

SALGSOPPGAVE



SKOGSVEGEN 11A

8660 MOSJØEN

Markedsverdi: ~~Kr. 2 100 000,-~~

NY PRIS: Kr. 1 900 000,-

Generelt

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

Advokat Tom Bertil Eriksen 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).

Hjemmelshaver: Anders Nydahl (død)

Matrikkelnr.: Gnr. 103, Bnr. 1669 i Vefsn Kommune

Beliggenhet:

Skogsvegen 11A har en meget sentral og god beliggenhet på Olderskog. Nærliggende Olderskog Skole, matbutikk og kafe. I nærområdet er det barnefamilier, idrettsanlegg, turområder m.m.

Tomten:

Eiendommen har en relativt flat tomt beplantet med busker og trær. Brostein i innkjørsel og parkeringsplasser.

Tomteareal: 536.1 m²

Tomtetype: Eiet

Adkomst: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Byggeår: 1974 basert på opplysninger i ferdigattest

Arealer:	BRA-i bolig	193 m ²
	BRA-e bolig	13 m ²
	TBA	33 m ²
	Sum BRA	206

Romfordeling:

Underetasje: Stue, stue 2, bod, bod 2, gang og bad

Hovedetasje: Stue/spisestue, kjøkken, bad, gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3 og entrè.

Det bemerkes at "bod med utvendig adkomst" ikke er medtatt i bruksarealet for hovedetasjen, dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014". Boden har et gulvareal på ca 13 m².

Regulering:

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Eiendommen inngår i Kommunedelplan for Mosjøen. Arealbruk: Boligbebyggelse. Planidentifikasjon 1824D1017.

Standard:

Normal standard på bygget ut i fra alder/konstruksjon, bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se tilstandsrapport – konstruksjoner m.m.

Taktekking:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er dermed begrenset av dette. Undertak av plater, type SU-tak. Ukjent årstall for taktekking og undertak. Takrenner og nedløpsrør av plast og stål fra forskjellige tidsepoker. Det er påvist skader eller avvik på taktekkingen og undertak, se tilstandsrapport for nærmere vurdering av avvik og konsekvens/tiltak.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur samt påvist spredte råteskader i bordkledningen. Se tilstandsrapport for nærmere vurdering av avvik og konsekvens/tiltak.

I veggkonstruksjon mot bod er fra byggeår og liggende bordkledning. Iflg. Tidligere salgsoppgaver opplyses det at det er nabo som har vedlikehold på denne, det anbefales ytterligere undersøkelse.

Vinduer:

Bygningen har trevinduer med koblet glass, samt 2-lags vinduer i kjelleretasjen. Vinduene mangler beslag i nedkant. Det er stedvis punkterte vinduer og vinduer med kondens i kjelleren. I hovedetasje er vinduene av malte trevinduer med 2-lagsglass, samt trevinduer med koblet glass fra ulike perioder. Det må påberegnes vedlikehold og bytting av noen vinduer. Se tilstandsrapport for nærmere vurdering av avvik og konsekvens/tiltak.

Dører:

Bygningen har hoved ytterdør av teak. Hovedytterdøren mangler beslag i nedkant. Malt balkongdør i tre (ny 2018 – dato i glass). Til boden er det malt ytterdør, døren mangler beslag over vannbrettet og utvendige omrammingsbord er stedvis satt helt ned på bakken/brusten. Døren står foran utskiftning. Garasjen har malt hovedytterdør til bakside hus. Det er påvist fukt/råteskader og store sprekker på døren. Se tilstandsrapport for nærmere vurdering av avvik og konsekvens/tiltak.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Trapp/terrasse i front på ca. 4 m² med rekkverkshøyde på ca. 83 cm. Terrasse med utgang fra stue på ca. 29 m², med trapp ned til markterrasse på 16 m² langs bygningen. Terrassegulvet er utført i impregnert materiale. Rekkverkshøyde ca. 87 cm. Terrassen er fundamentert på søyler mot mark og tilstøtende konstruksjoner. Det er påvist råte i rekkverksbord og stedvis råteskader i rekkverket. Terrassedekket mangler spalteåpning mellom bordene. Se tilstandsrapport for nærmere vurdering av avvik og konsekvens/tiltak.

Utvendige trapper:

Hovedinngangstrappen er oppført av impregnert materiale med trinn av Strekkmetall. Trappen bærer preg av værslitte overflater. På sørvest siden av boligen er det en balkong med nedgang til Markterrasse. Det er registrert fuktskader på trinn og rekkverk. Det er også observert nedbøyning og svikt i trinn ved gange. Se tilstandsrapport for nærmere vurdering av avvik og konsekvens/tiltak.

Overflater:

Innvendig i hovedetasje er det gulv av parkett. Veggene har malte plater, koreapanel og malestrie. Innvendige tak har malte himlingsplater. Det er stedvis knirk i gulv og observert forringelse av parketten utover normal slitasjegrad ved vindfang og gang. Mangler stedvis listverk mellom gulv og vegg. Overflater må påregnes utbedret. Se tilstandsrapport for nærmere vurdering av avvik og konsekvens/tiltak.

Bad hovedetasje:

Vegger på bad i hovedetasje har våtromstapet og belegg på gulvet. Malte takplater i himlingen. Det er montert dusjkabinett, baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett og mekanisk avtrekk i vegg. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Grunnet alder på badet er det satt tilstandsgrad 3 (TG 3). TG 3 settes på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997, i henhold til Norsk Standard 3600. Våtrommet har oppnådd mer enn halve sin teoretiske levetid, og renovering må derfor kunne påregnes. Sluk er ikke inspisert grunnet fastlimt deksel mot kabinett.

Bad kjelleretasje:

Det er fliser på gulv og fliser på vegg i brystningshøyde samt malt tapet. Det er malt panel i taket. Badet har badekar og innredning med toppskålservant, varmtvannstank og synlig røropplegg. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Rommet må ses i sammenheng med rom under terreng.

Innvendige trapper:

Boligen har tretrapp mellom etasjene og trappetrinn mellom entre' og gang. Trinn har stedvis slitasje. Nederst på vangen er det antydning til fukt. Rekkverk mangler stedvis. Frihøyde i trappen er målt til 1,96 m. Internt i boenhet skal frihøyden være minst 2,0 meter.

Innerdører:

Innvendig har boligen furufyllingsdører. Noen dørkarmer står skjevt og bør justeres.

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Sotluke plassert i kjeller. Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiing og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon. Pipa er ikke kontrollert av takstmannen, kontroll av pipa bør utføres av det lokale feievesenet. Det er ikke montert ildfast plate under sotluken i kjelleren, og det er mindre enn 300 mm avstand til brennbart materiale fra sotluken. Vedovnen er plassert 6 cm fra vegg. Fliser under vedovnen i hovedetasjen mangler stedvis fugemasse, og det er registrert bom/hulrom i fliser mot skorstein.

Vann- og avløpsledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekrane er ikke funksjonstestet da vann er avstengt. Det er registrert mye irr på bend og rørskjøter på kobberrørene. Under vasken på badet i kjelleren er vannrør koblet fra og står uten blending. Det er avløpsrør av plast. Avløpet på badet i kjelleren er provisorisk tettet med papir eller lignende materiale. Dette er

ikke en fagmessig løsning og kan medføre risiko for lekkasjer eller luktproblemer. Det anbefales å utbedre dette med en varig og forskriftsmessig løsning. VV-bereder er på ca. 200 liter. Strøm var frakoblet på befaringsdagen, og det ble registrert lekkasje under tanken. Tilstanden på VV-bereder vurderes som usikker.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har luft-til-luft varmepumpe. Det har ikke vært utført service på varmepumpen siden 2018 ifølge tidligere salsannonse. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenavtrekket ble ikke funksjonstestet da det ikke var strøm i boligen ved befaringen.

Garasje:

Bygningen er av normal standard ut i fra alder/konstruksjon. Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av blokker isolert med isopor. Yttervegger er av stenderverk som utvendig er kledd med liggende kledning. Innvendig delvis kledd med gips. Prefabrikkerte taksperrer som er pålagt undertak av SU-plater og utvendig tekket med alu/- stålplater. Takrenner og nedløpsrør av plast. Innmontert 2 ledd porter med 1 automatisk port åpner, inngangsdør og 2 vinduer med isolerglass. Innlagt strøm med stikkontakter.

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 Tom Bertil Eriksen på fastsatt skjema. Budskjema kan også sendes som vedlegg pr. epost til mosti@advhelig.no.

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager etter tvangsfullbyrdelsesloven § 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 tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at nye bud kan mottas helt frem til retten har avsagt sin stadfestelseskjennelse.

Oppgjørsdato (overtagelsesdato) regnes 3 måneder fra dato medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Etter at tingretten har stadfestet budet, løper 1 måneds ankefrist i stadfestelseskjennelse regnet fra dato den ble avsagt.

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

Betaling av kjøpesum:

Kjøpesummen betales til advokat Tom Bertil Eriksen 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 tvangsfullbyrdsloven § 11-27 og § 11-32 som angir andre regler ved mislighold fra kjøper.

Overtakelse:

Hovedregelen etter tvangsfullbyrdsloven § 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. tvangsfullbyrdsloven §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 tvangsfullbyrdsloven § 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 tvangsfullbyrdsloven gitt særlige regler om erstatningsansvar og fremgangsmåte dersom krav skal fremmes. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdsloven § 11-39 og etterfølgende bestemmelser.

Omkostninger:

Kjøper betaler tinglysningsomkostninger som p.t. er kr 545,-.

Kjøper betaler ytterligere tinglysningsgebyr for eventuelle pantedokumenter kjøpers bankforbindelse utsteder, og som skal tinglyses i forbindelse med eiendomsoverdragelsen. Tinglysningsgebyr pr. pantedokument er p.t. kr 545,-.

Endres avgifter og gebyrer før overskjøting har funnet sted, betaler kjøper de endrede avgifter og gebyrer.

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.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper oppfordres på generelt grunnlag til alltid å besiktige eiendommen grundig – gjerne sammen med fagkyndig person.

Opplysningene i denne salgsoppgaven er basert på opplysninger innhentet fra vedlagte tilstandsrapport over eiendommen, fra tinglyste dokumenter, opplysninger fra kommunen og andre. Medhjelper innestår ikke for riktigheten av disse.

Byder kan på henvendelse til advokat Tom Bertil Eriksen få kopi av tvangsfullbyrdsloven kapittel 11.

Det vises for øvrig til vedlagte Tilstandsrapport utarbeidet av Helgeland byggekontroll v/Remi Andre Ramfjord.

Vedlegg til salgsoppgave

- Tilstandsrapport
- 72 – Byggetillatelse vaningshus
- 72 – Byggetillatelse vaningshus
- 72 – Tegning vaningshus
- 73 – Midl. Brukstillatelse vaningshus
- 98 – Byggetillatelse garasje som tilbygg
- 98 – Tegninger garasje som tilbygg
- Planstatus
- 1824D1017 Bestemmelser
- Planbestemmelser
- Plankart
- Plankart erstattet 24032021
- Vedtak
- Vedtak endring 24032021

- Kart
- Matrikkelbrev
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt
- Restanser og legalpant
- SHMIL Restanseskjema
- Krav kunde
- Faktura kunde
- Faktura kunde
- Budskjema



Fasade



Korridor

Skogsvegen 11A, 8660 Mosjøen
Gnr. 103 – Bnr. 1669



Stue





Spisestue/stue



Kjøkken



Soverom



Soverom



Rom i kjeller



Rom i kjeller



Bod i kjeller



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Skogsvegen 11 A, 8660 MOSJØEN
 VEFSN kommune
 gnr. 103, bnr. 1669

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 22412-1111

Eiendomsverdi ref nr: FP8819

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord



HBK HELGELAND
BYGGEKONTROLL

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

Norsk takst

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



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

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

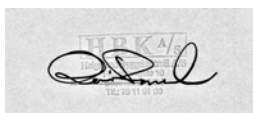
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig



Remi Andre Ramfjord

Uavhengig Takstingeniør

remi@hbk.no

404 97 904

Medlem av



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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • tilleggssbygg 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	243 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	206 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Avvik fra byggemeldte tegninger og godkjente planer
På bakgrunn av gjennomgang av tilgjengelige byggemeldte tegninger og visuelle observasjoner ved befaring, er det registrert følgende avvik mellom godkjente planer og dagens bruk/utforming av bygningen:

Hovedetasje

Entré og gang fremstår som tilbygget i tilknytning til hovedadkomsten til boligen.

Wc-rom som fremgår av byggemeldte tegninger eksisterer ikke. Bad er utvidet sammenlignet med opprinnelig planløsning.

Garasjedel benyttes i dag som bod. Omtrent 50 % av arealet synes å tilhøre naboeiendommen, hvor det er etablert garasje.

Underetasje

Rom benevnt som hobbyrom og tørkerom/fyrrom på byggemeldte tegninger er omgjort til kjellerstuer.

Dør til tidligere hobbyrom er flyttet mot vest.

Det er etablert dørforbindelse mellom tidligere hobbyrom og tørkerom/fyrrom.

Dørforbindelse mellom tørkerom/fyrrom og vaskerom eksisterer ikke, til tross for at dette fremgår av plantegningene.

Bod i kjeller er omgjort til bad.

Vaskerom benyttes som bod. Det er etablert en mindre bod som synes å tilhøre bodareal innregnet i henhold til plantegningene.

Fasader

Mot sør er det etablert balkong.

Mot vest er det etablert utvendig trapp.

På fasade mot nord er det etablert inngangsdør samt trapp og terrasse mot vest.

Garasjeport som fremgår av byggemeldte tegninger eksisterer ikke. I stedet er det montert dør til bod.

Takhøyden i rom er under forskriftskrav på 2,2 meter gjelder bad i underetasjen.

