealer. NB! Denne bestemmelsen er i praksis satt til side ved egne fredningsbestemmelser, jf Riksantikvarens fredningsvedtak 12. 06. 2009, arkivsak 08/2803 dokument nr19.

§12- Felles privat parkering

- a) Felles privat parkering i Kirkegt., merket FP1, tilhører Parken Bo- og servicesenter og trygdeboligene. Opparbeiding og bruk må ikke skade trærne i alleen i Kirkegt. Fremtidig vedlikehold og restaurering av trerekken må ikke forhindres.
- b) Felles privat parkering i Kirkegata 36/38, merket FP2, skal kun benyttes av Parken Bo- og servicesenter av ansatte og besøkende. Denne kan ikke tas i bruk før det er ført opp gjerde i formåls grensen mot Kirkegata 34, 36/38 og Tordenskjolds gate 21. Parkeringsplassen skal gis en parkmessig utforming

§13- Felles privat avkjørsel

- a) Området merket FA 1 (felles avkjørsel) på plankartet tillates brukt til parkering for eiendommene 103/673, 103/672, 103/674, 103/1971 og 103/1143. Parkering her må ikke hindre bruk i hht formålet (avkjørsel).

Andre opplysninger.

I tillegg til plan- og bygningsloven, byggeforskriftene og denne reguleringsplan med bestemmelser gjelder:

- Vedtekter til plan- og bygningsloven
- Frikjøpsordning
- Politivedtekter

Vedlegg:

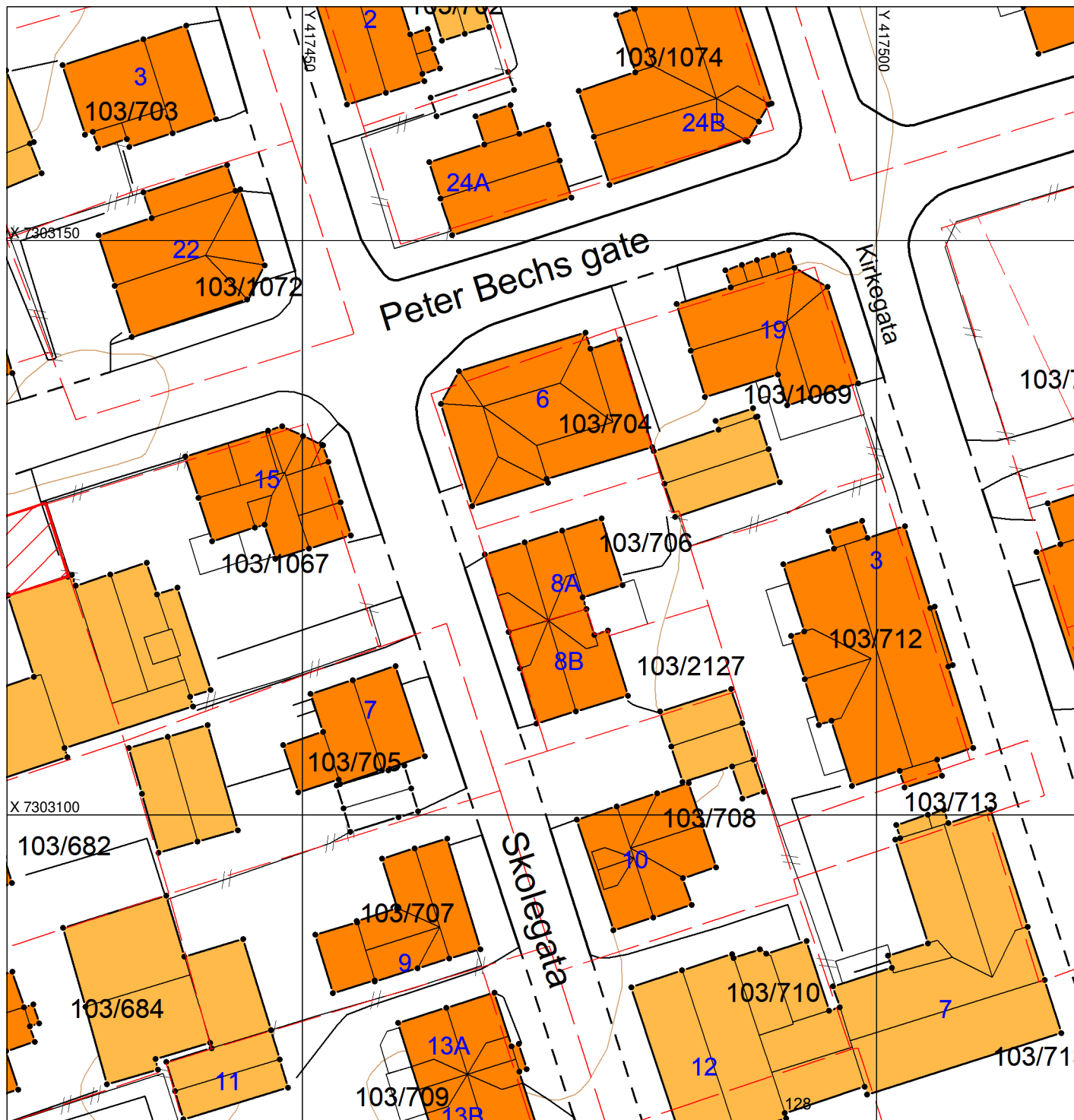
Sentrum vest – mål for boligtetthet, sak nr. 80/90

Mosjøen, den 12.11.1990

Godkjent av Vefsn kommunestyre den 27.11.1991

Sist revidert 23.11.2009 ved digitalisering av plan, arkivsak 09/2728, vedtak 317/09

[illegible]



KARTUTSNITT

VEFSN
KOMMUNE



Gnr/Bnr: 103/706

Adresse: Skolegata 8A
8656 Mosjøen

Dato: 22.02.2023

Målestokk: 1:500

Sign: G. Nygard

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

Abc Eiendomsgrense
Gårds- og bruksnummer

Adresser

Abc Adressepunkt tekst

Bygninger

Bygning - Boligbygg
Bygning - Andre bygg
Annen bygning
Bygning - tiltak
Bygning punkt
Grunnmur
Fasadeliv
Monelinge
Trapp inntil bygg
Veranda

Bygningsmessige anlegg

Stolpe
Vegg (frittstående)
Støyskjerm
Annet gjerde
Frittstående mur
Støttmur
Steingjerde
Hekk
Flaggstang

Vegsituasjon

Ytterkant veg
Ytterkant fortau
Annet vegareal

Annen samferdsel

Traktorveg
Sti

Jernbanedata

Jernbane spormid

Høydeinformasjon

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

Innsjøer og vassdrag

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

Kyst

Havflate
Kystkontur

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 103
Bruksnummer: 706

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.02.2023 kl. 12:54
Produsert av: Gunnhild Nygard
Attestert av: Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (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: SKOLEGATA 8
Etableringsdato: 18.11.1929
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 103 / 706	188,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

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

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7303123	417476		188,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	07.09.2017	Tinglyst		07.09.2017	Runmyr 07.09.2017
Oppmålingsforretning	17/56				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1824 - 103/706		-156,8
		Mottaker	1824 - 103/2127		156,8
		Berørt	1824 - 103/708		0
		Berørt	1824 - 103/712		0
		Berørt	1824 - 103/1143		0

SEFRAK-minne

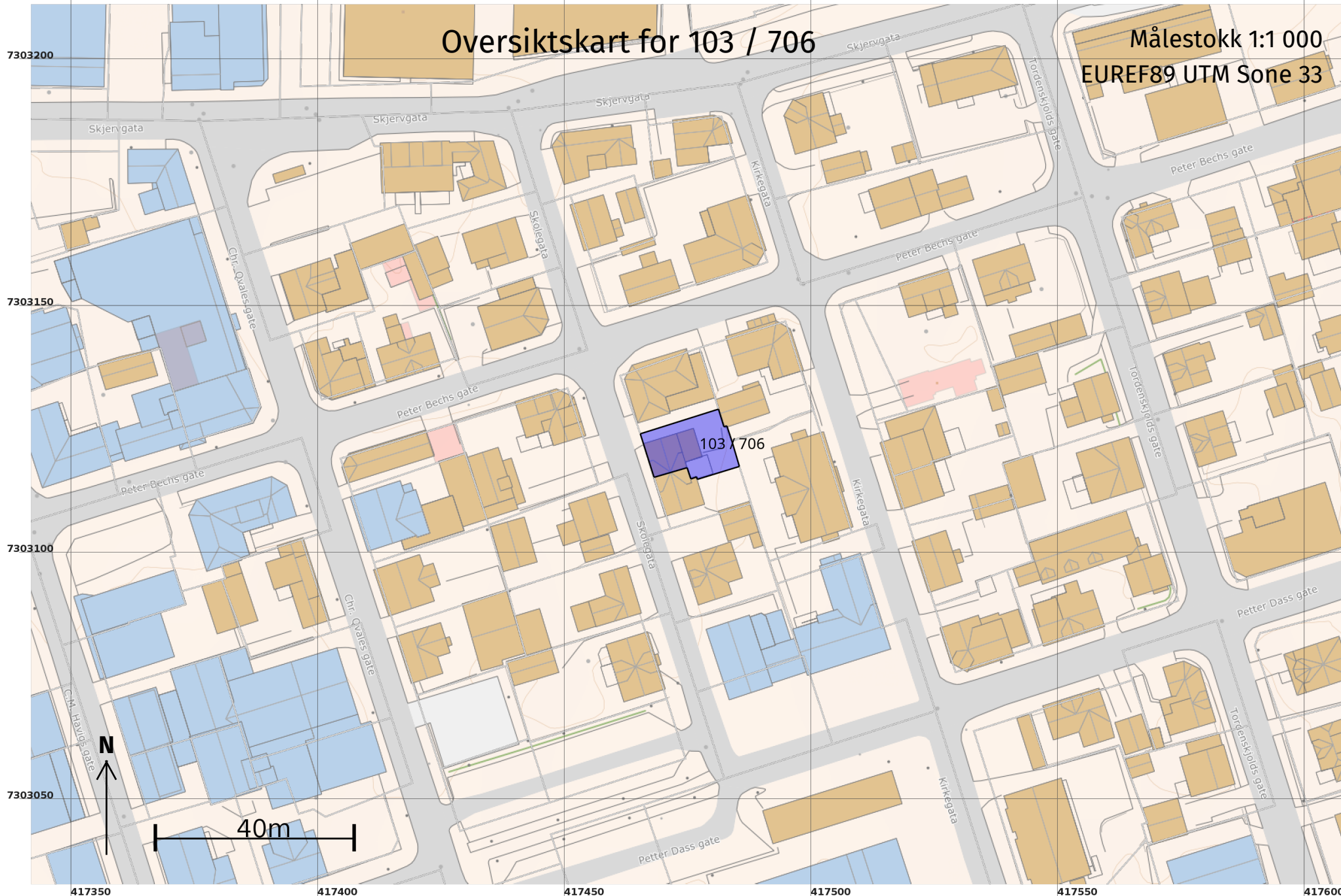
«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
-----------	-----------------------