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

Garasje

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

Beskrivelse av eiendommen

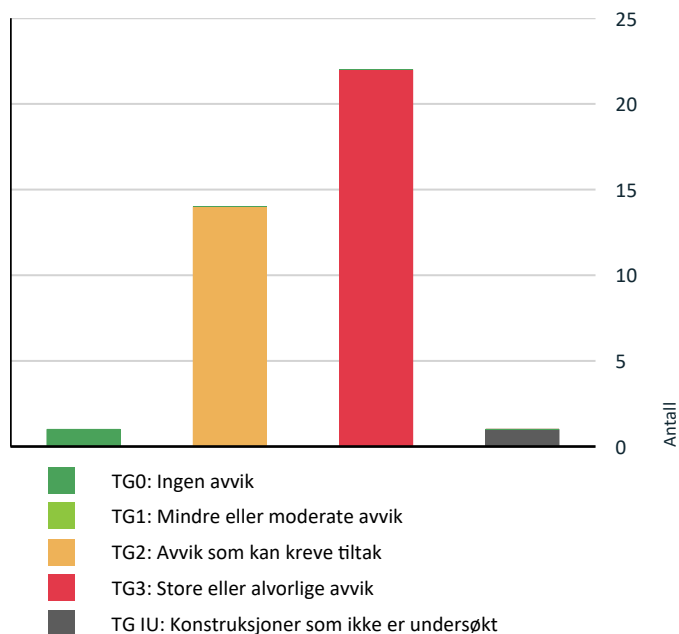
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for den tilbygde garasjen, datert 11.05.1998, samt byggetillatelse av samme dato. Det er ikke registrert midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket i kommunens arkiv. Dette innebærer at byggesaken for garasjetiltaket ikke er formelt avsluttet. Manglende ferdigattest kan medføre at kommunen stiller krav om dokumentasjon eller tiltak før ferdigattest kan utstedes. Forholdet kan medføre kostnader knyttet til oppfølging og eventuelle kommunale pålegg.

Iht. byggesøknad ved garasje datert 11.05.1998 er det bemerket at vegg mot øst må utføres som B30-vegg opp til taktekking, inkludert takkasse. Veggene er ikke ført helt opp til tekking og det ser ikke ut til at takkasse/raftkasse er isolert. Ytterlige undersøkelser anbefales.

Helgeland Byggekontroll AS anbefaler å avklare saken med Vefsn kommune og iverksette nødvendige tiltak for å få utstedt ferdigattest der dette er mulig.

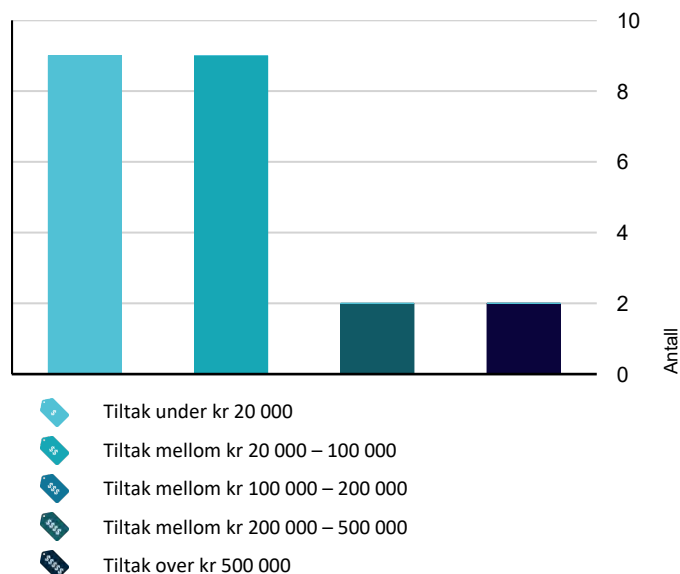
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- | | |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| ! Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| ! Utvendig > Veggkonstruksjon - mot bod | Gå til side |
| ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft over bod | Gå til side |
| ! Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| ! Utvendig > Boddør | Gå til side |
| ! Utvendig > Garasjedør | Gå til side |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| ! Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| ! Innvendig > Overflater | Gå til side |
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige dører - Garasjedør | Gå til side |
| ! Innvendig > Andre innvendige forhold | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer hovedetasje [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper inngangspart [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [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 > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det er avvik i rømningsveier.

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

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest 16.10.1974

Anvendelse
Boligformål

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

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

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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.
Undertaket er av plater, type SU-tak. Årstall for taktekingen og undertaket er ukjent.

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.

Normal levetid før omlegging av stål-/aluminiumsplater med plastbelegg er 30–50 år. Normal levetid før reparasjon av slike plater er 10–30 år.

Undertaket av SU-plater har løsnet fra taksperrene og henger ned mellom sperrene på loftet.

Vindskier har stedvis påbegynte råteskader og er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Taktekingen må skiftes eller utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Taktekingen og undertaket bør skiftes ut, da begge har passert forventet levetid og det er påvist at undertaket har løsnet fra taksperrene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader.

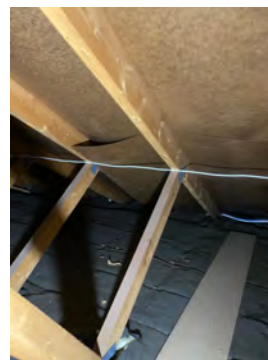
Vindskier med råteskader må påberegnes byttes.

Kostnadsestimatet omfatter grovt anslåtte entreprisestkoster for utbedring slik det er beskrevet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



SU- plater/undertak som har løsnet fra taksperre.



Løse su-plater.



Yttertak sett fra sørøst

Tilstandsrapport

! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er av plast og stål fra forskjellige tidsepoker. Pipen er tekket med heldekkende beslag og pipehatt.

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.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Nedløp stedvis avsluttet mot terreng, noe som fører til store vannansamlinger ved grunnmuren.

Nedløp må være tilkoblet overvannsrør under bakkenivå som leder vann bort fra grunnmur. Vann på utsiden av grunnmur under bakkenivå er årsak til innvendige vannskader i kjellere.

Det mangler snøfangere over bod mot balkong/trapp samt manglende snøfangere over dør til bod.

Det mangler spillblikk/beslag har rustdannelser.

Firkantrenner av plast er utgått og er ikke lenger i produksjon.

Takrenne mangler på baksiden av garasjedelen.

Det er betydelige lekkasjer i skjøtepunktene på takrennene.



Tak over bod, manglende snøfangere.



Nedløp avsluttet mot mark ved mur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren for å unngå fuktskader og setningsskader på bygningen.

Manglende snøfangere bør utbedres for å redusere risiko for snø- og isras som kan medføre personskade eller skade på eiendom.

Utskifting av firkantrenner av plast anbefales, da disse ikke lenger er i produksjon og det kan være utfordrende å finne reservedeler ved behov for reparasjon.

Det må monteres takrenne der det mangler og tetting av skjøtestykker som lekker, samt gjøre tiltak mot rust i spillblikk/beslag, for å sikre tilstrekkelig bortledning av takvann og forhindre lokale fuktskader.

Kostnadsestimat er satt til utbedring av synlige mangler og skader på takrenner og nedløp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mangler takrenne ved garasje.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Det er fra bakkeplan og terrassen foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Lufting i fasader med luftet kledning må sikres ved at beslag, inkludert innfestingsbeslag, har et åpningsareal som tillater nødvendig ventilasjon av kledningen. Nødvendig åpningsareal avhenger av forhold som kledningstype, veggghøyde og slagregns påkjenning. Som hovedregel bør samlet åpningsareal tilsvare en kontinuerlig spalte på minst 5 mm.

Det mangler musesperre.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
 - Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
 - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen.

Spredte råteskader i bordkledningen bør utbedres ved utskifting av skadet materiale for å hindre videre forringelse av fasaden.

Det anbefales å montere musesperre for å forhindre inntrengning av skadedyr, noe som kan forårsake ytterligere skader på konstruksjonen.



Råteskade i bordkledning.



Ingen musestopper, lite lufting vbak kledning.



Lite til ingen lufting bak kledning.

! TG 3 Veggkonstruksjon - mot bod

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. ifg tidligere salgsoppgaver opplyses det at det er nabo som har vedlikehold på denne. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres lufting i konstruksjonen og råteskadet bordkledning må skiftes ut.

Manglende lufting og råteskader kan føre til ytterligere fuktskader, redusert levetid på veggkonstruksjonen og økt risiko for sopp- og muggdannelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kledning med råteskader.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Det er kun utført en begrenset inspeksjon av takkonstruksjonen grunnet manglende tilgang.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er synlige fuktskjolder på undertaket ved luftehatten.

Det er feil utførelse ved gjennomføring av rør på undertaket ved luftehatten.

Loftsluken mangler sideskinne på én side, og luken er skrudd fast for å sikre tetting.

Fuktmåling er ikke utført i dette området, da det ikke var forsvarlig for takstingeniøren å bevege seg ut dit av hensyn til sikkerheten.

Det er liten eller ingen lufting ut over raft.

Undersiden av troa har stedvis svertesopp. Svertesopp er ikke farlig for treverket eller for helsen, men den kan gi økt risiko for råtesopp og tiltrekke veps. Soppen kan normalt fjernes med vanlig såpevann og klut. Soppen er avhengig av fukt for å overleve.

Det er påvist lekkasje i taket mellom stuen og kjøkkenet. Det ble fuktmålt ved befaringen uten forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt fuktmåling i området med synlige fuktskjolder på undertaket ved luftehatten, for å avklare årsak og omfang av eventuelle skader.

Rørgjennomføringer i undertaket bør utbedres og tettes fagmessig for å sikre et tett undertak.

Etablering av dampsperre og bedre isolering i loftskillet, samt forbedret ventilering, vil bremse utviklingen av svertesopp.

Loftsluken må utbedres for å sikre trygg tilkomst til takkonstruksjonen og for å oppnå tilfredsstillende tetting.

Dersom fuktskader eller feil ved rørgjennomføringer ikke utbedres, kan dette føre til videre utvikling av råte, sopp og redusert bæreevne i takkonstruksjonen.

De må gjøres tiltak mot påvist lekkasje i taket mellom stuen/kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Feil ved gjennomføring i undertak. Åpen konstruksjon.



Fuktskjolder på underside av undertak.



Lekkasje fra taket mellom stue/kjøkkenet.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft over bod

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Det er påvist stedvis svertesopp og fuktmerker mot taket i boden.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskader og svertesopp i takkonstruksjonen.

Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre utvikling av skader, da dette kan føre til redusert bæreevne, råte og dårligere innneklima.

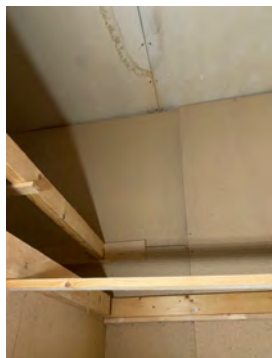
Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser samt bytte av synlige plater med fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Svertesopp mot taket



Fuktskjolder.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass, samt 2-lags vinduer i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer mangler beslag i nedkant. Det er usikkerhet rundt innsetningsdetaljer på kjellervinduet, da bordkledningen skjuler toppen av vinduet.

Det er stedvis punkterte vinduer og vinduer med kondens i kjelleren. Vinduer som vurderes å være fra byggeåret er vanskelig å åpne og lukke, og det er mye rust på hengslene. Vinduer har en begrenset levetid, og når denne er nådd, kan det oppstå økt luftlekkasje fra utsiden. For vanlige vinduer er forventet levetid mellom 20 og 30 år. Det må påregnes behov for utskifting av vinduer på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det bør monteres beslag i nedkant av vinduene for å hindre fuktinntrengning og påfølgende råteskader.

Innsetningsdetaljer for kjellervinduet bør undersøkes nærmere, da skjult utførelse kan medføre risiko for feilmontering og fuktskader.

Punkterte og kondensutsatte vinduer bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende isolasjon og forhindre ytterligere fuktskader.

Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke, samt vinduer med rustne hengsler, bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og redusere risiko for luftlekkasje.

Det må påregnes utskifting av eldre vinduer, da overskredet levetid øker risikoen for varmetap, fuktskader og redusert bokomfort.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av vinduer i kjeller samt nærmere undersøkelser av innsetningsdetaljer på vinduer fra nyere tid, og omfatter grovt anslåtte entreprisestimater for de tiltak som er nevnt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vindu til bad i kjelleretasje.



Vinduer til stue i kjelleretasje.

Tilstandsrapport



Skade i kitt på kjellervindu.

TG 2 Vinduer hovedetasje

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt trevinduer med koblet glass fra ulike tidsperioder.

Vurdering av avvik:

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

For å lede vann som renner på beslaget bort fra fasaden eller underlaget, må beslaget alltid avsluttes med en dryppkant som går minst 20 mm ut fra fasaden/underlaget.

Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, noe som er en skadeutsatt løsning med risiko for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

For vanlige vinduer er forventet levetid mellom 20 og 30 år. Eldre vinduer vil gradvis få økt varmetap, og et vindu på omtrent 30 år kan stå for opptil 40 % av varmetapet i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres dryppkant på beslag for å lede vann bort fra fasaden og redusere risiko for fuktskader.

Omrammingsbord som er satt helt ned på beslag bør justeres for å hindre fuktopptrekk og råteskader.

Slitte karmen, sprekker i treverk og vanskelig betjening av vinduer bør utbedres for å sikre funksjon og forhindre ytterligere forringelse.

Kondensering på vindusglass bør utredes nærmere, og tiltak for bedre ventilasjon vurderes, for å redusere risiko for fuktskader og varmetap.



Værslitt vindu.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre (ny 2018 – dato i glass).