1824 304 35	BOLIGHUS STORGATA 8.8650 MOSJØEN.
-------------	-----------------------------------

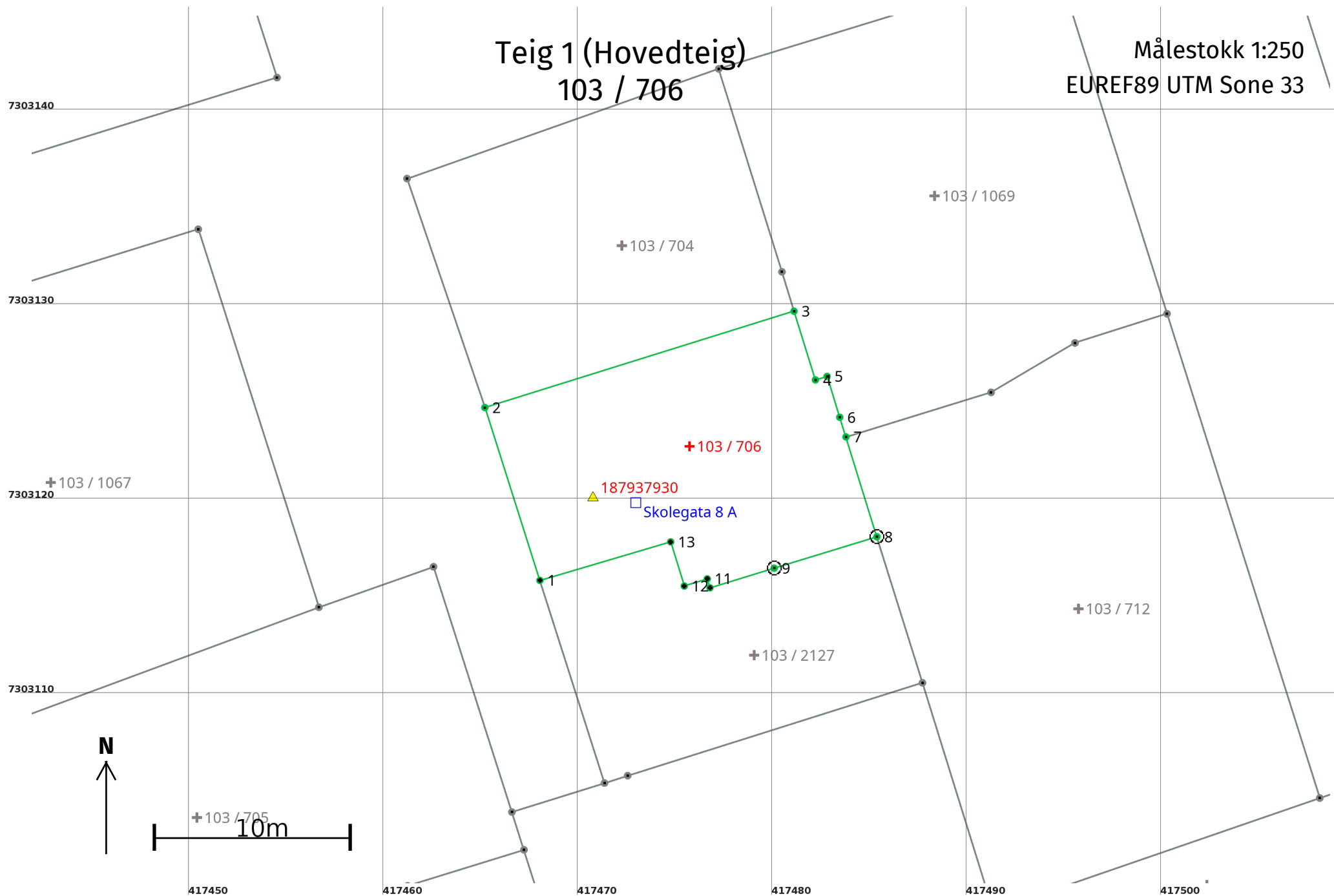
Oversiktskart for 103 / 706

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Teig 1 (Hovedteig) 103 / 706

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 188,6

Arealmerknad:

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

Nord: 7303123

Øst: 417476

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7303116,00	417468,07		Umerket	69 Beregnet	13	
			9,32				
2	7303124,88	417465,24		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			16,64				
3	7303129,83	417481,13		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			3,70				
4	7303126,30	417482,23		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			0,63				
5	7303126,48	417482,83		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			2,20				
6	7303124,38	417483,48		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			1,06				
7	7303123,37	417483,80		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			5,37				
8	7303118,24	417485,39		Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			5,52				
9	7303116,63	417480,11		Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			3,45				
10	7303115,62	417476,81		Umerket	69 Beregnet	13	
			0,48				
11	7303116,08	417476,67		Umerket	69 Beregnet	13	
			1,24				
12	7303115,71	417475,49		Umerket	69 Beregnet	13	
			2,38				
13	7303117,98	417474,79		Umerket	69 Beregnet	13	
			7,01				

Reguleringsplan

Juridisk linje 

Juridisk linje 

Juridisk linje 

Juridisk linje 

Juridisk linje 

Område

Formål Bolig/Forretning/Kon
tor

Planidentifikasjon 20091316

Vertikalnivå På grunnen/vannove
rflate

AREAL 2636.42

[Vis i kart](#) [Planregister](#)

Reguleringsplan

Planidentifikasjon 20091316

Vertikalnivå På grunnen/vannove
rflate

Planstatus Endelig vedtatt areal
plan

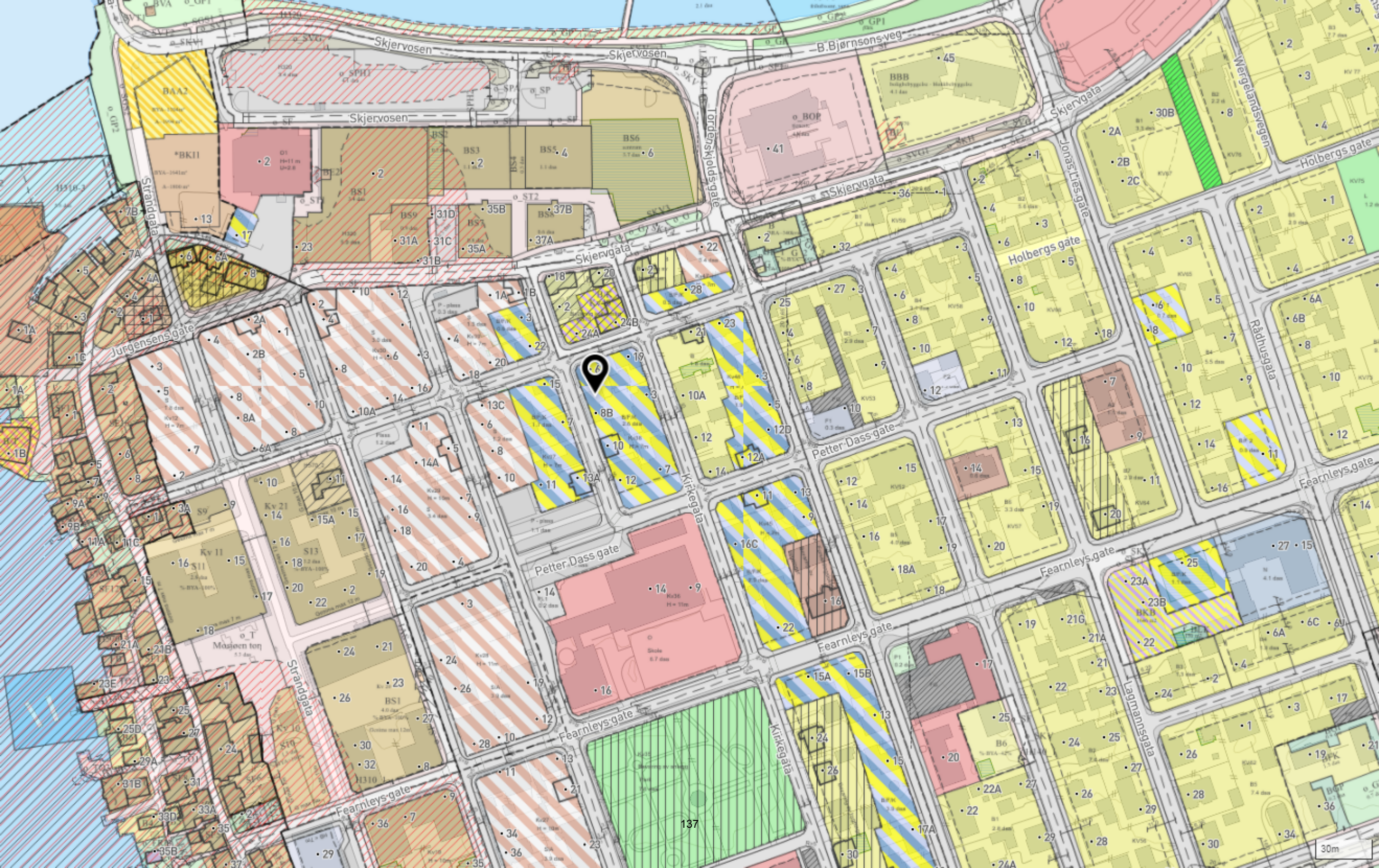
Plannavn Mosjøen sentrum -
Nerbyen

Planbestemmelse Med bestemmelser s
om egen tekst

Ikraftredelsesdato 03.09.2003

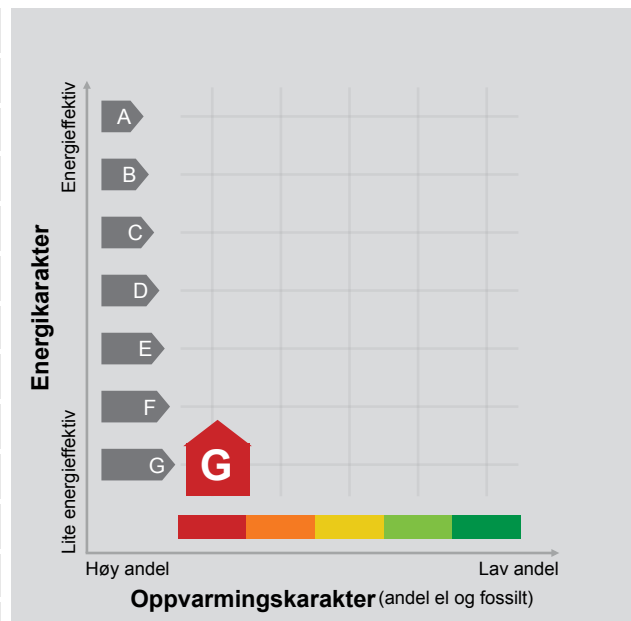
Lovreferanse PBL 1985 eller før

[Vis i kart](#) [Planregister](#)



ENERGIATTEST

Adresse	Skolegata 8A
Postnummer	8656
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	706
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187937930
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a2330d10-6e0b-4758-85cb-1e5673e84949
Dato	10.03.2024



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.energimerking.no.

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)

- Isolere varmtvannsrør
- Spar strøm på kjøkkenet

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montering tetningslister

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1929
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skolegata 8A
Postnummer: 8656
Sted: MOSJØEN
Kommune: Vefsn
Bolignummer: H0101
Dato: 10.03.2024 16:12:25
Energimerkenummer: a2330d10-6e0b-4758-85cb-1e5673e84949

Kommunennummer: 1824
Gårdsnummer: 103
Bruksnummer: 706
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 187937930

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.

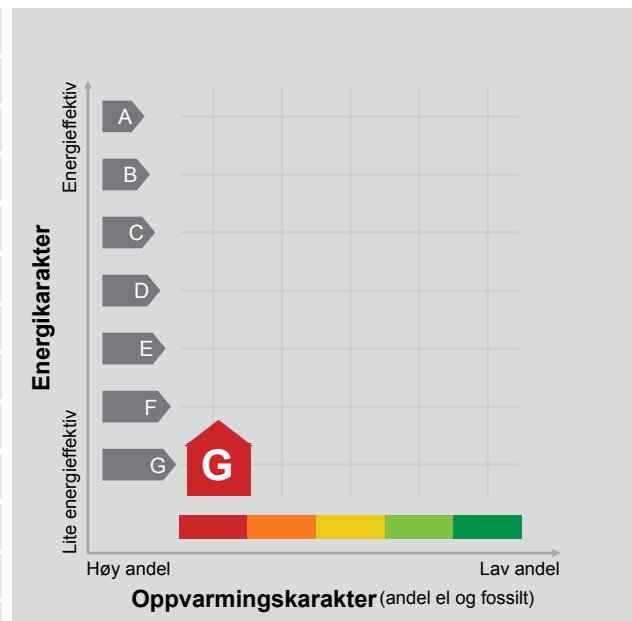
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Skolegata 8B
Postnummer	8656
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	2127
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300641946
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	539a0602-c737-40f7-9206-1d69838f7d42
Dato	10.03.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Etterisolering av yttervegg
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1929
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skolegata 8B
Postnummer: 8656
Sted: MOSJØEN
Kommune: Vefsn
Bolignummer: H0101
Dato: 10.03.2024 16:17:17
Energimerkenummer: 539a0602-c737-40f7-9206-1d69838f7d42

Kommunennummer: 1824
Gårdsnummer: 103
Bruksnummer: 2127
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300641946

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 103
Bruksnummer: 2127

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.02.2023 kl. 12:55
Produsert av: Gunnhild Nygard
Attestert av: Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eighedsregistrering» (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:
Etableringsdato: 07.09.2017
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 103 / 2127	156,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

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

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7303112	417479		156,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	07.09.2017	Tinglyst		07.09.2017	Runmyr 07.09.2017
Oppmålingsforretning	17/56				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1824 - 103/706		-156,8
		Mottaker	1824 - 103/2127		156,8
		Berørt	1824 - 103/708		0
		Berørt	1824 - 103/712		0
		Berørt	1824 - 103/1143		0

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Skolegata	12400	8B		Grunnkrets	0304 Mosjøen nord-vest	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets:	1 Mosjøen	
			7303113	417473	Kirkesokn:	10030701 Dolstad	
					Postnr.område:	8656 MOSJØEN	
					Tettsted:	7581 Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 641 946	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	120	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7303111 Øst: 417473	Bruksareal totalt:	120	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt	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	0	27	0	27	0	0	0	0	0
H01	1	52	0	52	0	0	0	0	0
K01	0	41	0	41	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
12400 Skolegata 8 B	H0101	Bolig	120	3	Kjøkken	1	1	103/2127

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	987143398	TLH INVEST AS		Postboks 480 8651 MOSJØEN

Oversiktskart for 103 / 2127

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

7303150

7303100

7303050

103 / 2127

40m

N

417350

417400

417450

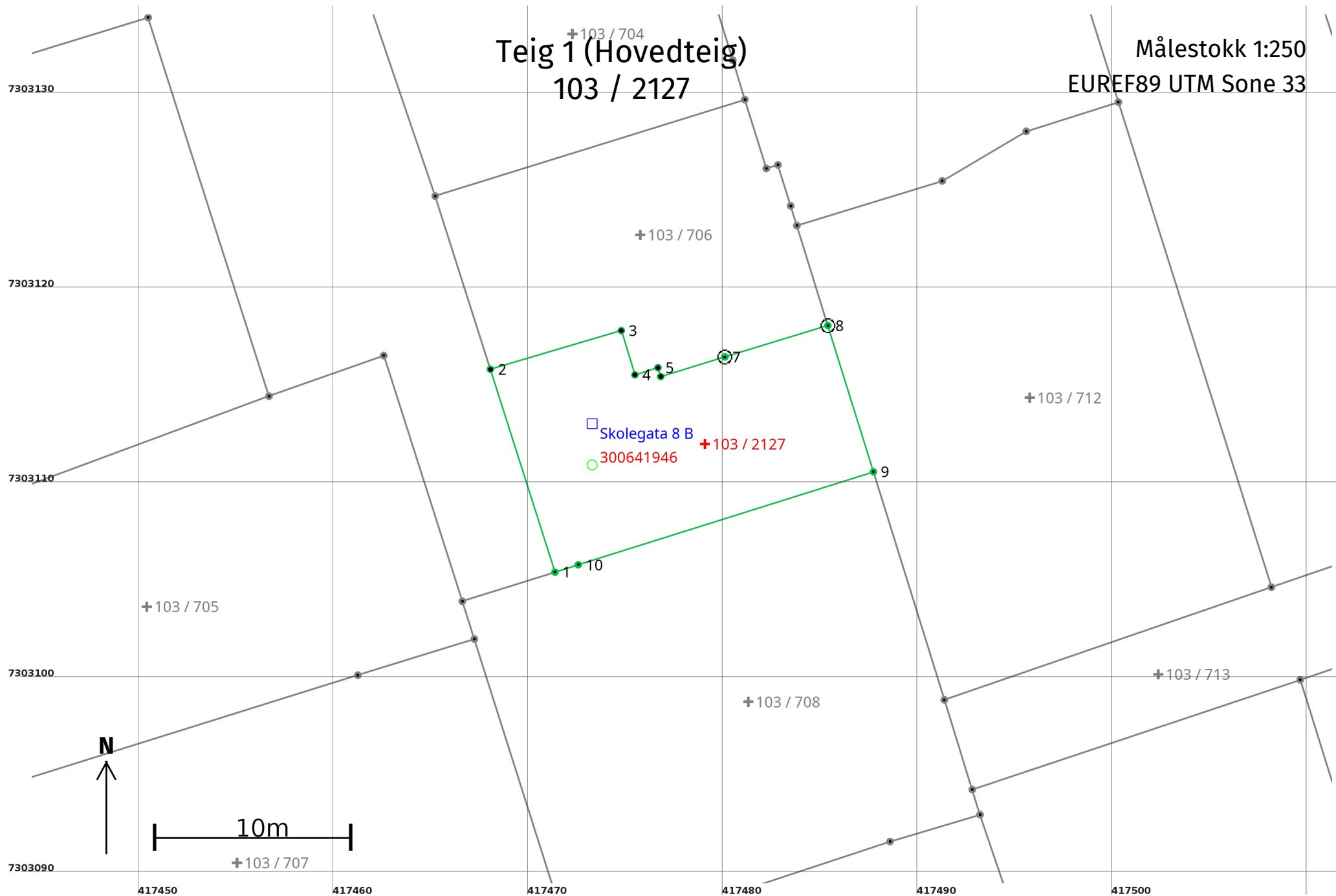
417500

417550

417600

Teig 1 (Hovedteig) 103 / 2127

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 156,8

Arealmerknad:

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

Nord: 7303112

Øst: 417479

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
			Lengde (m)	Linjeinformasjon			
1	7303105,59	417471,39		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			10,93				
2	7303116,00	417468,07		Umerket	69 Beregnet	13	
			7,01				
3	7303117,98	417474,79		Umerket	69 Beregnet	13	
			2,38				
4	7303115,71	417475,49		Umerket	69 Beregnet	13	
			1,24				
5	7303116,08	417476,67		Umerket	69 Beregnet	13	
			0,48				
6	7303115,62	417476,81		Umerket	69 Beregnet	13	
			3,45				
7	7303116,63	417480,11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			5,52				
8	7303118,24	417485,39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			7,86				
9	7303110,74	417487,73		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			15,88				
10	7303105,97	417472,58		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			1,25				

Reguleringsbestemmelser for

MOSJØEN SENTRUM, NERBYEN

Planident 20091316

Tegningsnr. D 6, datert 23.11.2009

§ 1 - Formål

Bestemmelsene er et ledd i arbeidet med å oppfylle hoved målene for sentrumsprosjektet:

"Mosjøen utvikles til et regionsenter som

- blir et godt og attraktivt tyngdepunkt i kommunen og regionen.
- blir et godt og attraktivt nærmiljø for beboere og brukere i alle aldersgrupper."

Gjennom plan og bestemmelser ønsker vi å bedre kommunikasjonen mellom byggherre/konsulent og godkjenningsmyndighet, og bidra til

- samordning mellom offentlige og private interesser i bymiljøet.
- enklere behandling av byggesaker.
- bedre og mer bevisst lokal byggeskikk.
- videreutvikle kvaliteten i et bybilde preget av lang tids sammenhengende utvikling.
- et bybilde der gamle og nye hus kan berike hverandre gjensidig.
- økt forståelse for viktigheten av et trivelig utemiljø.