Vurdering av avvik:

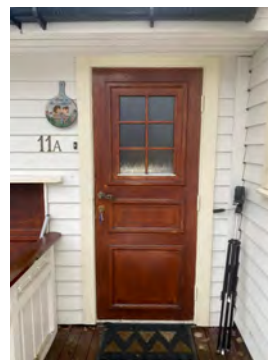
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Hovedytterdøren mangler beslag i nedkant, noe som kan føre til økt slitasje og fuktopptak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag på undersiden av dørene for å hindre inntrenging av fukt og redusere risikoen for fuktskader og økt slitasje på dørens nedre del.



Hovedytterdør.



Mangler beslag og fuktskade i terskel.

TG 3 Boddør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har en malt ytterdør til boden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren mangler beslag over vannbrettet, noe som gir en skadeutsatt løsning med fare for lekkasje over døren og inn i konstruksjonen. Dørhåndtaket er løst.

Utvendige omrammingsbord på døren er stedvis satt helt ned på bakken/brusten, noe som gir økt risiko for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Det bør monteres beslag over vannbrettet for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader i konstruksjonen.

Omrammingsbord som står direkte på bakken bør justeres eller byttes ut for å redusere risikoen for fuktopptrekk og råteskader.

Kostnadsestimat er satt til bytte av boddør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rust på hengsler. Vannforringelse på karm og dørblad.



Manglende beslag over dør.

TG 3 Garasjedør

Beskrivelse

Garasjen har malt hovedytterdør til bakside hus.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist rustskader i metalleder i og rundt dører.

Det er store sprekker i treverket på døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Døren må påberegnes byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Værslitt overflate.



Garasjedør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Trapp/terrasse i front på ca. 4 m² med rekkverkshøyde på ca. 83 cm. Terrasse med utgang fra stue på ca. 29 m², med trapp ned til markterrasse på ca. 16 m² langs bygningen. Terrassegulvet er utført i impregneret materiale. Rekkverkshøyde ca. 87 cm. Terrassen er fundamentert på søyler mot mark og tilstøtende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tilstandsrapport

Råteskader er påvist i rekkverksbord, og det er stedvis råteskader i rekkverket.

Terrassedekket mangler spalteåpning mellom bordene.

Stolper for rekkverk har malingsavflassing.

Terrassebordene er lagt uten tilstrekkelig spalteåpning mellom bordene.

Dette medfører redusert avrenning og begrenset mulighet for uttørking etter nedbør, noe som øker risikoen for fuktskader og kortere levetid på konstruksjonen. Det er stedvis nedbøyning i drager ved søylepunktene.

Treverket går helt ned til mark ved søylepunktene, noe som gjør at søylene er mer utsatt for fukt og råte.

Det registrert skjevheter i terrasse.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Råteskader og skjevheter i konstruksjonen bør utbedres, inkludert utskifting av skadet treverk og utbedring av nedbøyninger og malingsavflassing.

Treverk som har kontakt med mark bør beskyttes eller heves for å redusere risiko for videre fukt- og råteskader.

Det anbefales å etablere spalteåpning på ca. 5 mm, noe som sikrer god avrenning av vann og gir bordene bevegelsesmulighet ved krymping og svelling.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere forringelse av konstruksjonen, redusert bæreevne.

Kostnadsestimat er satt til ytterligere undersøkelser samt utbedring av synlige avvik knyttet til søylepunkt og tredrager. Kostnadsestimatet omfatter grovt anslåtte entreprisestimater for de tiltak som er nevnt i teksten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Søylepunkt/fundamentering



Skjevheter i konstruksjonen.



Synlige skjevheter.



Værslitte rekkverk og platt .

! TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

På sørvest siden av boligen er det en balkong med nedgang til markterrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert fuktskader på trinn og rekkverk.

Det er også observert nedbøyning og svipt i trinn ved gange.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Fuktskadede trinn og rekkverk bør skiftes ut for å hindre videre råteutvikling og redusert bæreevne.

Konsekvensen av å ikke utbedre skadene er økt risiko for konstruksjonssvipt og fare for personskaade.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av fuktskadet materiale.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig trapp til terrasse.

TG 2 Utvendige trapper inngangspart

Beskrivelse

Hovedinngangstrappen er oppført av impregneret materiale med trinn av strekkmotall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen bærer preg av værslitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene bør vedlikeholdes og eventuelt behandles for å hindre videre forringelse.

Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader på trappen.



Slitt ballongdekket og rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Synlig isopor mot garasje.

Vurdering av avvik:

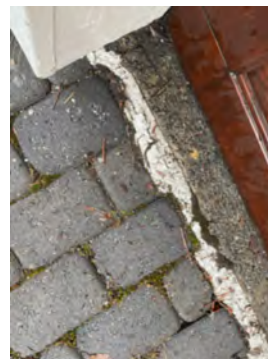
- Det er avvik:

Det er synlig isopor mot garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Synlig isopor bør tildekkes på en forsvarlig måte for å hindre mekanisk skade og redusere risiko for fuktopptak, som kan føre til forringelse av isolasjonsevnen og skader på konstruksjonen.



Synlig isopor.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Hovedetasje:

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte veggplater, koreapanel, malestrie.

Himling: Malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis knirk i gulvet.

Det er observert betydelig forringelse av parketten utover normal slitasjegrad ved vindfang og gang. Stedvis mangler det list mellom gulv og vegg.

Det er registrert løse flisfuger under vedovnen i stuen, samt stedvis skade på tapetet på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Overflater med registrerte avvik bør utbedres eller skiftes for å opprettholde ønsket standard og forhindre ytterligere forringelse. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser iht. knirk i gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

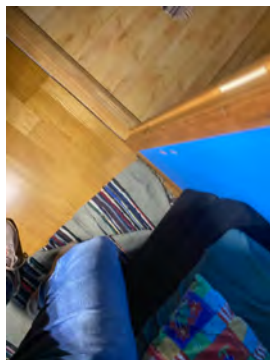


Slitasje etter dør på parkett.

Tilstandsrapport



Overflater i gang.



Mangler listverk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i tre bjelkelag.
Betongdekke mot grunn.

Underetasje: Planavvik i etasjen er ikke målt grunnet svellinger i gulv.

Hovedetasje: Planavvik i stuen innenfor 2 meter er ca. 4 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 9 mm.

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er påvist andre avvik:

Det er lekkasjemerker på gulvet ved spisestuen, og det er registrert høy vektprosent i panelet i kjellertaket. Ytterligere undersøkelser anbefales for å sikre at det ikke står fukt i etasjeskillet. Målingen viste 27,9% -Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

Det er registrert si i form av vann på kjellergulvet ved baksiden området rundt skorstein. Listverket mot gulvet er også synlig vannskadet på dette stedet.

Det er registrert en tidligere vannskade i kjelleren, hvor gulvflatene har stått under vann. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukten samt behov for nødvendige utbedringstiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke om det foreligger fukt i etasjeskillet og for å kartlegge omfanget av eventuelle skader.

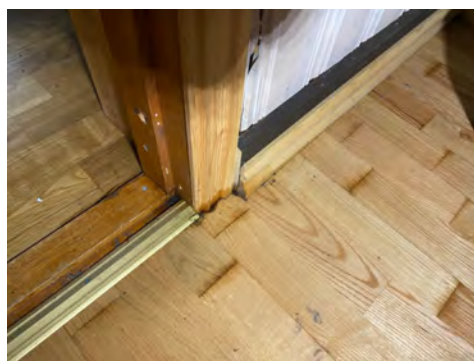
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være at fukt- og råteskader utvikler seg, noe som kan føre til redusert bæreevne og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat er satt til utbedring av kjellergulvet samt ytterligere undersøkelser av etasjeskillet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Registrert fukt i etasjeskille.

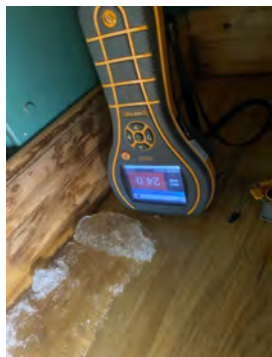


Tydlig fukt skadet gulv og listverk i kjeller.



Fuktutslag på gulvbelegg i kjellerbod.

Tilstandsrapport



Det ligger fryst vann på gulvet i kjeller. Fuktutslag på tilliggende materialer.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Sotluke plassert i kjeller.

Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiling og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon.
Pipa er ikke kontrollert av takstmannen, kontroll av pipa bør utføres av det lokale feievesenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er ikke montert ildfast plate under sotluken i kjelleren, og det er mindre enn 300 mm avstand til brennbart materiale fra sotluken.

Vedovnen er plassert 6 cm fra vegg. Fliser under vedovnen i hovedetasjen mangler stedvis fugemasse, og det er registrert bom/hulrom i fliser mot skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør monteres ildfast plate under sotluken i kjelleren, og avstanden til brennbart materiale må økes til minimum 300 mm for å redusere risikoen for brann.

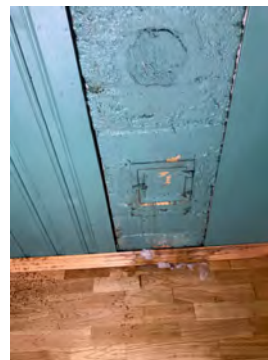
Fliser under vedovnen i hovedetasjen bør utbedres med fugemasse der dette mangler, og bom/hulrom i fliser mot skorstein bør utbedres.

Vedovnen bør plasseres med tilstrekkelig avstand fra vegg i henhold til gjeldende forskrifter for å unngå brannfare.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vedovn i stue.



Sotluke mangler brannsikring mot brennbare materialer.



Løse fuger på flisene.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett og har belegg. Veggene har plater og panel.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue mot sørvest.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Tilstandsrapport

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen og i panelet på kjellerveggen i kjellerstue. Det ble registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen, og det ble også registrert fukt i panelet mot kjellerveggene.

Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader

På utlektede kjellervegger er det montert plast på veggene. Dette var en vanlig byggemåte på byggetidspunktet, men i dag skal det ikke monteres plast på utlektede kjellervegger, da plast mot kald kjelleryttervegg øker faren for kondensering.

-Kjelleryttervegger som er innvendig kledd mot kald yttervegg av lettklinkerstein eller betong, regnes som en risikokonstruksjon på grunn av økt fare for innvendig kondensering i veggene. Dette skyldes at kulde fra ytterveggen kan føre til at varm, fuktig inneluft kondenserer på innsiden av konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og muggvekst. Slike konstruksjoner har historisk vist seg å være spesielt utsatt for skjulte fukt- og råteskader, da eventuelle skader ofte utvikler seg bak kledningen uten at det er synlig fra innsiden.

Det er registrert en tidligere vannskade i kjelleren, hvor gulvflatene og deler av veggene har stått under vann. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukten samt behov for nødvendige utbedringstiltak.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt og eventuelle skader i konstruksjonen.

Nødvendige utbedringstiltak må vurderes og iverksettes for å hindre videre utvikling av fukt- og råteskader, samt redusere risikoen for muggvekst og ødeleggelse av materialer.

Plast på utlektede kjellervegger bør fjernes, og veggene bør bygges opp etter dagens anbefalte løsninger for å unngå kondensproblematikk og ytterligere fuktskader.

Konsekvensen av manglende tiltak vil være økt risiko for mugg, råte og skader på konstruksjonen, samt potensielle helsemessige utfordringer for brukere av boligen.

Kostnadsestimat er satt på utbedring av kjellerveggene utført av fagkyndig bedrift etter gjeldende regler for oppbygging av rom under terreng. Kostnadsestimatet er beregnet etter snittpriser på utførte arbeider samt deponering og kildesortering av gamle bygningsmaterialer.

Kostnadsestimatet omfatter grovt anslåtte entreprisekostnader for de tiltak som er nevnt i teksten.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Fuktmåling i vegg i kjellerstue med forhøyde verdier.



Det er målt høye fuktverdier i panelet i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp mellom etasjene og trappetrinn mellom entre' og gang.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trinn har stedvis slitasje.

Nederst på vangen er det antydning til fukt.

Rekkverk mangler stedvis.

Frihøyde i trappen er målt til 1,96 m. Internt i boenhet skal frihøyden være minst 2,0 meter

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Trappen bør pusses og overflatebehandles for å utbedre slitasjeskader og forlenge levetiden.

Fuktindikasjoner nederst på vangen bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell skade og forhindre videre fuktproblemer.

Tilstandsrapport



Trapp mellom etasjene.



Mangler avslutning på spilevegg som fungerer som rekkverk.



Slitasje i trinn.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furufyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Dørblad subber i gulvet flere steder, og det er registrert noen hakk og merker.

Noen dørkarmer står skjevt og bør justeres.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører bør justeres slik at de ikke subber i gulvet, og skjeve dørkarmer bør rettes opp.

Dette bør gjøres for å unngå ytterligere slitasje på dørblad, karmer og gulv, samt for å sikre god funksjon og brukervennlighet.

TG 3 Innvendige dører - Garasjedør

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdør kledd med fine'r mot garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert dørforbindelse mellom garasje og boligens entré. Døren fremstår som en vanlig innerdør uten dokumentert tetthet og utført uten tetting for å hindre gjennomgang av røyk og eksosgasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør skiftes ut eller oppgraderes slik at den oppfyller gjeldende krav til brann- og gasstetthet mellom bolig og garasje.

Manglende gasstetthet medfører økt risiko og farlige gasser fra garasjen til boligen.

Kostnadsestimat er satt til bytte av dør til godkjent dør mellom garasje og bolig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



arasjedør med finerplate.

TG 3 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder mot gipsplate, samt manglende tilstrekkelig branntetting av vegg mot nabo.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres branntetting mot nabo for å oppfylle gjeldende krav og redusere risiko for brannspredning.