§ 2 - Avgrensning

a) Bestemmelsene gjelder for område vist på tegning nr. D 6, planident 20091316, datert 23.11.2009

I dette området kan arealet brukes til:

- Byggeområde; **B** (boliger)
- Byggeområde blandet formål; **F** (forretninger, kontor og bevertning)
- Byggeområde; **O** (offentlig)
- Byggeområde; **A** (allmennyttig forsamlingslokale)
- Byggeområde; **NST** (nettstasjon)
- Offentlige trafikkområder: kjøreveg, trafikkdeler/snøopplag, gangveg/torg/plass, parkeringsplass (**P-plass**) og transportterminal (**T**)
- Friområder; **P** (park, turveg og lekeplass)
- Fareområde; **NST** (trafo)
- Spesialområder; friluftsområde i sjø og vassdrag (**FSJ**), bygningsvern og bevaring av anlegg, park
- Fellesområder; felles avkjørsel (**FA**) og felles parkeringsplass (**FP**)
- Kombinert formål; **BFK/BFK1** (bolig, forretning og kontor)

- Kombinert formål; **S/A** (bolig, forretning, kontor, bevertning, allmennyttig og private møtelokaler)
- Kombinert formål; **S** (bolig, forretning, kontor og bevertning)

b) Følgende gjelder som retningsgivende tillegg til plan og bestemmelser:

- Mål for boligtetthet i sentrum (vedlegg til reguleringsbestemmelsene)
- Grønn plan for Mosjøflata, vedtatt av kommunestyret den 19.06.91, sak 48/91.
- Gatebruksplan for Mosjøen, vedtatt av kommunestyret den 19.06.91, sak 47/91.

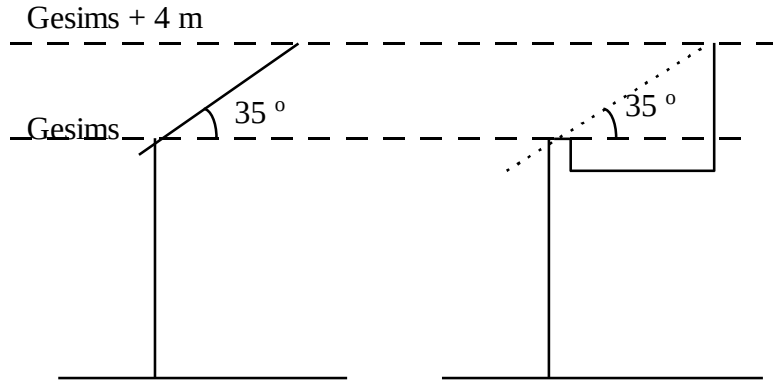
§ 3 - Krav til byggemelding

- Byggeprosjekter skal drøftes med bygningsmyndighetene på et tidlig stadium, før prosjektets endelige utforming er fastlagt.
- I forbindelse med byggemelding skal det lages et situasjonskart som viser tenkt maksimal utbygging av tomte, med eventuelle senere byggetrinn. Kartet skal også vise hvordan den ubebygde del av tomte skal utnyttes, med bl.a. forstøtningsmurer, trafikkareal med avkjørsel og nødvendig plass for oppstilling/av- og pålessing, lagerareal, terrengbehandling og beplantning, jfr. kommunens vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3.
- Prosjektets virkning i gatebildet skal dokumenteres. Til dette kreves som minimum fullstendige fasadeoppriss der nabobygninger er tatt med - evt. også perspektiv, fotomontasje, modell e.l.. Mindre byggeprosjekter kan unntas fra dette kravet.
- Prosjekter med brutto areal over 2000 m² skal behandles som detaljreguleringsplan. Bygningsmyndighetene kan kreve at detaljreguleringsplanen også skal ta med tilgrensende arealer.

§ 4 - Byggeområder - generelle bestemmelser

- Byggehøyder **H** i plankartet er maksimal tillatt gesimshøyde. Større byggehøyde kan godtas innenfor en tenkt takvinkel på 35 grader, men skal ikke gå mer enn 4 m over gesimshøyde mot gate. Takform bør tilpasses strøkets karakter. Gesimshøyde under 4 m tillates ikke. Byggehøyder **HB** i plankartet er maksimal tillatt gesimshøyde i byggegrense.

Eksempler på tillatt byggehøyde og takform:



- b) Bebygd areal bør ikke overstige 80 % av netto tomteareal.

Kommentarer:

For boligområder: Max. 50 %, jfr. § 6. De forøvrige plan- og bygningslovens § 69 med vedtekt.

- c) For bygning som får en vesentlig plass i bybildet - på grunn av størrelse, plassering eller funksjon - må det legges særlig vekt på kravet til utforming.

Retningslinje:

Bygningsmyndighetene har etter loven et allment ansvar for at bebyggelsen oppfyller "rimelige skjønnhetskrav", jfr. plan- og bygningslovens § 74. Det er nødvendig å vie dette kravet særskilt oppmerksomhet for bygninger som

- *skiller seg ut i størrelse*
- *ligger nær vernet eller verneverdig bebyggelse*
- *plasseres som avslutning på gateløp, avgrensning av viktig byrom eller ved viktig knutepunkt*
- *har en viktig funksjon i lokalsamfunnet.*

- d) Nybygg/tilbygg skal oppføres i byggelinje mot gate, evt. formålsgrænse der ikke egen byggegrænse er vist. Baldakin o.l. kan tillates utenfor byggegrænse.

- e) Bygning vist med tykk strek i omrisset regnes som verneverdig, og bør bevares.

- f) Adkomst, varetransport og av- og pålessing skal løses slik at krav til trafiksikkerhet blir ivaretatt, og ferdsel på offentlig trafikkområder ikke blir hindret.

Retningslinje:

Funksjonen kan løses innenfor den enkelte eiendom, eller felles for flere eiendommer i samme kvartal. Se også vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr.3.

- g) Eksisterende trær skal bevares så langt dette er praktisk mulig. Dersom trær må fjernes, bør de erstattes ved nyplantning. Fjerning av trær skal skje i samråd med kultursektoren.

- h) Utearealet skal ferdigstilles samtidig med nybygg, jfr. § 3 b.
- i) I kvartalene 9, 10, 11, 12, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29 og 30 gjelder ikke Plan og bygningslovens § 70 avstand fra nabogrense. Bebyggelsen kan oppføres i nabogrense og kan være sammenhengende langs gatene.
- j) I område D - fornyingsområde, jf delplan Mosjøen Sentrum fra mai 2007, skal ny bebyggelse her gi en arkitektonisk og funksjonell kvalitetsheving av området. Her tillates spenninger, dvs store endringer i byggestil, men kreves samtidig åpenbar kommunikasjon og samhandling mellom gammel og ny arkitektur.

§ 5 - Kombinerte formål: S, B/F/K, B/F/K 1, S/A,

- a) Områder merket S og vist med skråkravur kan brukes til bolig, forretning, kontor, og bevertningssted.
- b) Områder merket B/F/K og B/F/K 1 og vist med skråkravur kan brukes til bolig, forretning og kontor.
- c) Områder merket S/A kan brukes til bolig, forretning, kontor, bevertning, allmenntillegget formål og private møtelokaler.
- d) Eksisterende trær ved Ungdomslokalet (kvartal 42) skal bevares. Det kan opparbeides en offentlig lekeplass på denne eiendommen.
- e) Ved planlegging av boliger skal tiltakshaver dokumentere at innendørs støynivå ikke vil overskride 30 dBA.

§ 5-1 B/F/K 1

- a) Bebygd areal skal ikke overstige 70 % av netto tomteareal.
- b) Bruksareal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting.
- c) Nødvendig høyde for heishus og overdekket trapperom kan tillates over totalhøyde når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig.
- d) Minste uteoppholdsareal (MUA) er 15 m² per boenhet. Takterrasser og private balkonger aksepteres som uteoppholdsareal.
- e) Det skal settes av areal til nærlekeplasser inne på eiendommen i hht kommunale vedtekter. Disse skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Nærlekeplassene skal ha gode sol-/lysforhold og plassering skal vises i detaljreguleringsplanen. Brukstillatelse vil ikke bli gitt før nærlekeplasser er opparbeidet.

- f) Mot C.M.Havigs gate tillates det oppført mindre utenpåliggende konstruksjoner utenfor formålsgrensen, som trapper, balkonger og karnapp. På hjørnet av Havigsgate/Håreksgate tillates utbygg over formålsgrensen i forlengelse av byggelinjen langs C.M. Havigsgate/Håreksgate utenom i gateplanet. Balkonger og karnapp må ha en minimums underkant høyde på 2,5 m over bakken.
- g) Fasadeutforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsmyndighetene, idet evt. utenpåliggende konstruksjonenes massivitet, utstrekning og størrelse skal vurderes på bakgrunn av delplanens bestemmelser angående siktlinjer.
- h) Tre skal være et dominerende materiale i bygningenes fasader.
- i) Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering og materialbruk.
- j) Adkomst til eiendommene skal være fra C.M.Havigs gate.
- k) Det skal være kjørbar adkomst for utrykningskjøretøyer og flyttebil frem til inngangssonene for bebyggelsen.
- l) Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 93, skal det fremlegges utomhusplan for området.
- m) Avkjørsler til byggeområdet skal ferdigstilles i takt med utbyggingen slik at bebyggelsen har fullgod adkomst når denne tas i bruk.
- n) Det skal redegjøres for støy- og forurensningsforhold ved innsendelse av søknad etter plan- og bygningslovens § 93. Det skal gjennomføres undersøkelser jf forurensningsforskriftens § 2-6 ang bygging og graving i forurenset grunn og evt utarbeides tiltaksplan i samsvar med forskriftens § 2-6.
- o) Før igangsettingstillatelse kan gis må det foreligge en geoteknisk vurdering.
- p) Når det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal det foreligge godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise hvordan trafikksikkerhet for gående er ivarettatt og evt. avbøtende tiltak beskrives. Avbøtende tiltak skal være etablert før bygging igangsettes.
- q) Krav til universell utforming må ivaretas ved opparbeidelse av planområdet.

§ 6 - Byggeområde boliger

- a) Områder merket B og vist med gul farge skal brukes til boliger.
- b) Innenfor disse områder er tillatt bebygd areal 50 % av netto tomteareal.