Fuktskjolder og skade mot gipsplate bør undersøkes nærmere og årsaken utbedres for å hindre videre fuktskader og mulig muggdannelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Veggplate over himling mot nabo.



Fuktskjolder/stedvis skader i veggplate.

VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon foreligger.

Badet har belegg på gulvet og våtromstapet på veggene. Malte takplater i himlingen. Det er montert dusjkabinett, baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett og mekanisk avtrekk i vegg. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Grunnet alder på badet er det satt tilstandsgrad 3 (TG 3). TG 3 settes på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997, i henhold til Norsk Standard 3600. Våtrommet har oppnådd mer enn halve sin teoretiske levetid, og renovering må derfor kunne påregnes. Sluk er ikke inspisert grunnet fastlimt deksel mot kabinett.

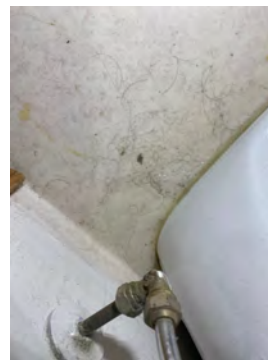
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad hovedetasje.



Kondensvann ved sisternen.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/gang. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen, korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

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



Fuktmåling i skillevegg mot bad.

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon foreligger.
Det er fliser på gulv og fliser på vegg i brystningshøyde samt malt tapet.
Det er malt panel i taket. Badet har badekar og innredning med toppskålservant, varmtvannstank og synlig røropplegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Grunnet alder på badet settes tilstandsgrad 3 (TG 3). TG 3 settes på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 i henhold til Norsk Standard 3600. Våtrommet har oppnådd mer enn halve sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

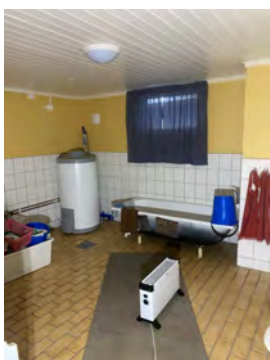
Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres en totalrenovering av våtrommet, inkludert oppgradering og dokumentasjon av tettesjikt, våtsone og sluk, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Rommet må ses i sammenheng med rom under terreng.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Oversiktsbilde bad kjeller.



Innredning med toppskålservant.



Synlig røropplegg.



Sprekker i fliser.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er registrert en tidligere vannskade i kjelleren, hvor gulvflatene har stått under vann. Det er opplyst at det har vært gjennomført tiltak for å tørke arealet, men ved befaring den 18.03.2026 ble det fortsatt målt forhøyede fuktverdier i konstruksjonene. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukten samt behov for nødvendige utbedringstiltak.

Ved måling av fukt på overflater på våtrom viste det utslag på fukt på badet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukten og behovet for nødvendige utbedringstiltak.

Konsekvensen av å ikke utbedre forhøyede fuktverdier er økt risiko for sopp- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av inneklimaet og potensielt større følgeskader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling av overflate på bad.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Det anbefales kontroll av røropplegget.

Innredningen har noe bruksslitasje og skadede overflater.

Det er betydelig fuktføringelse på undersiden av skapdøren ved vask.

Det er utslag ved fuktmåling inne i skapet under vask.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det er viktig å merke seg at fuktindikatormålinger kan være beheftet med noe usikkerhet. Derfor anbefales det å gjennomføre grundigere undersøkelser for å bekrefte omfanget av fuktindikatorutslagene og identifisere kilden. Dette kan innebære bruk av mer avanserte fuktmålere, inspeksjon bak overflatematerialer etc.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør gjennomføres grundig kontroll og utbedring av røropplegget for å avdekke og utbedre eventuelle lekkasjer, for å unngå videre fuktskader og følgeskader på bygningsdeler.

Skadede og fuktutsatte deler av kjøkkeninnredningen bør utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for mugg- og råteskader.

Fuktmålingene indikerer behov for tiltak for å sikre at det ikke utvikler seg skjulte skader i konstruksjonen, noe som kan medføre økte utbedringskostnader på sikt.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av synlige skadede overflater.

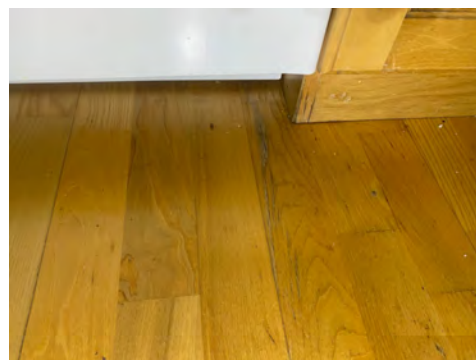
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjøkken.



Svelling i benkeplate.



Fuktmerker i parkett ved oppvaskmaskin.



Fuktmåling i skap under vask.

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenavtrekket ble ikke funksjonstestet da det ikke var strøm i boligen ved befaringsen.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besikket i rørskap. Stoppekrane er ikke funksjonstestet da vann er avstengt.

Takstingeniør er ikke VVS-fagmann, kontrollen er begrenset til det visuelle og til levetidstabeller for sanitærinstallasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Boligen har innvendige vannrør av kobber, hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Det er registrert mye irr på bend og rørskjøter på kobberrørene. Under vasken på badet i kjelleren er vannrør koblet fra og står uten blanding.

Konsekvens/tiltak

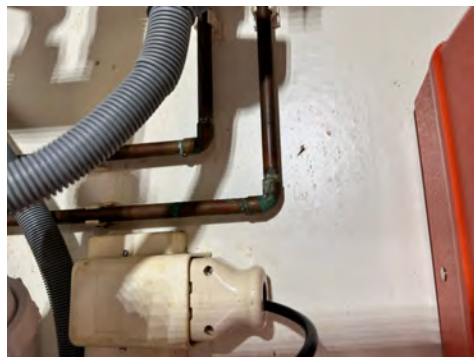
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll og utbedring av vannrør og rørskjøter av fagperson, inkludert blanding av åpne rør under vasken i kjelleren.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat er satt til ytterligere undersøkelser av vannrør av fagperson.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Irr på rør bend



Åpne vannrør uten blanding.



Vannlås med usikker funksjon.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Takstingeniøren er ikke VVS-fagmann, og kontrollen er begrenset til visuell inspeksjon og vurdering opp mot levetidstabeller for sanitærinstallasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Avløpet på badet i kjelleren er provisorisk tettet med papir eller lignende materiale. Dette er ikke en fagmessig løsning og kan medføre risiko for lekkasjer eller luktproblemer. Det anbefales å utbedre dette med en varig og forskriftsmessig løsning.

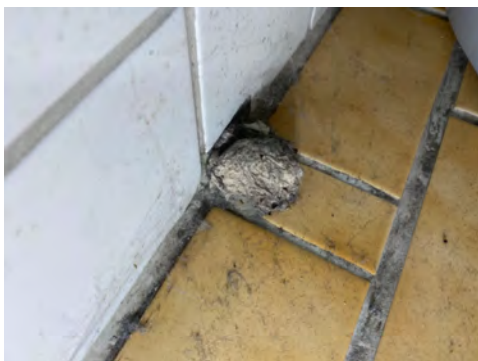
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuelle blokkeringer eller vedlikehold.

Konsekvensen av manglende stakemulighet er økt risiko for tilstopping og vanskeliggjort utbedring ved eventuelle avløpsproblemer, noe som kan føre til vannskader eller kostbare reparasjoner.



Avløpsrør mot gulv på bad i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



Svertesopp mot vindu

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det har ikke vært utført service på varmepumpen siden 2018, ifølge tidligere salgsannonse.

Luft til luft varmepumper har en forventet levetid på 12-15 år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør gjennomføres service på varmepumpen for å sikre optimal funksjon og forlenge levetiden. Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økte driftskostnader og risiko for driftsstans.



Varmepumpe utvendig del.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Strøm var frakoblet på befaringsdagen, og det ble registrert lekkasje under tanken. Tilstanden på tanken vurderes som usikker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tanken bør undersøkes av fagperson for å fastslå tilstand og omfang av lekkasje.

Videre bruk er usikker.



VVS bereder.

Tilstandsrapport



Tegn til lekkasje.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

El-skap plassert i entrè. Automatsikringer og måler. Boligen er rekvirert til takstingeniøren som et flytende dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset informasjon om boligen, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

Strøm var ikke tilkoblet ved befaringsdagen grunnet vannskade i kjeller.

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.
1974
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ukjent

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

Ja Grunnet vannlekkasje og påvist løse ledninger bør det elektriske anlegget ha en utvidet elkontroll.

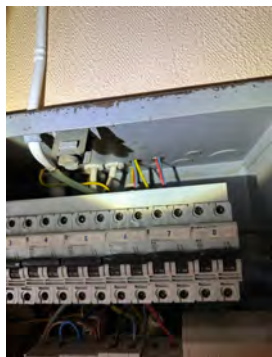
Generell kommentar

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

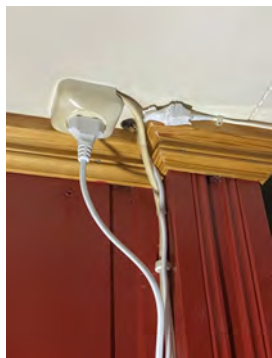


Sikringsskap.

Tilstandsrapport



Utett rundt gjennomføringer i skapet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Årstall for drenering er ukjent.

Dreneringsrør er av plast til grunn.
Stedvis er delvis synlig fuktsikring av plast mot mur, det er gjort en begrenset inspeksjon av fuktsikring mot mur grunnet snødekt tomt.

Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten. For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera. Normal levetid for drenering er 20 til 60 år. Drensleding bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder. Tilstand er vurdert på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Grunnmuren mangler stedvis fuktsikring mot mur, noe som kan medføre økt risiko for fukttinntrengning i disse områdene.

Det er observert plast-/plastfolie montert direkte mot murkonstruksjonen uten synlig luftespalte. Det er samtidig usikkert om det kan være etablert lufting eller drenerende sjikt bak plasten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det anbefales å gjennomføre kontroll av dreneringen, for eksempel ved bruk av inspeksjonskamera, samt å spyle og vedlikeholde drensledningene jevnlig. Ytterligere undersøkelser av fuktsikring mot muren bør utføres.

Manglende eller usikker lufting kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og medføre økt risiko for fuktansamling.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen.



Fuktsikring mot mur.



Ingen synlig fuktsikring mot mur.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Synlig grunnmur er av betongstein.

Grunnmur er begrenset inspisert ved befaringen da tomten stedvis var snødekt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Muren mangler stedvis utvendig puss/kledning.

Fritt eksponert isopor: Sollys kan over tid bryte ned isopor, noe som fører til at materialet blir sprøtt og kan smuldre.

Isopor er ikke vanntett og kan absorbere fuktighet, noe som kan føre til forringelse og redusert isolasjonsevne.

Eldre betongsteinsmur kan være utsatt for riss og sprekker.

Det er spekk mellom tilbygget del og hoveddel, samt endel skråriss.

Skråriss er stedvis utbedret med fugemasse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Følg med på utviklingen av sprekken. Dersom sprekken utvider seg, bør fagfolk kontaktes for videre vurdering, da økt sprekkdannelse kan indikere konstruksjonsmessige problemer. Puss eller kledning av muren anbefales hvor dette mangler for få en jevn og tett overflate. Dette for å unngå vanninntrenging med påfølgende frostsprengning.



Synlig isopor på mur utvendig



Sprekk i tilstøtt mur.



Riss i mur.

! TG 3 Terrenghold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Terrengholdene er begrenset innsisert grunnet stedvis snødekt tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

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

Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire i henhold til kartportalen NGU (aktsomhetskart) store deler av Vefsn har denne markeringen. Ved forekomst av marin leire i byggegrunnen kan kommunen kreve utvidet grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen. Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det må etableres tilfredsstillende fall ut fra grunnmuren for å lede bort overflatevann. Fallet på terrenget rundt grunnmuren bør være minimum 1:50 i en avstand på 3 meter ut fra grunnmuren for å redusere risikoen for fuktskader i boligen.

Ytterligere undersøkelser av tomten mot øst anbefales når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle skjulte problemområder.

Dersom det planlegges fremtidige byggetiltak, bør det innhentes informasjon fra kommunen om krav til grunnundersøkelser grunnet mulig forekomst av marin leire, da dette kan påvirke byggeprosessen og sikkerheten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er registrert fall mot boligen. Stedvis mye stående vann mot grunnmur.



Tilnærmet flatt under balkong.



Risiko for marin leire i henhold til kartportalen NGU (aktsomhetskart).

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør og fra 1973. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vanntrykket ble ikke funksjonstestet ved befaringen, da vannet var stengt på befaringsdagen.

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.

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

Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsatte forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til detaljer og det visuelle.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å få utført en kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger av fagperson, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og rørtypen er ukjent.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller fortetting, noe som kan føre til vannskader, driftsavbrudd og kostbare reparasjoner. Begrenset informasjon om anlegget og skjulte rørføringer gir økt usikkerhet rundt tilstand og funksjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Innvendig trapp.
Utvendig trapp.
Rekkverk.
Radon.
Lysflate oppholdsrom.
Rømningsvei.
Synlig isopor.
Manglende snøfangere over bod.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på røykvarslersutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

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

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

Trapp innvendig i garasje fremstår ikke å være utført i tråd med gjeldende krav ved søknadstidspunktet for garasjen, sett opp mot dagens byggt tekniske forskrift og preaksepterte ytelser for sikkerhet i trapper.

Døren mellom garasjen og boligen fremstår som en vanlig innerdør uten dokumentert gass-tetthet.

Videre mangler det nødvendig brannskillende konstruksjon mellom boden og garasjen til naboeiendommen. Mangelfulle brannskillere medfører økt risiko for rask brann- og røykspredning mellom enheter.

Vinduer i kjeller oppfyller ikke krav til lysflate; kravet er at rommets lysflate utgjør minimum 10 % av rommets bruksareal.

Boligen er oppført etter Byggeforskriftene av 1969, som var gjeldende i 1973. Forskriften stilte funksjonskrav om at rømning fra kjeller skulle være mulig, men den inneholdt ikke konkrete minstedimensjoner for rømningsvindu slik dagens forskrifter gjør. Det er i dag ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjelleren i henhold til moderne sikkerhetsnivå, da det verken finnes dør direkte til det fri eller vinduer som kan fungere som rømningsåpning etter dagens preaksepterte ytelser. De eksisterende kjellervinduene er for høyt plassert og har for liten fri åpning til å kunne fungere som rømning.

Røykvarslere var tomme for batteri og frakoblet ved befaring.

Det er synlig isopor i garasjen samt dør med manglende gasstetting.

Det mangler stedvis snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Det anbefales å etablere rømningsvei fra kjeller som tilfredsstillende dagens sikkerhetskrav, for å redusere risikoen for personskade ved brann eller annen nødsituasjon.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helserisiko.

Manglende eller utilstrekkelig brannskille mellom bolig til naboeiendom, bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for rask brann- og røykspredning.

Dør mellom garasje og bolig bør byttes til dør med nødvendig tetting, for å hindre spredning av røyk og eksos.

Rekkverk på balkong, terrasse og trapper bør oppgraderes til å tilfredsstillende dagens høyde- og åpningkrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres til maksimum 0,10 m for å ivareta personsikkerheten, spesielt for barn.

Trapp innvendig i garasje bør utbedres slik at den oppfyller gjeldende krav, for å sikre trygg ferdsel.

Røykvarslere må utbedres og kontrolleres slik at de fungerer i henhold til forskrift, for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risikoen for personskade.

Vinduer i kjeller bør oppgraderes slik at lysflatekravet på minimum 10 % av rommets bruksareal oppfylles, for å sikre tilfredsstillende dagslysforhold.

Isopor bør kles med brennbart materiale som gips el. Dør mellom garasjen til boligen bør byttes til godkjent gasstett dør. Vegg fra garasjen må oppbygges som gasstett konstruksjon.

Snøfangere bør etableres.

Manglende dokumentasjon og avvik fra forskriftskravene medfører økt risiko for personskade, brannspredning og helseskader, og bør utbedres.



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

Tilstandsrapport



Innvendig trapp.



Høyde balkong rekkverk.



Høyde rekkverk på trapp ved entre.



Trapp fra garasje til bolig

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/lagring

Byggeår

1998

Kommentar

Iht. Matrikkelen

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av blokker isolert med isopor. Yttervegger er av stenderverk som utvendig er kledd med liggende kledning. Innvendig delvis kledd med gips. Prefabrikkerte taksperrer som er pålagt undertak av SU-plater og utvendig teknet med alu/- stålplater. Takrenner og nedløpsrør av plast. Innmontert 2 ledd porter med 1 automatisk port åpner, inngangsdør og 2 vinduer med isolerglass. Innlagt strøm med stikkontakter.

I henhold til NS punkt 21.6. Gis det en helhetsvurdering av garasjen TG 3.

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



Innvendig garasje.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

206 m²/193 m²

Enebolig: 3 Stuer, Kjøkken, 2 Bad, 2 Gang, 3 Soverom, Entré, 3 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 37 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 100 000

Konklusjon markedsverdi

2 100 000

Markedsvurdering

Tilstandsrapporten dokumenterer omfattende tekniske avvik, hovedsakelig i tilstandsgrad 3, med betydelige utbedringsbehov og tilhørende kostnadsanslag. I et normalt fungerende marked vil slike utbedringskostnader og den tekniske risikoen som følger av disse bli priset inn av kjøper. Markedsverdien er derfor satt lavere enn det sammenlignbare salg isolert sett kunne tilsi, for å reflektere eiendommens faktiske tekniske tilstand og behov for omfattende rehabilitering.

Verdien er vurdert med utgangspunkt i de rammebetingelser som gjelder ved tvangssalg.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skogsvegen 22 ,8660 MOSJØEN 109 m ² 1963 4 sov	01-12-2025	3 250 000	3 150 000		3 150 000	28 378
2 Vassvegen 11 ,8661 MOSJØEN 154 m ² 1966 1 sov	13-11-2025	3 500 000	3 375 000		3 375 000	19 970
3 A.P.Alsgaards veg 25 ,8661 MOSJØEN 126 m ² 1958 3 sov	20-05-2025	2 800 000	2 700 000		2 700 000	17 763
4 Andreas Slettens veg 5 ,8660 MOSJØEN 134 m ² 1965 2 sov	15-05-2025	2 600 000	2 850 000		2 850 000	16 765
5 Skul-Svends veg 12 ,8661 MOSJØEN 169 m ² 1955 3 sov	08-09-2025	2 950 000	2 550 000		2 550 000	15 089
6 Foravegen 24B ,8660 MOSJØEN 162 m ² 1959 4 sov	28-10-2024	2 900 000	2 650 000		2 650 000	14 247

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Eiendomsskatt:	Kr.	3 200
Renovasjon 240L	Kr.	7 406
Vann: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²:	Kr.	5 500
Avløp: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²:	Kr.	10 400
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	30 000
Forsikring, stipulert:	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	69 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 600 000
Tekniske installasjoner.	Kr.	10 000
Platter og trapper montert på eiendommen.	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 040 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 320 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 780 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000
--	------------	------------------

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

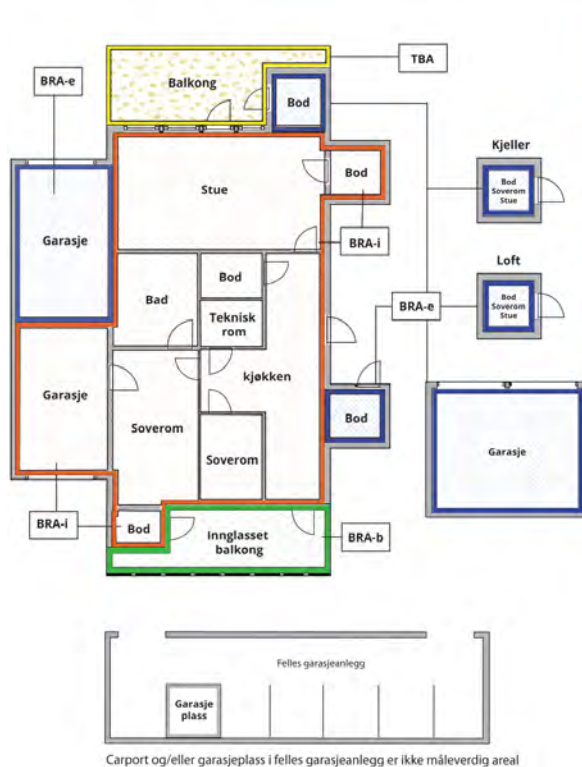
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	102	13		115	33
Underetasje	91			91	
SUM	193	13			33
SUM BRA	206				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/ spisestue, kjøkken, bad, gang/m trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, entré	Utvendig bod	
Underetasje	Stue, stue 2, bod, bod 2, gang, bad		

Kommentar

Det bemerkes at "bod med utvendig adkomst" ikke er medtatt i bruksarealet for hovedetasjen, dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014". Bodene har et gulvareal på ca 13 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik fra byggemeldte tegninger og godkjente planer
På bakgrunn av gjennomgang av tilgjengelige byggemeldte tegninger og visuelle observasjoner ved befaring, er det registrert følgende avvik mellom godkjente planer og dagens bruk/utforming av bygningen:

Hovedetasje

Entré og gang fremstår som tilbygget i tilknytning til hovedadkomsten til boligen.
Wc-rom som fremgår av byggemeldte tegninger eksisterer ikke. Bad er utvidet sammenlignet med opprinnelig planløsning.
Garasjedel benyttes i dag som bod. Omtrent 50 % av arealet synes å tilhøre naboeiendommen, hvor det er etablert garasje.

Underetasje

Rom benevnt som hobbyrom og tørkerom/fyrrom på byggemeldte tegninger er omgjort til kjellerstuer.
Dør til tidligere hobbyrom er flyttet mot vest.
Det er etablert dørforbindelse mellom tidligere hobbyrom og tørkerom/fyrrom.
Dørforbindelse mellom tørkerom/fyrrom og vaskerom eksisterer ikke, til tross for at dette fremgår av plantegningene.
Bod i kjeller er omgjort til bad.
Vaskerom benyttes som bod. Det er etablert en mindre bod som synes å tilhøre bodareal innregnet i henhold til plantegningene.

Fasader

Mot sør er det etablert balkong.
Mot vest er det etablert utvendig trapp.
På fasade mot nord er det etablert inngangsdør samt trapp og terrasse mot vest.
Garasjeport som fremgår av byggemeldte tegninger eksisterer ikke. I stedet er det montert dør til bod.

Takhøyden i rom er under forskriftskrav på 2,2 meter gjelder bad i underetasjen.

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	37			37	
SUM	37				
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for den tilbygde garasjen, datert 11.05.1998, samt byggetillatelse av samme dato. Det er ikke registrert midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket i kommunens arkiv. Dette innebærer at byggesaken for garasjetiltaket ikke er formelt avsluttet. Manglende ferdigattest kan medføre at kommunen stiller krav om dokumentasjon eller tiltak før ferdigattest kan utstedes. Forholdet kan medføre kostnader knyttet til oppfølging og eventuelle kommunale pålegg.

Iht. byggesøknad ved garasje datert 11.05.1998 er det bemerkt at vegg mot øst må utføres som B30-vegg opp til taktekking, inkludert takkasse. Veggene er ikke ført helt opp til tekking og det ser ikke ut til at takkasse/raftkasse er isolert. Ytterlige undersøkelser anbefales.

Helgeland Byggekontroll AS anbefaler å avklare saken med Vefsn kommune og iverksette nødvendige tiltak for å få utstedt ferdigattest der dette er mulig.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Det bør gjøres ytterligere undersøkelser iht lovlighet iht brannkrav når det gjelder brannetting/utførelse.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
	Kristian D Leitvoll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	1669		0	536.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skogsvegen 11 A

Hjemmelshaver

Nydahl Anders

Kommentar

Tomtearealet inneholder 55 m² gategrunn iht, Ambita.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomt med påliggende bebyggelse ligger ca. 2,5 km sør for bykjernen i Mosjøen. Avstand til butikk og barneskole er ca. 300 m, barnehage ca 500 m og busstopp ca 100 m.
Avstand til ungdomsskole, idrettsanlegg, svømmehall er ca. 2 km.
Nærmeste flyplass er Mosjøen lufthavn ca. 8 km og jernbanestasjon er ca 4 km.
Området er sentralt, men barnevennlig.
Fra eiendommen er utsikt mot Dolstadåsen, Øyfjellet samt omkringliggende bebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Eiendommen inngår i Kommunedelplan for Mosjøen. Arealbruk: Boligbebyggelse. Planidentifikasjon 1824D1017.

Om tomten

Tomten er helt flat og opparbeidet med plen. Tomten er bebygget med bolig og garasje.

Basert på oppmålt bebygd areal (BYA) på ca. 221 m² og disponibelt tomtareal på ca. 481 m² (fratrasket gatetun), utgjør bebyggelsen en utnyttelsesgrad på om lag 46 % BYA.

Ifølge tilgjengelige planbestemmelser fremgår det at eksisterende boligtomter kan utnyttes inntil totalt 40 % BYA. Det er imidlertid ikke dokumentert om det foreligger dispensasjoner, særskilte bestemmelser eller tidligere godkjenninger som påvirker tillatt utnyttelse for den aktuelle eiendommen.

Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser/målinger for å avklare endelig tillatt utnyttelsesgrad (BYA).

Tinglyste/andre forhold

Ifølge kommunale opplysninger foreligger det ingen gjeldende planforslag eller igangsatt planarbeid som berører eiendommen. Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
784 900	2026	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 3138,-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 12 000
Kommentar Forsikring stipulert av takstingeniør.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo- Finnes ingen egenerklæring.	Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	21.06.2017		Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger.	11.04.1972		Gjennomgått		Nei
Godkjente garasje tegninger	11.05.1998		Gjennomgått		Nei
Matrikkelutskrift.	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	17.04.1972		Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse/ferdigattest	16.10.1974		Gjennomgått		Nei
Eiendomskart.			Gjennomgått		Nei
Linea			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	25.03.2026	Endret under status for salg
3	27.03.2026	Endret under konstruksjoner: Takkonstruksjon.

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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."
- 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/FP8819>

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

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted Skogsvegen 11	Sak nr. 108/72
Arbeidets art Nybygg	Byggemeld. innlevert dato
Bygningens art Våningshus	
Byggherre Arnfinn Olderskog	
Byggemelder Arnfinn Olderskog	
Ansvarshavende <i>Erna Ravn</i>	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltidv ære tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

- for godkjennelse av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
- for besiktigelse av grunn før støpning tar til
- for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
- for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
- for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
- for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
- for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
- for kontroll av dytt av dører og vinduer
- for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
- for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Det samme gjelder melding om at påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet.

Mosjøen den 17. april 1972.

Wogn Henriksen
Bygningssef

Wogn Henriksen

KONTROLL

Dato	Anmerkninger	Kontrollør
11/7-72	Arnfinn Olderskog har snakket med A.B. om grunnen. Det er gitt. Barketten best. til 45 x 30 cm med 2x16.	Em.
14/8-72	Kontroll av slanning o.k. Ikke drenering, selvdrenerende grunn.	Em.
	Kontroll av isolasjon i vegg og gulv o.k.	J.F.
20/2-73	Kontroll av dytting, denne er for løs og må gås over.	J.F.
2/3-73	Etterkontroll Kontroll dygt og vinduer på utpøsing samt dør o.k.	A.B.
14/5-73	Kontroll vedr. bruktillatelse. Leiligheten helt ferdig og er i.o. Eigentående arb. Funnledning av kjeller brannberedig ledning i felles garasje samt 1/2 stens branngrøt mot By Olderskog's bolig.	G.F.