§ 7 - Byggeområde blandet formål: F

- a) Områder merket F og vist med blå farge skal brukes til forretning, kontor og bevertningssted. I kvartal 8 tillates også hotell.
- b) Nordre del av hotellhagen ved Fru Haugans Hotell skal ikke bygges ut. Det holdes åpent for gangforbindelse langs elvebredden forbi Fru Haugans Hotell i henhold til Grønn plan for Mosjøflata.
- c) Baldakin langs utvidelse av Domus mot torget skal maksimalt stikke 1,5 m ut, og baldakinen skal ges en utforming som ikke virker dominerende.

§ 8 - Byggeområde offentlig bebyggelse

- a) Områder merket O og vist med rød farge kan brukes til offentlig bebyggelse.
- b) Kommunens eiendommer skal beplantes med trær mot gata.

§ 9 - Trafikkområder

- a) Områdene skal benyttes til
 - Kjøreveger
 - Annen veggrunn (trafikkdeker/snøoplag)
 - Gangveg/torg/plass
 - Parkeringsplasser
 - Transportterminal
- b) Ved hjelp av gatevegetasjon skal det tilstrebes et grønt bybilde, først og fremst ved bruk av trær i rekker eller enkelttrær. De enkelte gater skal opparbeides i henhold til anvisningene i Grønn plan for Mosjøflata.
- c) Kinoplassen skal opparbeides samtidig med utbygging av byggeområde for forretning/bolig øst for kinoen ("Sjøsiden senter").
- d) Der det ikke er aktuelt å anlegge tradisjonelt fortau med fast dekke skal arealet ligge gressbevokst eller med annen vegetasjon.

- e) For bebyggelse på område **T1** transportterminal, gjelder bestemmelsene i § 4. I terminalbygget tillates kontorer, kiosk og areal for servering/bevertning. Området merket **T2** på plankartet tillates benyttet til parkering for bebyggelse i område S1, dersom dette ikke går på bekostning av arealbehovet til transportterminalen.
- f) Det legges estetiske hensyn ved utforming av parkeringsområdet i Petter Dass gate (jf kommunestyrevedtak, sak K0057/02).
- g) På plass PL1 kan det etableres sykkelparkering.
- h) Parken på Dr. Ravns plass bør utvides til å dekke hele kvartalshjørnet på bekostning av dagens parkeringsplasser.

§ 10 - Friområder

- a) Opparbeiding av friområdene skal gjøres etter egne detaljplaner.
- b) Innenfor områdene kan bygningsmyndighetene tillate bygninger eller konstruksjoner som er naturlig knyttet til områdenes bruk som friområder.

§ 11 - Spesialområder bevaring

- a) Områdene er vist med skravur og formålsfarge for henholdsvis boliger, offentlig bebyggelse, allmennyttig bebyggelse og park. I kvartal 21, 23, 40 og 47 kan 1. etasje brukes til forretning, kontor og/eller bevertningssted dersom dette hører naturlig til i bygningen og området.
- b) Bebyggelse som skal bevares er angitt med tykk heltrukken strek i omriset. For øvrige bebyggelse tillates vanlig vedlikehold, men ikke større ytre endringer.

Innvendig kan slik bebyggelse ombygges i den grad dette er nødvendig for å skape hensiktsmessige lokaler.

Ved ombygging, fornyelse eller reparasjon (utskiftning av fasadekledning, dører, vinduer, taktekking m.m.) skal eksteriørutforming opprettholdes dersom dette finnes antikvarisk og arkitektonisk forsvarlig.

Er eksteriøret mye forandret, bør det tilbakeføres til sitt opprinnelige preg, så langt dette kan dokumenteres.

Tilbygg kan godtas dersom de ikke endrer bygningens karakter.

- c) Alle arbeider i bevaringsområdet, herunder tilbygg og eventuelle nybygg, skal i størst mulig grad være i tradisjonell utforming og utført med tradisjonelle materialer og håndverksteknikk. Utvendig skal bygninger males, og fargevalg skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
- d) Dersom en bevaringsverdig bygning brenner, eller må rives under henvisning til plan- og bygningslovens § 91, kan det reises en ny bygning på tomta. Bygningen skal ha samme plassering og møneretning som den bygning som erstattes.

De krav som punkt c stiller til arbeider i bevaringsområde gjelder tilsvarende for erstatningsbebyggelse.

- e) Ved søknader om byggetillatelse innenfor bevaringsområde skal bygningsmyndighetene innhente uttalelse fra antikvarisk myndighet før saken tas opp til endelig behandling.
- f) For område regulert til "spesialområde - bevaring av anlegg - park" gjelder følgende: I de deler av området som ikke omfattes av prydparken fra 1905 og paviljongen, kan, sammen med restaurering i henhold til parkplan av 1948, foretas opparbeidelse av deler av arealet i samsvar med dagens park-/aktivitetsparkidealer. NB! Denne bestemmelsen er i praksis satt til side ved egne fredningsbestemmelser, jf Riksantikvarens fredningsvedtak 12. 06. 2009, arkivsak 08/2803 dokument nr19.

§12- Felles privat parkering

- a) Felles privat parkering i Kirkegt., merket FP1, tilhører Parken Bo- og servicesenter og trygdeboligene. Opparbeiding og bruk må ikke skade trærne i alleen i Kirkegt. Fremtidig vedlikehold og restaurering av trerekken må ikke forhindres.
- b) Felles privat parkering i Kirkegata 36/38, merket FP2, skal kun benyttes av Parken Bo- og servicesenter av ansatte og besøkende. Denne kan ikke tas i bruk før det er ført opp gjerde i formåls grensen mot Kirkegata 34, 36/38 og Tordenskjolds gate 21. Parkeringsplassen skal gis en parkmessig utforming

§13- Felles privat avkjørsel

- a) Området merket FA 1 (felles avkjørsel) på plankartet tillates brukt til parkering for eiendommene 103/673, 103/672, 103/674, 103/1971 og 103/1143. Parkering her må ikke hindre bruk i hht formålet (avkjørsel).

Andre opplysninger.

I tillegg til plan- og bygningsloven, byggeforskriftene og denne reguleringsplan med bestemmelser gjelder:

- Vedtekter til plan- og bygningsloven
- Frikjøpsordning
- Politivedtekter

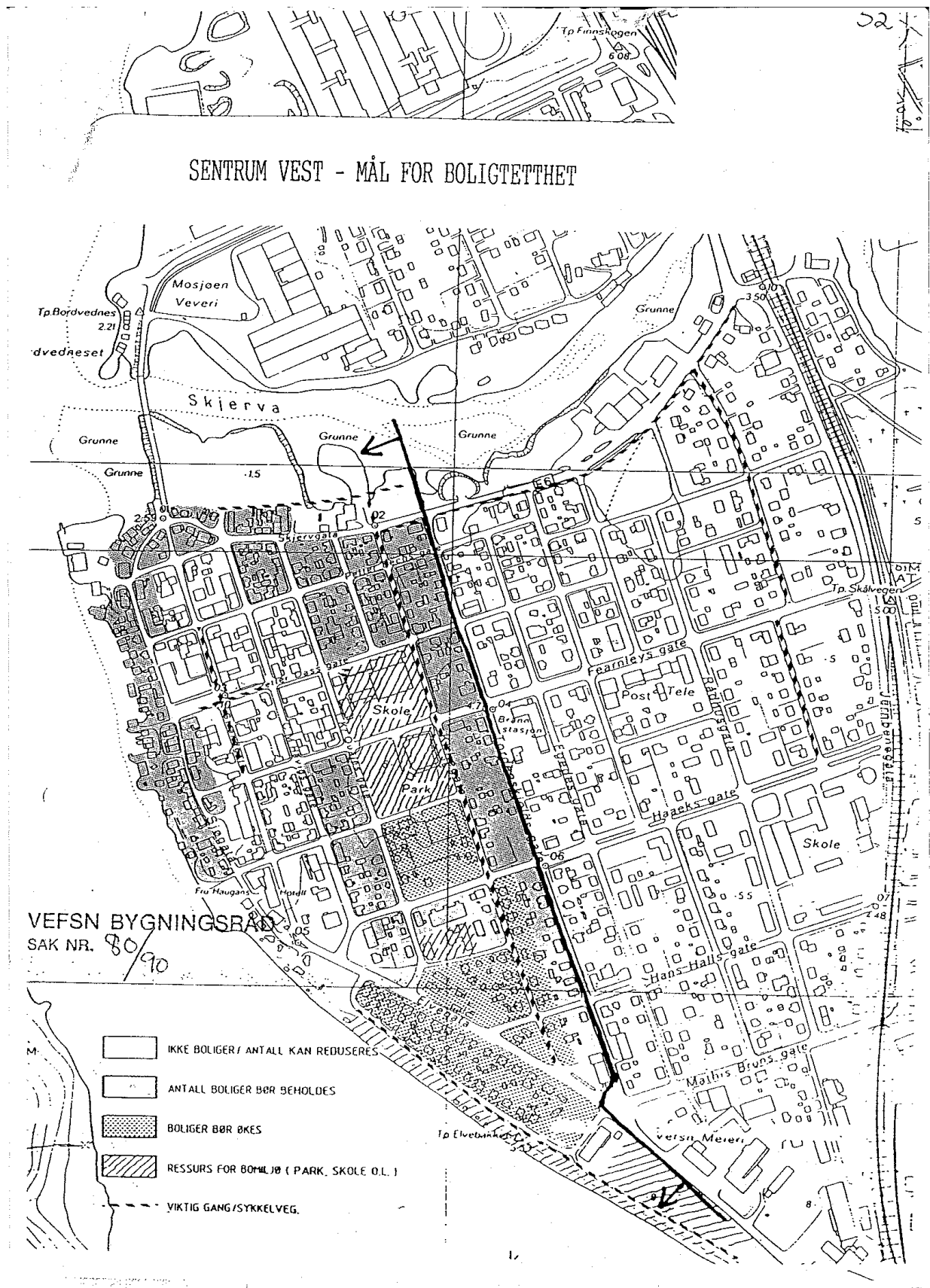
Vedlegg:

Sentrum vest – mål for boligtetthet, sak nr. 80/90

Mosjøen, den 12.11.1990

Godkjent av Vefsn kommunestyre den 27.11.1991

Sist revidert 23.11.2009 ved digitalisering av plan, arkivsak 09/2728, vedtak 317/09





Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 103 **Bruksnr.:** 2127

Adresse: Skolegata 8B, 8656 MOSJØEN

Referanse: Knut Kjønnås

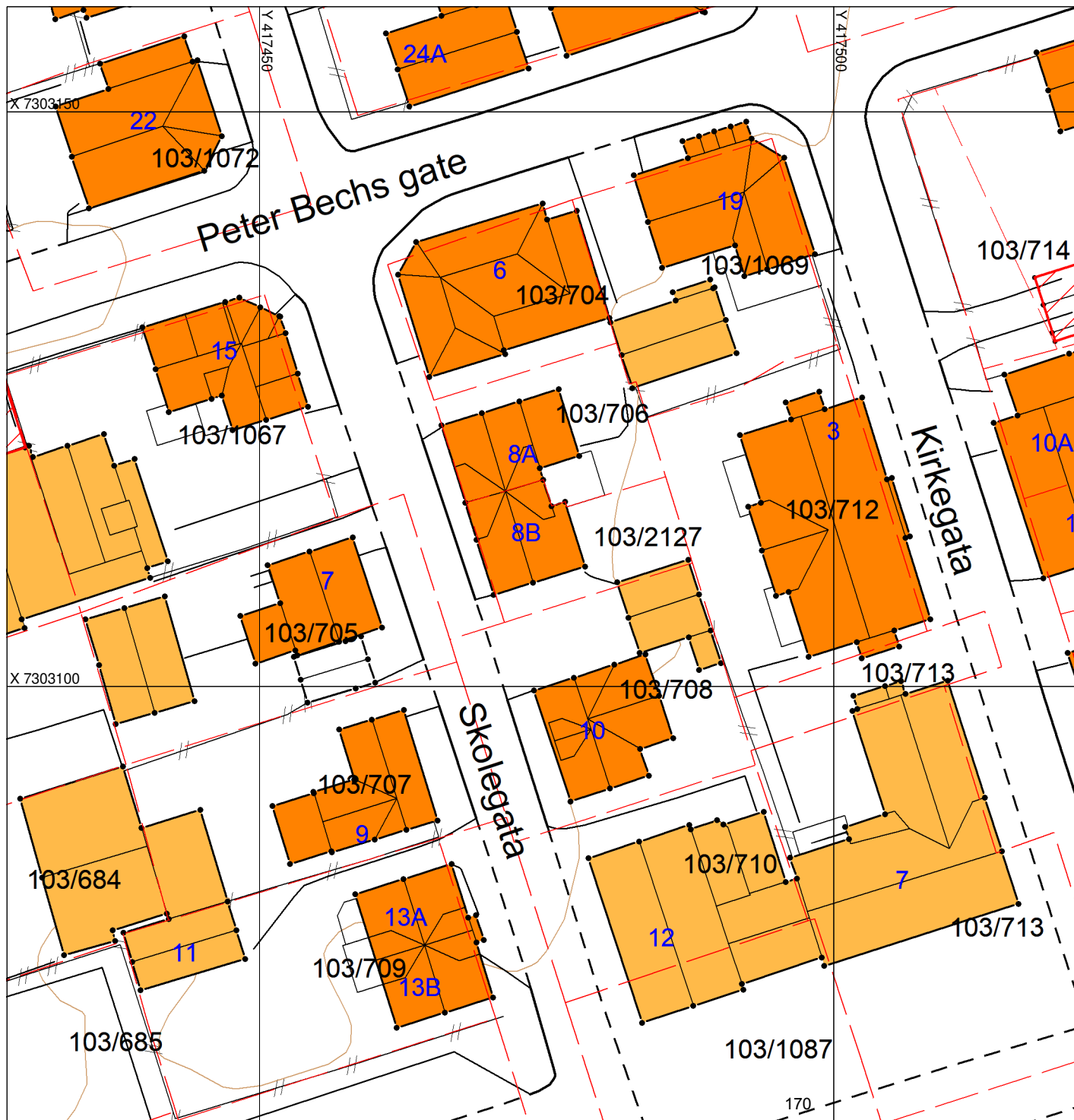
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

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

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

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



KARTUTSNITT

VEFSN
KOMMUNE



Gnr/Bnr: 103/2127

Adresse: Skolegata 8B
8656 Mosjøen

Dato: 22.02.2023

Målestokk: 1:500

Sign: G. Nygard

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

Abc Eiendomsgrænse
Gårds- og bruksnummer

Adresser

Abc Adressepunkt tekst

Bygninger

Bygning - Boligbygg
Bygning - Andre bygg
Annen bygning
Bygning - tiltak
Bygning punkt
Grunnmur
Fasadeliv
Mønelinje
Trapp inntil bygg
Veranda

Bygningsmessige anlegg

Stolpe
Vegg (frittstående)
Støyskjerm
Annet gjerde
Frittstående mur
Støttmur
Steingjerde
Hekk
Flaggstang

Vegsituasjon

Ytterkant veg
Ytterkant fortau
Annet vegareal

Annen samferdsel

Traktorveg
Sti

Jernbanedata

Jernbane spormid

Høydeinformasjon

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

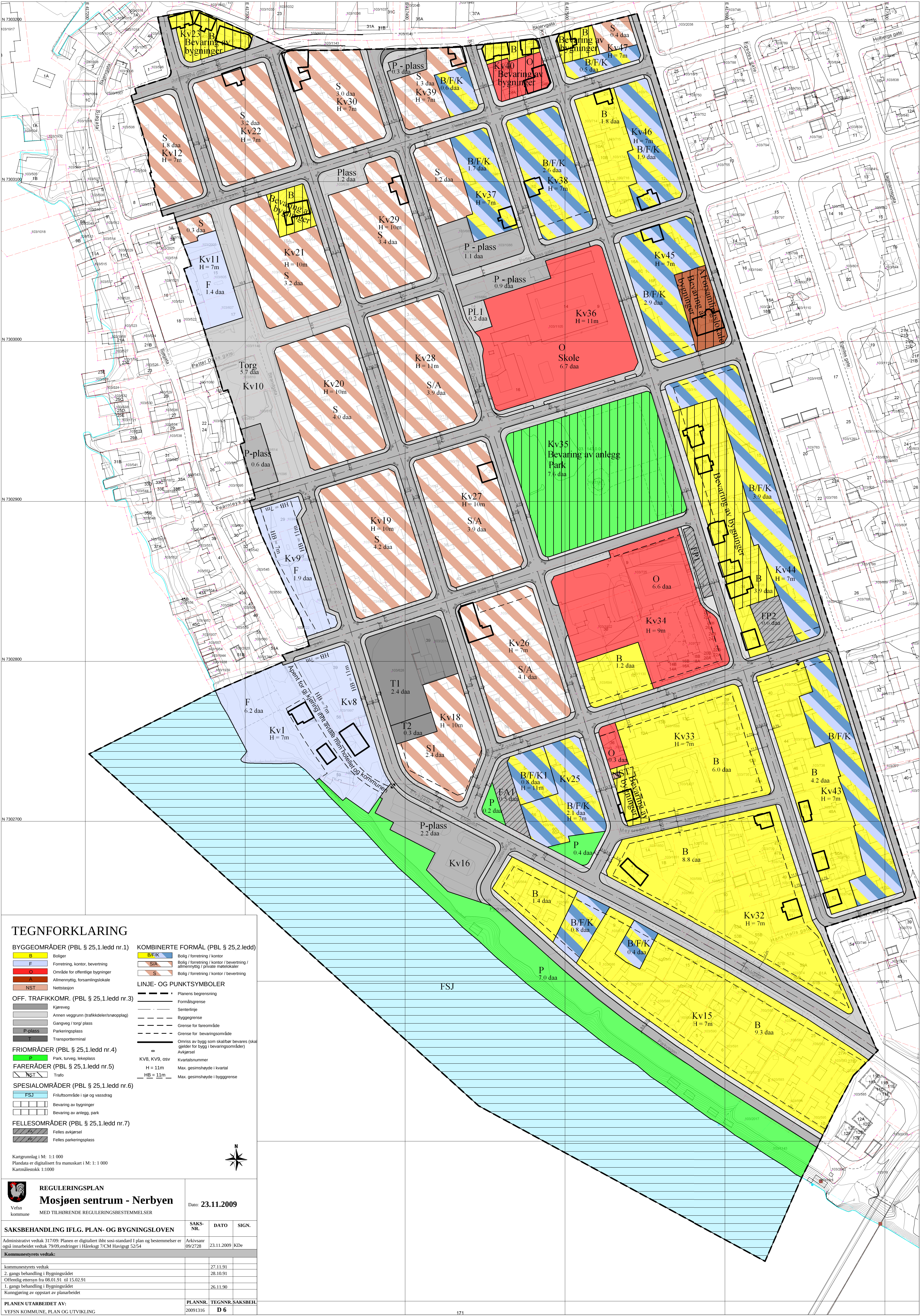
Innsjøer og vassdrag

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

Kyst

Havflate
Kystkontur

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



TEGNFORKLARING

- BYGGEOMRÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.1)**

 - B Boliger
 - F Forretning, kontor, beverning
 - O Område for offentlige bygninger
 - A Allmenntytig, forsamlingslokale
 - NST Nettstasjon

OFF. TRAFIKKOMR. (PBL § 25.1.ledd nr.3)

 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn (trafikkdelers/naopplag)
 - Gangveg / torg/ plass
 - P-plass Parkeringsplass
 - T Transportterminal

FRIMRÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.4)

 - P Park, turveg, lekeplass

FARERÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.5)

 - NST Trafø

SPECIALOMRÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.6)

 - FSJ Friluftsområde i sjø og vassdrag
 - Bevering av bygninger
 - Bevering av anlegg, park

FELLESOMRÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.7)

 - Fv Felles avkjørsel
 - Fv Felles parkeringsplass
- KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25.2.ledd)**

 - B/F/K Bolig / forretning / kontor
 - S/A Bolig / forretning / kontor / beverning / allmenntytig / private matelokaler
 - S Bolig / forretning / kontor / beverning

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

 - Planens begrensning
 - Formålsgrense
 - Senterlinje
 - Byggegrense
 - Grense for fareområde
 - Grense for beveringsområde
 - Omriss av bygg som skal/bør beveres (skal gjelder for bygg i beveringsområder)
 - Avkjørsel
 - Kv8, Kv9, osv H = 11m
 - HB = 11m
 - Kv8, Kv9, osv H = 11m
 - Max. gesimshøyde i kvartal
 - Max. gesimshøyde i bygggrense

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

REGULERINGSPLAN
Mosjøen sentrum - Nerbyen
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato: 23.11.2009