U T S K R I F T

av møteboka for Vefsn bygningsråd
fra møte den 11. april 1972.

Sak nr. 108/72 - 11. april 1972.

Arnfinn Olderskog, Skogsvegen 11 - Våningshus.

Søknad om byggetillatelse av 1. mars 1972 fra Arnfinn Olderskog vedr. oppføring av nybygg som boligbygg i en etasje på Skogsvegen 11. (Tilbygg til eksisterende våningshus i 2 etasjer på Skogsvegen 11)

Deling av nevnte tomt ble behandlet på møte i Vefsn bygningsråd den 7. desember 1971 under sak 499/71, og dette vedtaket ble gjort:

"Begjæringen godkjennes og saken sendes Oppmålingsavdelingen til utførelse."

Vedtak:

Byggemeldingen godkjennes med følgende forbehold:

Byggene må skilles med brannvegg av minimum halvstens teglvegg mellom de to garasjene.

Kjøkken, w.c. og vaskerom må gis forskriftsmessig lufting.

Avløp må føres til 3-rommet septiktank av NKF godkjent type.

Garasjene må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 38.

Byggearbeidet må ikke ta til før godkjent ansvarshavende har underskrevet byggemeldingen.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på varslingsplikten ifølge byggetillatelsesskjemaet.

Rett utskrift

Vefsn kommune, bygningssjefens kontor, den 17. april 1972.



G. Sandnes

Sendes herr Arnfinn Olderskog, Åsvegen 38, 8650 MOSJÖEN,
idet vi viser til foranstående vedtak i Vefsn bygningsråd.

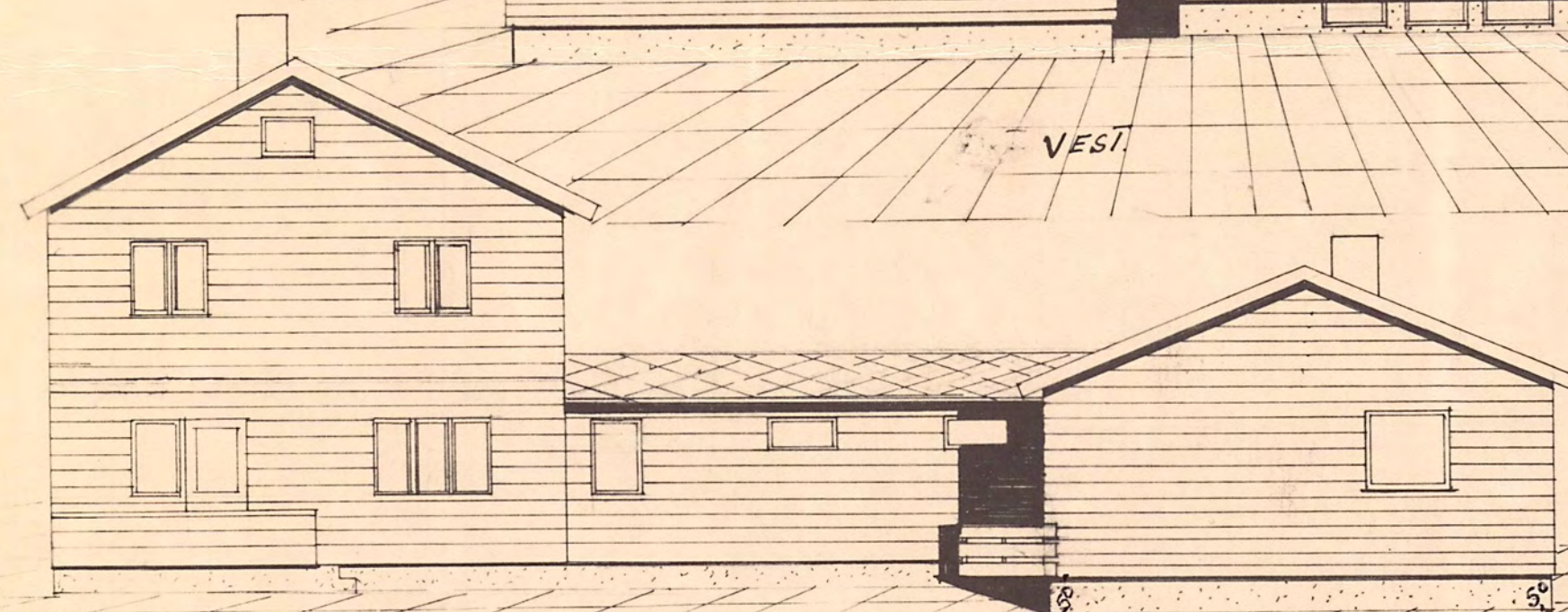
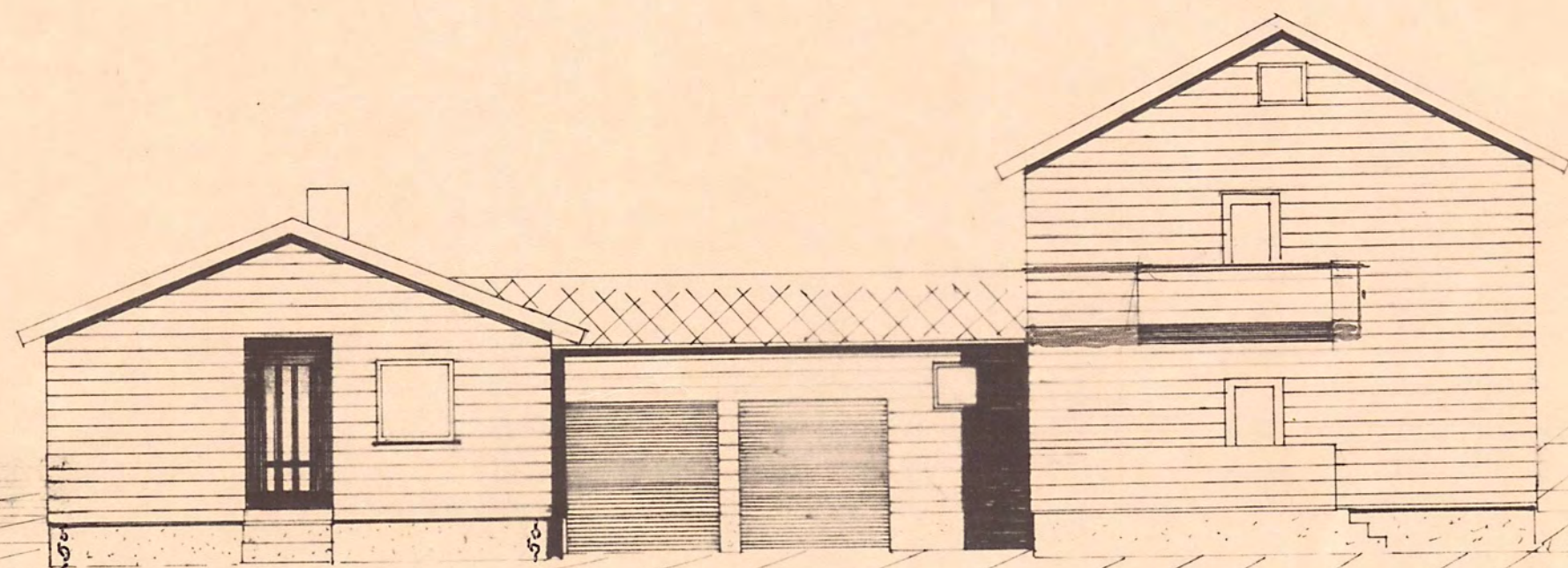
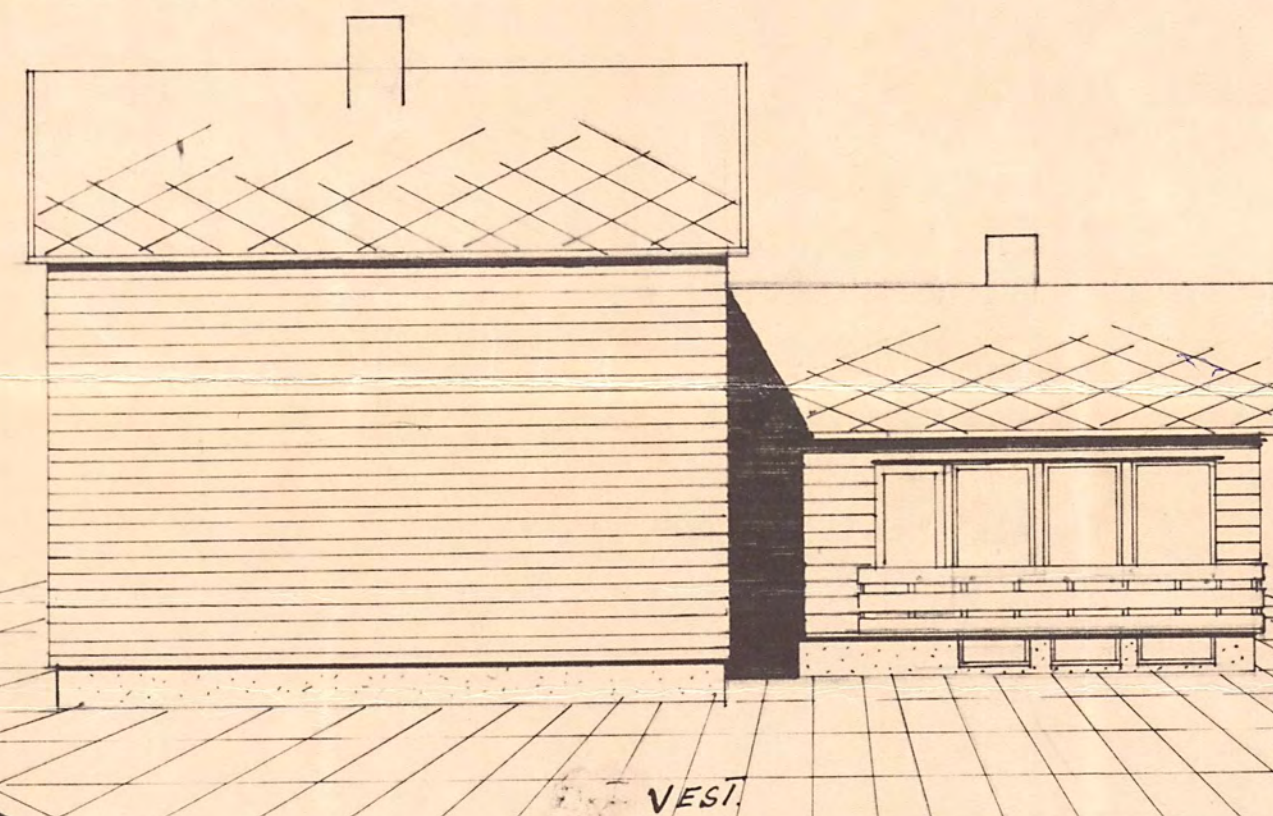
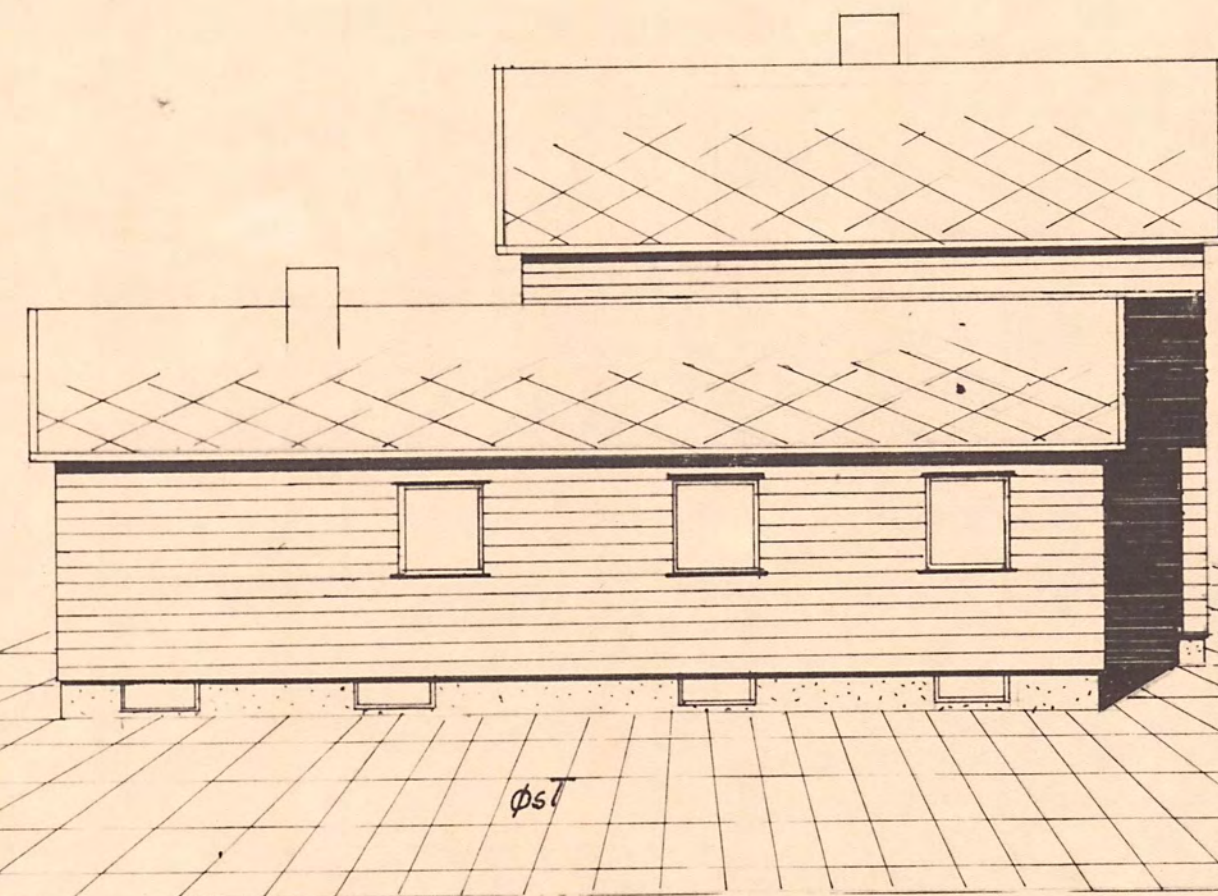
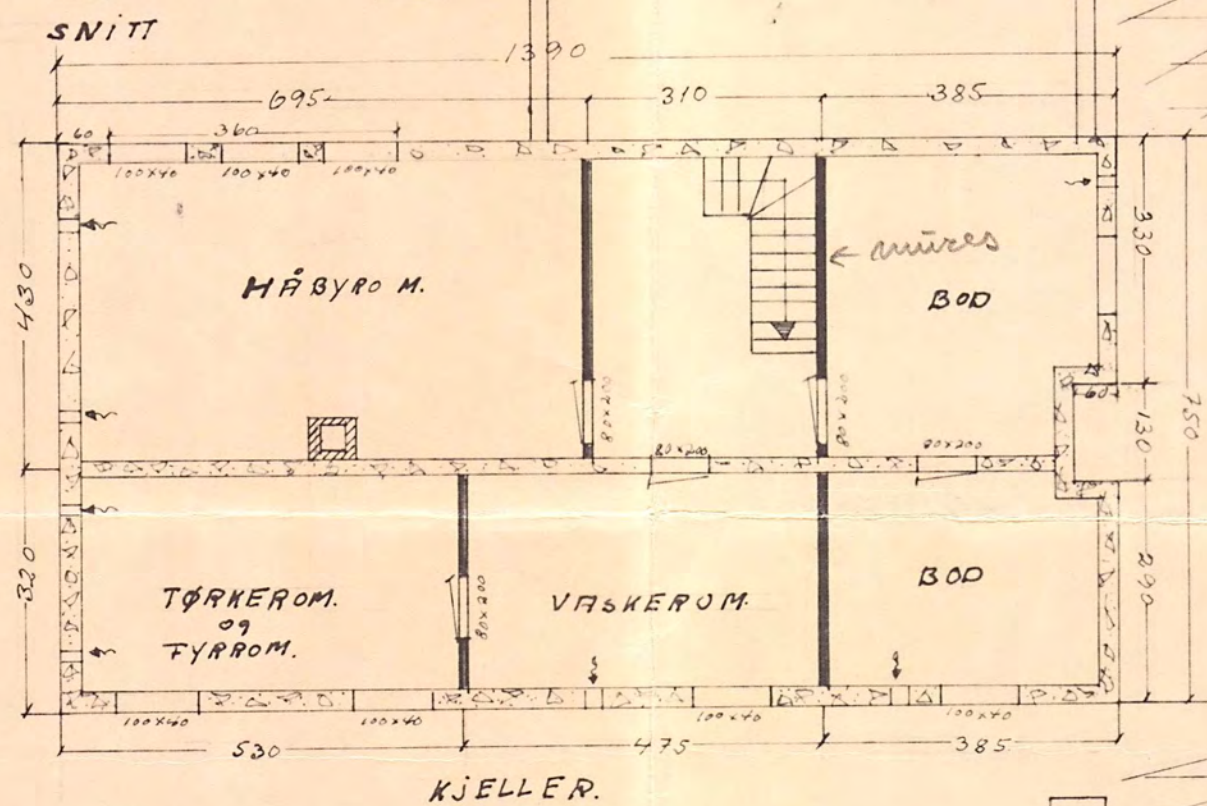
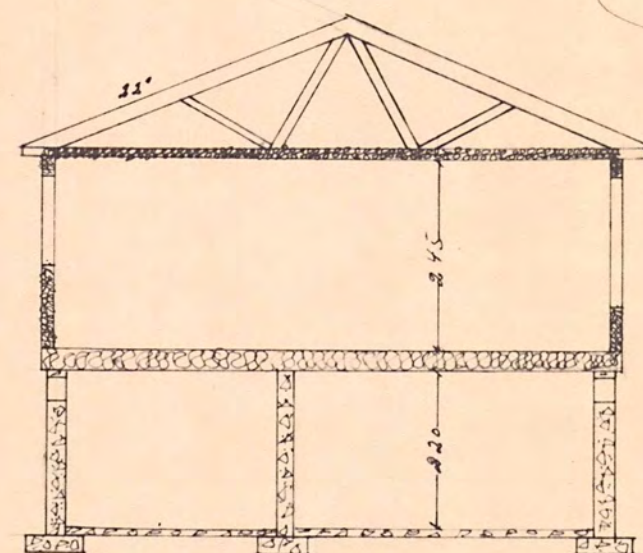
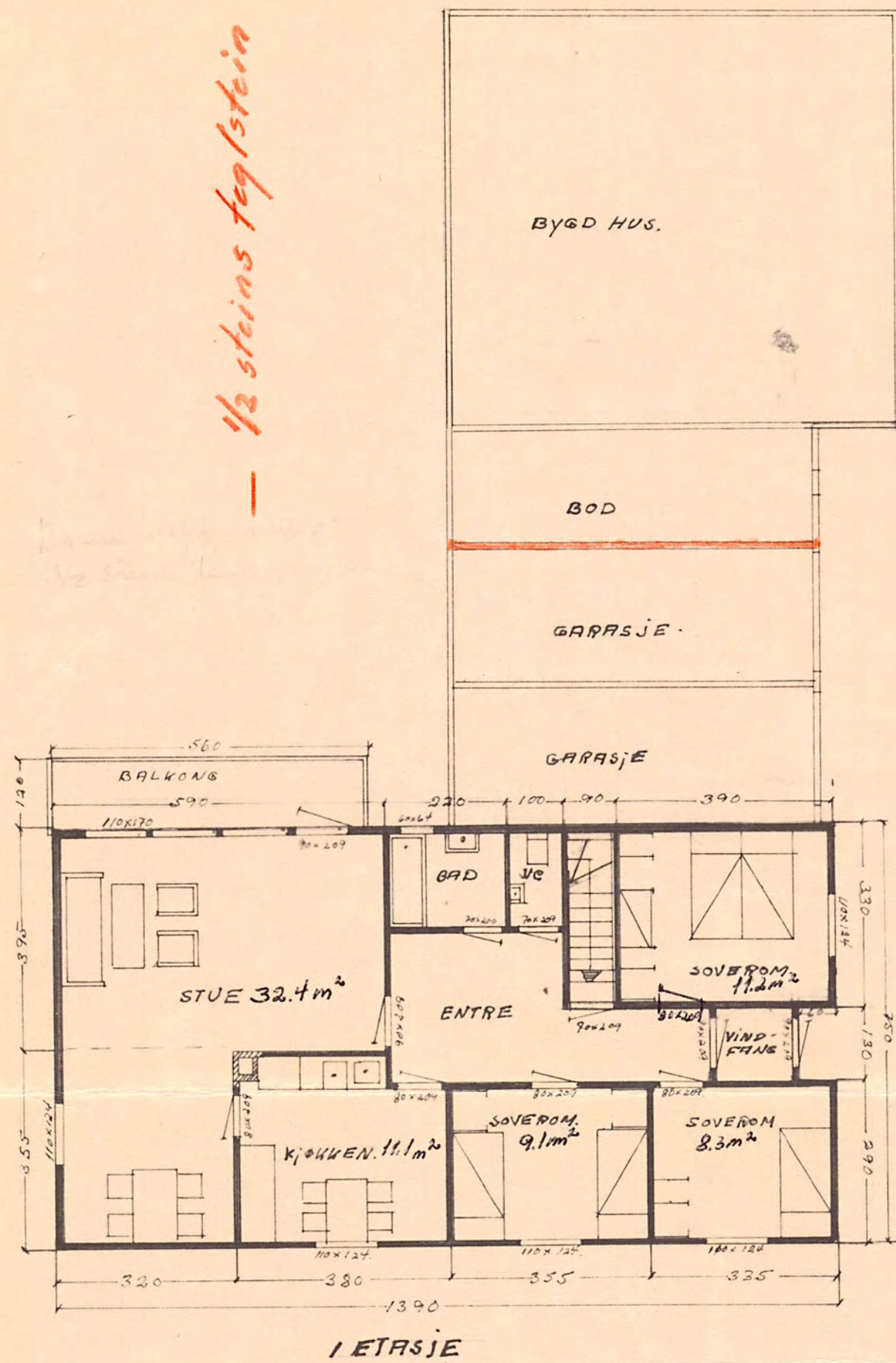
Mosjøen, den 17. april 1972.


Wogn Henriksen

Vedlegg:

- 1 byggemelding
- 1 sett tegninger
- 1 situasjonsplan
- 1 byggetillatelsesskjema
- 1 regning

1/2 steins teglstein



VEFSN KOMMUNE
Bygn. reguler. og oppm. saken
Lnr. 237/72
Mott. 3/3.72.

ENEBOLIG FOR.

HERR. HANFIN. OLDERSKOG
OLDERSKOG.

Vefsn byggesråd
Sak nr. 108/72 - 11/4.72

Målestokk
Tegn.
Trac.
Kfr.

Erstatning for:

Erstattet av:

GF/NK

Mosjøen, den 22. mai 1973

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Det bekreftes med dette at Arnfinn Olderskog's boligbygg i Skogsvegen 11 er ferdig og er ført opp i samsvar med byggeforskriftene og godkjente tegninger.

Gjenstående arbeider:

Innredning av kjeller.

Tennvernende kledning i felles garasje.

Garasjene må ikke benyttes til oppbevaring av biler før kledningen er pålagt.

Det gjenstående arbeide må være utført innen 1. desember 1973.


Wogn-Henriksen


G. Forsmo

JJ/NA

Mosjøen, den 16. oktober 1974

F E R D I G Å T T E S T.

Det bekreftes hermed at gjenstående arbeider, innredning i
kjeller og kledning av garasje i Arnfinn Elderskogs boligbygge
i Skogsvegen 11, er ferdig og er utført i samsvar med bygge-
forskriftene.

Wogn-Henriksen
Wogn-Henriksen

J. Johnsen
J. Johnsen

BYGGETILLATELSE

Vår ref.: GVA 487/98 GATE L42 &79

Saksbehandler: GUNNAR VALLA

Søknad mottatt 24.12.97 om byggetillatelse for garasje som tilbygg.

Byggested: Skogsvegen 11A

Gnr.: 103 Bnr.: 1669 Fnr.:

Byggherre: Terje Johansen

Adr.: Skogsvegen 11a, 8660 OLDERSKOG

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

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

Det foreligger erklæring fra nabo (Sandgata 2), når det gjelder byggeavstanden til nabogrensen.

Tilbyggets vegg mot øst må utføres som B30-vegg helt opp til taktekking, inkludert takkassen. Eventuelle vinduer i veggen må holde samme klasse.

2. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før:

- søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.

3. Bygningskontrollen skal varsles før byggearbeidet igangsettes.

4. Tilbygget må ikke tas i bruk før det foreligger tillatelse fra bygningssjefen.

ER BYGGEARBEIDENE IKKE SATT I GANG SENEST 3 ÅR ETTER AT TILLATELSE ER GITT, FALLER TILLATELSEN BORT - PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 96.