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Administrativt vedtak 317/09: Planen er digitalisert ihtb sosi-standard i plan og bestemmelser er også innarbeidet vedtak 79/09, endringer i Håreksst 7/CM Havigstg 52/54	Arkivsaar 09/2728	23.11.2009	KDe
Kommunestyrets vedtak:			
kommunestyrets vedtak		27.11.91	
2. gangs behandling i Bygningsrådet		28.10.91	
Offentlig ettersyn fra 08.01.91 til 15.02.91			
1. gangs behandling i Bygningsrådet		26.11.90	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			
PLANEN UTARBEIDET AV:	PLANNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
VEFSN KOMMUNE, PLAN OG UTVIKLING	20091316	D 6	



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 103 **Bruksnr.:** 2127

Adresse: Skolegata 8B, 8656 MOSJØEN

Referanse: Knut Kjønnås

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 103 **Bruksnr.:** 2127**Adresse:** Skolegata 8B, 8656 MOSJØEN**Referanse:** Knut Kjønås

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ²	4657
Avløp	Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ²	6699
Renovasjon	Ekstern leverandør	
Branntilsyn, feiing	Årlig avgift	840
Eiendomsskatt	Årlig avgift - skattegrunnlag se kommentarer	2019

Kommentar

Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 504.900,-

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 103
Bruksnummer: 2127

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.02.2023 kl. 12:55
Produsert av: Gunnhild Nygard
Attestert av: Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (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:
Etableringsdato: 07.09.2017
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 103 / 2127	156,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

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

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7303112	417479		156,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	07.09.2017	Tinglyst		07.09.2017	Runmyr 07.09.2017
Oppmålingsforretning	17/56				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1824 - 103/706		-156,8
		Mottaker	1824 - 103/2127		156,8
		Berørt	1824 - 103/708		0
		Berørt	1824 - 103/712		0
		Berørt	1824 - 103/1143		0

Adresser							
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Skolegata	12400	8B		Grunnkrets	0304 Mosjøen nord-vest	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets:	1 Mosjøen	
			7303113	417473	Kirkesokn:	10030701 Dolstad	
					Postnr.område:	8656 MOSJØEN	
					Tettsted:	7581 Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 641 946	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	120	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7303111 Øst: 417473	Bruksareal totalt:	120	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	25.07.1910
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt	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	0	27	0	27	0	0	0	0	0
H01	1	52	0	52	0	0	0	0	0
K01	0	41	0	41	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
12400 Skolegata 8 B	H0101	Bolig	120	3	Kjøkken	1	1	103/2127

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	987143398	TLH INVEST AS		Postboks 480 8651 MOSJØEN

Oversiktskart for 103 / 2127

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

7303150

7303100

7303050

Skjervgata

Skjervgata

Skolegata

Kirkegata

Tordenskjoldsgate

Peter Bechs gate

Peter Bechs gate

Tordenskjoldsgate

Petter Dass gate

Tordenskjoldsgate

Kirkegata

Petter Dass gate

Petter Dass gate

Chr. Qvalesgate

Chr. Qvalesgate

417350

417400

417450

417500

417550

417600

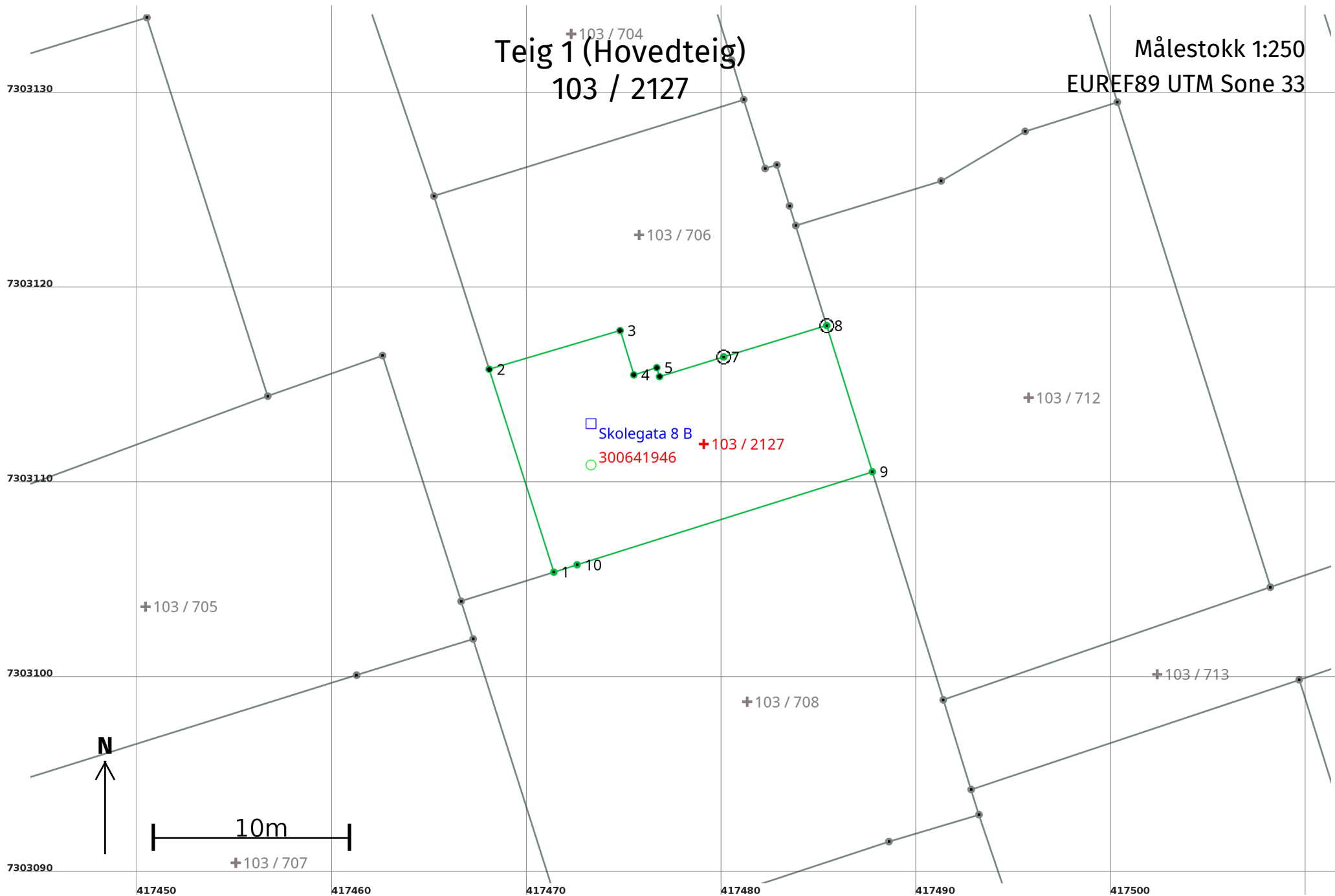
103 / 2127

40m

N

Teig 1 (Hovedteig) 103 / 2127

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 156,8

Arealmerknad:

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

Nord: 7303112

Øst: 417479

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
			Lengde (m)	Linjeinformasjon			
1	7303105,59	417471,39	10,93	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7303116,00	417468,07	7,01	Umerket	69 Beregnet	13	
3	7303117,98	417474,79	2,38	Umerket	69 Beregnet	13	
4	7303115,71	417475,49	1,24	Umerket	69 Beregnet	13	
5	7303116,08	417476,67	0,48	Umerket	69 Beregnet	13	
6	7303115,62	417476,81	3,45	Umerket	69 Beregnet	13	
7	7303116,63	417480,11	5,52	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
8	7303118,24	417485,39	7,86	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
9	7303110,74	417487,73	15,88	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
10	7303105,97	417472,58	1,25	Ukjent	10 Terrengmålt	13	

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 103, Bruksnummer 706 i 1824 VEFSN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

30.06.2025 kl. 15.02

30.06.2025 kl. 15.02

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/569943-1/200 12.07.2012 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 VEDERLAG: NOK 0
 Omsetningstype: Annet
TLH INVEST AS
 ORG.NR: 987 143 398
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Påtegning til hjemmel:

2021/1483652-1/200 24.11.2021 **TVANGSSALG BESLUTTET**
 21:00
 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2012/569943-1/200
 GJELDER: **TLH INVEST AS**
 ORG.NR: 987 143 398
 TINGRETT: Helgeland
 SAKSNR: 21-123619TVA-THEL/TSNS

2022/410911-1/200 19.04.2022 **TVANGSSALG BESLUTTET**
 21:00
 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2012/569943-1/200
 GJELDER: **TLH INVEST AS**
 ORG.NR: 987 143 398
 TINGRETT: Helgeland
 SAKSNR: 21-185188THA-THEL/TSNS

2023/1223464-1/200 02.11.2023 **TVANGSSALG BESLUTTET**
 21:00
 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2012/569943-1/200
 GJELDER: **TLH INVEST AS**
 ORG.NR: 987 143 398
 TINGRETT: Helgeland
 SAKSNR: 23-128498TVA-THEL/TSNS

2024/1196325-1/200 08.03.2024 **KONKURS**
 15:48
 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2012/569943-1/200
 GJELDER: **TLH INVEST AS**
 ORG.NR: 987 143 398
 BOSTYRER: RISBERG NILS HÅKON
 Saksnr:24-039659KON-THEL/TSNS

ELEKTRONISK INNSENDT

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/1196325-1 KONKURS

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1999/5225-1/71 25.11.1999 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 HELGELAND
ORG.NR: 937 904 029
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/5073-1/71 29.11.2000 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 HELGELAND
ORG.NR: 937 904 029
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/577489-1/200 07.08.2009 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 200 000
Panthaver: SPAREBANK 1 HELGELAND
ORG.NR: 937 904 029
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/44282-1/200 16.01.2013 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 10 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 HELGELAND
ORG.NR: 937 904 029
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/45400-1/200 10.01.2019 **UTLEGGSFORRETNING**
21:00
Avholdt dato: 07.01.2019 kl.:14:00
Beløp: NOK 60 616
Saksøker: KEMNEREN I HELGELANDSREGIONEN
ORG.NR: 914 947 618
Saksøkt: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/811754-1/200 31.07.2023 **** TINGLYSING PÅ NYTT**
21:00

2019/230799-1/200 25.02.2019 **UTLEGGSFORRETNING**
08:34
Avholdt dato: 25.02.2019 kl.:08:00
Beløp: NOK 76 981
Prosessfullmektig: JUSTIS INKASSO AS
ORG.NR: 924 474 173
Saksøker: TAKPROFFEN AS
ORG.NR: 984 336 527
Saksøkt: TLH INVEST AS

ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/500525-1/200 15.05.2023 ** TINGLYSING PÅ NYTT
21:00
2023/503203-1/200 15.05.2023 ** TINGLYSING PÅ NYTT
21:00

2019/669188-1/200 13.06.2019 **UTLEGGSFORRETNING**
11:25

Avholdt dato: 13.06.2019 kl.:11:00
Beløp: NOK 538 503
Prosessfullmektig: VISMA AMILI AS
ORG.NR: 984 842 252
Saksøker: SPAREBANK 1 REGNSKAPSHUSET
ORG.NR: 851 987 142
Saksøkt: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1231482-1/200 19.03.2024 ** TINGLYSING PÅ NYTT
09:17

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1231486-1/200 19.03.2024 ** TINGLYSING PÅ NYTT
09:17

ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2004849-1/200 20.01.2020 **UTLEGGSFORRETNING**
13:16

Avholdt dato: 20.01.2020 kl.:11:20
Beløp: NOK 878 014
Prosessfullmektig: JUSTIS INKASSO AS
ORG.NR: 924 474 173
Saksøker: TVERÅ TROND AS
ORG.NR: 912 665 143
Saksøkt: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1122395-1/200 20.02.2024 ** TINGLYSING PÅ NYTT
21:00

2024/1142651-1/200 26.02.2024 ** TINGLYSING PÅ NYTT
21:00

2020/2681353-1/200 01.07.2020 **UTLEGGSFORRETNING**
16:29

Avholdt dato: 01.07.2020 kl.:08:00
Beløp: NOK 60 064
Prosessfullmektig: STATENS INNKREVINGSSENTRAL
ORG.NR: 971 648 198
Saksøker: REGISTERENHETEN I BRØNNØYSUND
ORG.NR: 974 760 673
Saksøkt: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/513062-1/200 08.05.2025 ** TINGLYSING PÅ NYTT
21:00

2021/1167985-1/200 21.09.2021 **UTLEGGSFORRETNING**
21:00

Avholdt dato: 15.09.2021 kl.:10:00
Beløp: NOK 4 645
Saksøker: SKATTEETATEN
ORG.NR: 974 761 076
Saksøkt: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/303155-1/200 17.03.2022 **UTLEGGSFORRETNING**
14:18

Avholdt dato: 17.03.2022 kl.:13:55
Beløp: NOK 9 800
Prosessfullmektig: JUSTIS INKASSO AS
ORG.NR: 924 474 173
Saksøker: ELEKTROLAND AS
ORG.NR: 987 755 156
Saksøkt: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/745809-1/200 11.07.2023 **UTLEGGSFORRETNING**
15:06

Avholdt dato: 11.07.2023 kl.:14:37
Beløp: NOK 174 997
Prosessfullmektig: LOWELL NORGE AS
ORG.NR: 848 579 122
Saksøker: ERNST & YOUNG AS
ORG.NR: 976 389 387
Saksøkt: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1065165-1/200 06.02.2024 **UTLEGGSFORRETNING**
10:14

Avholdt dato: 06.02.2024 kl.:10:11
Beløp: NOK 554 687
Prosessfullmektig: VISMA AMILI AS
ORG.NR: 984 842 252
Saksøker: SPAREBANK 1 REGNSKAPSHUSET
ORG.NR: 851 987 142
Saksøkt: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1929/900108-1/71 18.11.1929 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK

2017/977205-1/200 07.09.2017 **REGISTRERING AV GRUNN**
14:59

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1824 GNR: 103
BNR: 2127
ELEKTRONISK INNSENDT

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 103, Bruksnummer 2127 i 1824 VEFSN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

30.06.2025 kl. 15.03

30.06.2025 kl. 15.02

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/569943-1/200 12.07.2012 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Påtegning til hjemmel:

2021/1483624-1/200 24.11.2021 **TVANGSSALG BESLUTTET**
21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2012/569943-1/200
GJELDER: **TLH INVEST AS**
ORG.NR: 987 143 398
TINGRETT: Helgeland
SAKSNR: 21-123594TVA-THEL/TSNS

2022/410911-1/200 19.04.2022 **TVANGSSALG BESLUTTET**
21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2012/569943-1/200
GJELDER: **TLH INVEST AS**
ORG.NR: 987 143 398
TINGRETT: Helgeland
SAKSNR: 21-185188THA-THEL/TSNS

2023/1223464-1/200 02.11.2023 **TVANGSSALG BESLUTTET**
21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2012/569943-1/200
GJELDER: **TLH INVEST AS**
ORG.NR: 987 143 398
TINGRETT: Helgeland
SAKSNR: 23-128498TVA-THEL/TSNS

2024/1196325-1/200 08.03.2024 **KONKURS**
15:48
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2012/569943-1/200
GJELDER: **TLH INVEST AS**
ORG.NR: 987 143 398
BOSTYRER: RISBERG NILS HÅKON
Saksnr:24-039659KON-THEL/TSNS

ELEKTRONISK INNSENDT

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/1196325-1 KONKURS

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1999/5225-1/71 25.11.1999

OBLIGASJON

Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 HELGELAND
ORG.NR: 937 904 029
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1824 GNR: 103 BNR: 706

2000/5073-1/71 29.11.2000

OBLIGASJON

Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 HELGELAND
ORG.NR: 937 904 029
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1824 GNR: 103 BNR: 706

2009/577489-1/200 07.08.2009

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 2 200 000
Panthaver: SPAREBANK 1 HELGELAND
ORG.NR: 937 904 029
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1824 GNR: 103 BNR: 706

2013/44282-1/200 16.01.2013

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 10 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 HELGELAND
ORG.NR: 937 904 029
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1824 GNR: 103 BNR: 706

2019/45400-1/200 10.01.2019
21:00

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 07.01.2019 kl.:14:00
Beløp: NOK 60 616
Saksøker: KEMNEREN I HELGELANDSREGIONEN
ORG.NR: 914 947 618
Saksøkt: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
** TINGLYSING PÅ NYTT

2023/811754-1/200 31.07.2023
21:00

2019/230799-1/200 25.02.2019
08:34

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 25.02.2019 kl.:08:00
Beløp: NOK 76 981
Prosessfullmektig: JUSTIS INKASSO AS

ORG.NR: 924 474 173
Saksøker: TAKPROFFEN AS
ORG.NR: 984 336 527
Saksøkt: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/500525-1/200 15.05.2023 21:00 ** TINGLYSING PÅ NYTT
2023/503203-1/200 15.05.2023 21:00 ** TINGLYSING PÅ NYTT

2019/599402-1/200 27.05.2019 13:25 **UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 27.05.2019 kl.:08:05
Beløp: NOK 59 000
Prosessfullmektig: STATENS INNKREVIINGSSENTRAL
ORG.NR: 971 648 198
Saksøker: REGISTERENHETEN I BRØNNØYSUND
ORG.NR: 974 760 673
Saksøkt: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1176962-1/200 05.03.2024 21:00 ** TINGLYSING PÅ NYTT

2019/669188-1/200 13.06.2019 11:25 **UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 13.06.2019 kl.:11:00
Beløp: NOK 538 503
Prosessfullmektig: VISMA AMILI AS
ORG.NR: 984 842 252
Saksøker: SPAREBANK 1 REGNSKAPSHUSET
ORG.NR: 851 987 142
Saksøkt: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1231482-1/200 19.03.2024 09:17 ** TINGLYSING PÅ NYTT

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1231486-1/200 19.03.2024 09:17 ** TINGLYSING PÅ NYTT

ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2004849-1/200 20.01.2020 13:16 **UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 20.01.2020 kl.:11:20
Beløp: NOK 878 014
Prosessfullmektig: JUSTIS INKASSO AS
ORG.NR: 924 474 173
Saksøker: TVERÅ TROND AS
ORG.NR: 912 665 143
Saksøkt: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1122395-1/200 20.02.2024 21:00 ** TINGLYSING PÅ NYTT

2024/1142651-1/200 26.02.2024 21:00 ** TINGLYSING PÅ NYTT

2020/2681353-1/200 01.07.2020 16:29 **UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 01.07.2020 kl.:08:00
Beløp: NOK 60 064

Prosessfullmektig: STATENS INNKREVINGSSENTRAL
ORG.NR: 971 648 198
Saksøker: REGISTERENHETEN I BRØNNØYSUND
ORG.NR: 974 760 673
Saksøkt: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT
** TINGLYSING PÅ NYTT

2025/513062-1/200 08.05.2025
21:00

2021/1167985-1/200 21.09.2021 **UTLEGGSFORRETNING**
21:00

Avholdt dato: 15.09.2021 kl.:10:00
Beløp: NOK 4 645
Saksøker: SKATTEETATEN
ORG.NR: 974 761 076
Saksøkt: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/303155-1/200 17.03.2022 **UTLEGGSFORRETNING**
14:18

Avholdt dato: 17.03.2022 kl.:13:55
Beløp: NOK 9 800
Prosessfullmektig: JUSTIS INKASSO AS
ORG.NR: 924 474 173
Saksøker: ELEKTROLAND AS
ORG.NR: 987 755 156
Saksøkt: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/745809-1/200 11.07.2023 **UTLEGGSFORRETNING**
15:06

Avholdt dato: 11.07.2023 kl.:14:37
Beløp: NOK 174 997
Prosessfullmektig: LOWELL NORGE AS
ORG.NR: 848 579 122
Saksøker: ERNST & YOUNG AS
ORG.NR: 976 389 387
Saksøkt: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1065165-1/200 06.02.2024 **UTLEGGSFORRETNING**
10:14

Avholdt dato: 06.02.2024 kl.:10:11
Beløp: NOK 554 687
Prosessfullmektig: VISMA AMILI AS
ORG.NR: 984 842 252
Saksøker: SPAREBANK 1 REGNSKAPSHUSET
ORG.NR: 851 987 142
Saksøkt: TLH INVEST AS
ORG.NR: 987 143 398
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2017/977205-1/200 07.09.2017 **REGISTRERING AV GRUNN**
14:59

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1824 GNR: 103

BNR: 706
ELEKTRONISK INNSENDT

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

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 Skolegata 8 A og B		Postnr. 8656	Poststed Mosjøen
Gnr. 103	Bnr. 706 og 2127	Seksjonsnr.	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.	

Finansierungsplan			
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 gjennomgå:

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. Rådfrø 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 tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsgdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsgdato 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 oppgjørsgdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsgdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 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 tvangsfullbyrdsloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

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