Vedlegg	x	søknad om byggetillatelse	x	NB! regning for søknads- og byggeplasskontroll ettersendes
	x	plan-/snitt-/fasadetegninger		NB! regning for tilkn.avgift
	x	situasjonsplan		for vann og kloakk ettersendes
				orientering fra Helg. Kraftlag

Mosjøen, 11.05.98

Svein Davidsen

Gunnar Valla

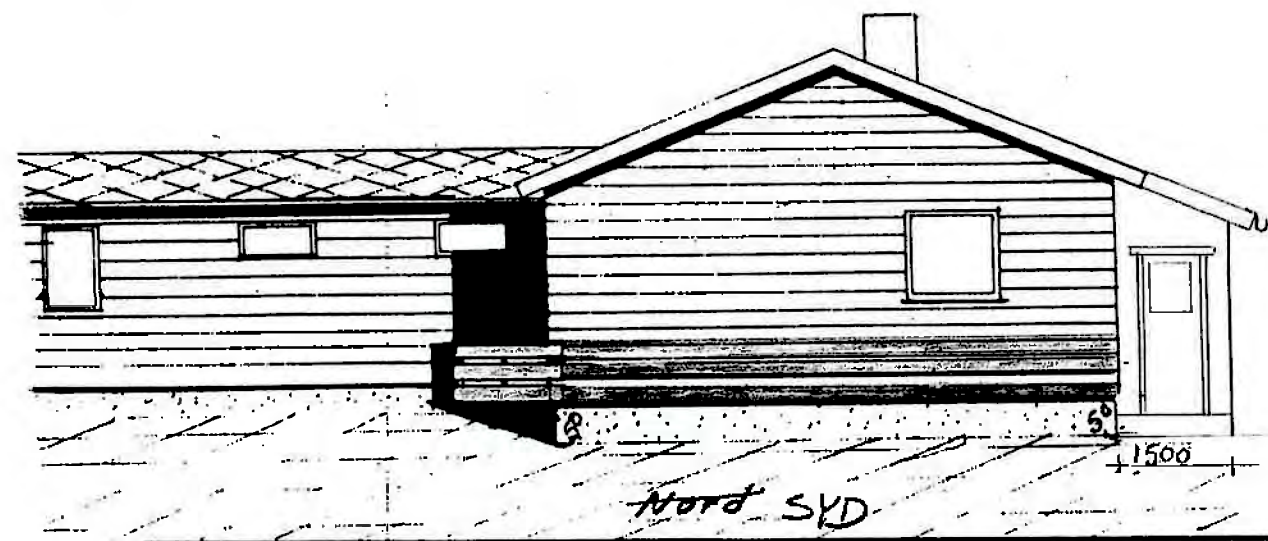
Kopi:

EROM

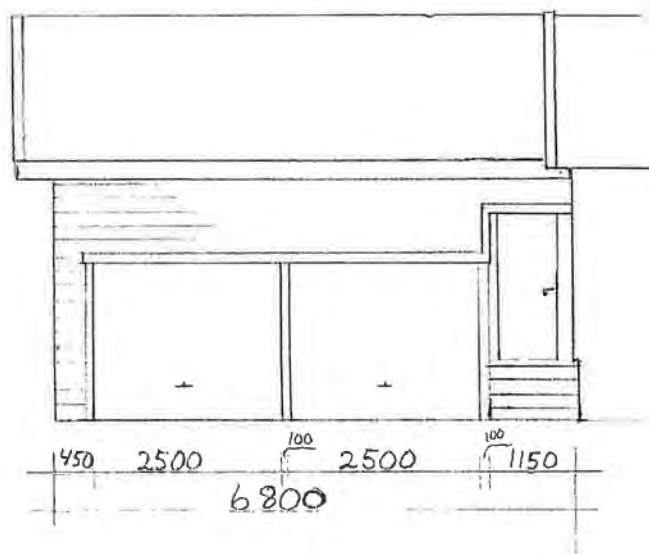
BOD

175

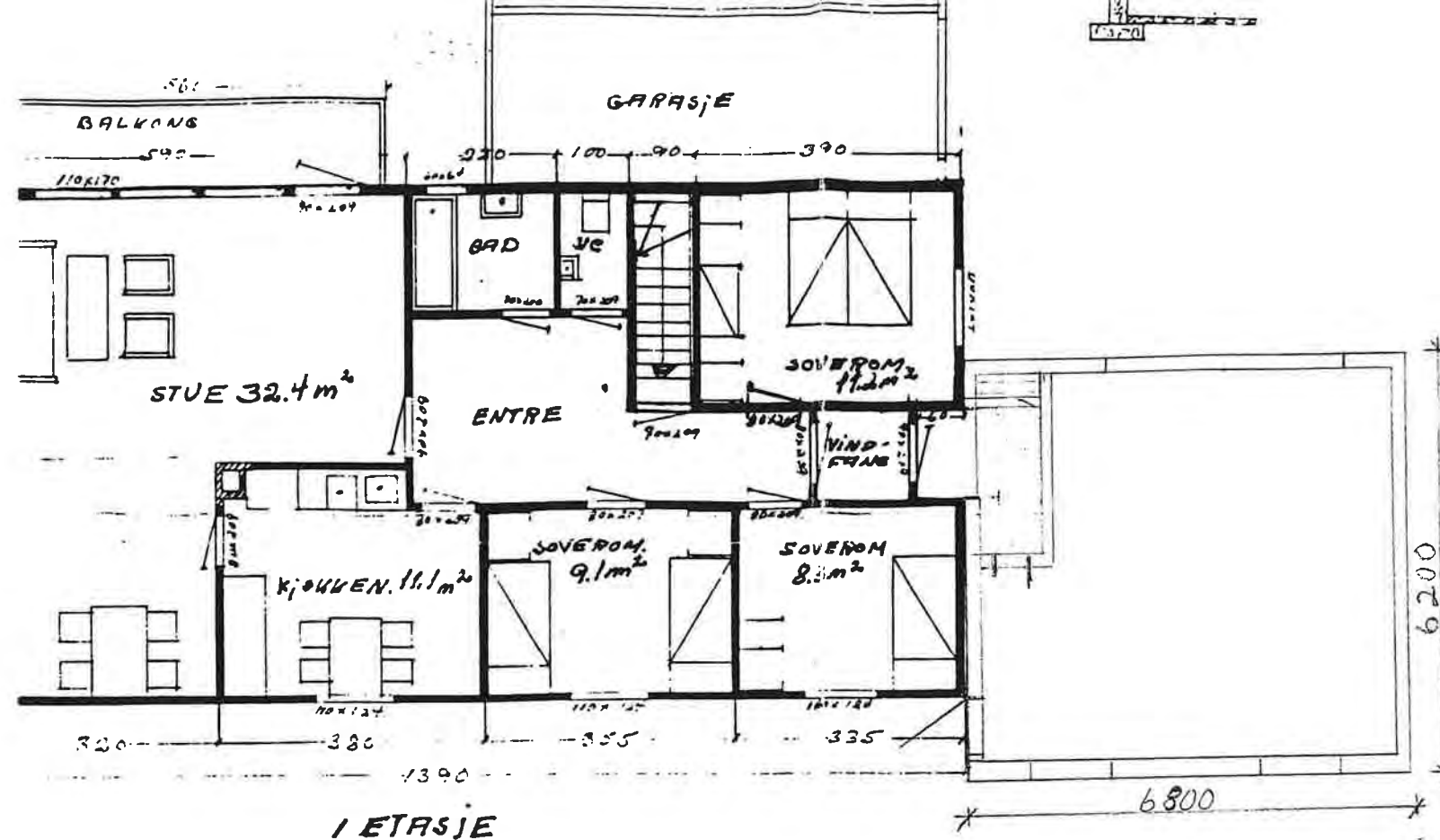
Vetsn kommune
Bygningssjefen 11/5-98



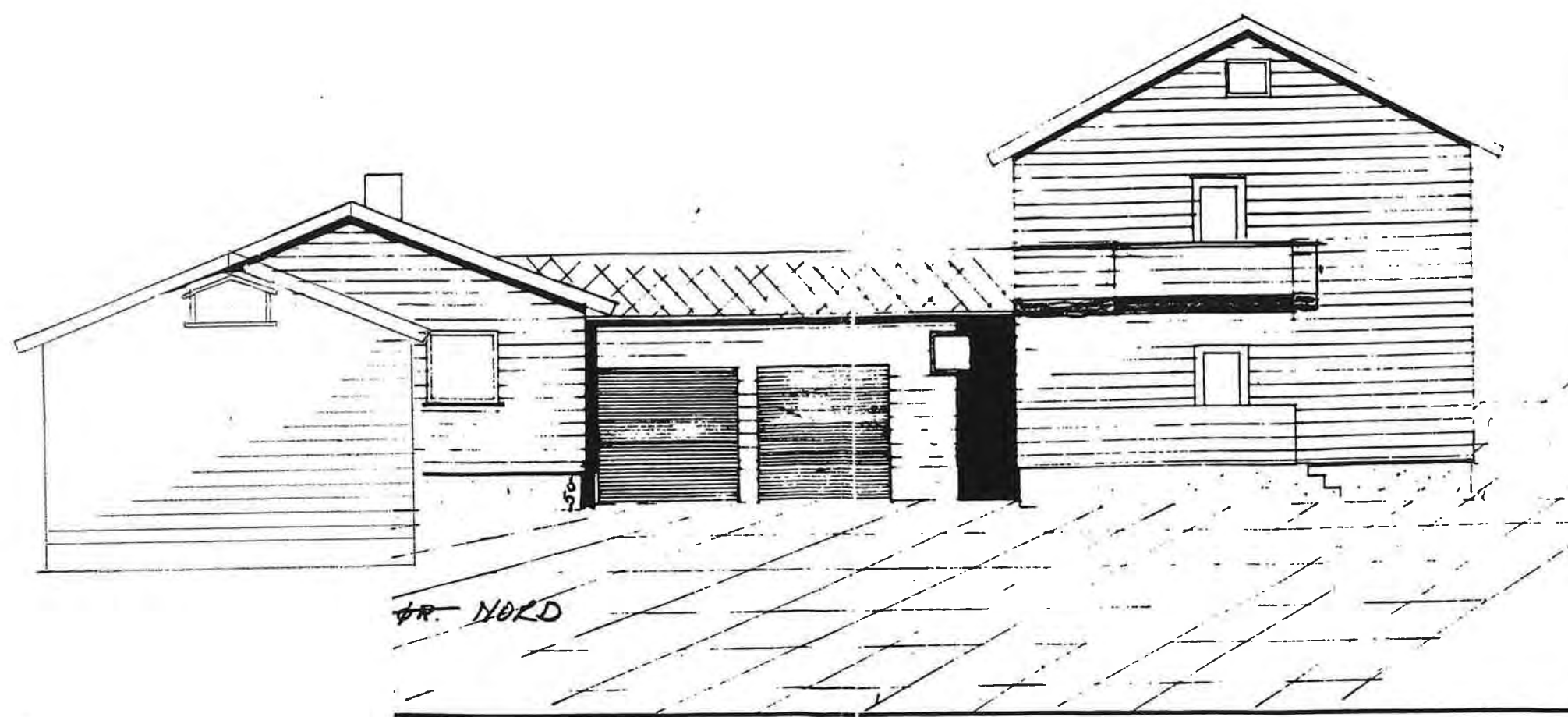
ENEBO LIG FOR.	Målestokk	Tegn. KS	
	1:100	Trac.	
	Kfr.		
HERR.	Erstatning for:		
OLDERSKOG.			
108/72-	Erstattet av:		



Vefsn kommune
Bygningssjefen 11/5-98



Vefsn kommune
Bygningssjefen 11/5-78





Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 18.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 103 **Bruksnr.:** 1669

Adresse: Skogsvegen 11A, 8660 MOSJØEN

Referanse: Advokathuset Helgeland

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg

9 vedlegg

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.



REGIONSENTER
MOSJØEN
2040

Kommunedelplan for Mosjøen **BESTEMMELSER**

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



Innhold

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

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

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

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

1 PLANENS FORMÅL

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

2 GENERELLE BESTEMMELSER

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

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

2.1 Samfunnsikkerhet

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

2.2 Universell utforming og tilgjengelighet

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

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

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

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

2.3 Utbyggingsavtale

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

2.4 Byggeforbudssone langs riks- og fylkesveg

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

2.5 Avkjørselstillatelse fra riks- og fylkesveg

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

2.6 Byggeforbudssone langs jernbanen

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

2.7 Faresone langs kraftledninger

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

2.8 Strandsonen

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

2.9 Støy i planleggingen

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

2.10 Byggerestriksjonssone tilknyttet Mosjøen lufthavn

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

2.11 Krav til utomhusplan

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

2.12 Overvannshåndtering

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

2.13 Gjerdeplikt langs eiendomsgrenser

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

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

2.14 Torghandel

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

2.14 Lyskilder

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

2.16 Kulturminner

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

2.17 Vedlikehold

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

2.18 Krav til bomiljø

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

3 FØRINGER TIL REGULERINGSPLANER

Disse bestemmelsene trer kun i kraft ved krav ny reguleringsplan

3.1 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

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

3.2 Samfunnsikkerhet

Alle nye reguleringsplaner skal avklare hensyn til samfunnssikkerhet.

3.3 Teknisk infrastruktur, elektrisitetsforsyning

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

3.4 Forventete klimaendringer

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

3.5 Alternative energikilder

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

3.6 Barn og unges interesser

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

3.7 Alternative takformer

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

3.8 Byggegrenser

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

3.9 Barrierevirkninger

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

4 HANDELSSENTRUM

Handelssentrum er definert som område merket *sentrumsområde* i plankartet. Innenfor dette området kan det etableres kjøpesentre og detaljvarehandel utover 3000 m² BRA.

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

4.1 Fasader

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

4.2 Omdisponering

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

4.3 Estetiske bestemmelser for uteservering i Mosjøen Sentrum

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 LEK OG REKREASJON

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

5.1 Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

5.2 Handlingsplan for lekeplasser

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

5.3 Rekkefølgekrav til opparbeidelse av lekeplasser

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

5.4 Krav til utbyggingsavtale knyttet til lekeplasser

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

5.5 Areal- og funksjonskrav til lekeplasser

Følgende bestemmelser gjelder ved planlegging av nye boligområder:

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

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

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

5.6 Tilgang til friområder og friluftsområder

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

5.7 Samlokalisering av lekearealer

Forskjellige typer lekeområder kan kombineres der det ligger til rette for det.

Lekeområdene må da ordnes slik at forskjellige aldersgrupper og forskjellige former for lek ikke forstyrrer hverandre, og at krav til utforming og adkomst blir oppfylt for alle aldersgrupper.

5.8 Lek på egen grunn

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

6 ESTETIKK

Disse bestemmelsene gjelder i alle saker.

6.1 Estetiske krav

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

6.2 Trehusbyen Mosjøen

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

6.3 Bruk av byggelinjer

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

7 BLÅ/GRØNNSTRUKTUR

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

7.1 Handlingsplan for grønnstruktur

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

7.2 Hensyn til dyrka mark

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

7.3 Grøntdrag langs sjø og vassdrag

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

7.4 Åpning av lukkede bekkeløp

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

7.5 Grønn arealfaktor

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

8 MOBILITET

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

8.1 Krav til innhold i mobilitetsplan

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

9 PARKERINGSBESTEMMELSER

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

9.1 Alternative parkeringsløsninger

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

9.2 Frikjøpsordningen

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

9.3 Parkeringsbestemmelser for handelssentrum

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

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

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

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

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

9.4 Generelle bestemmelser bolig

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

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

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

9.5 Generelle bestemmelser for næringsbebyggelse

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

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

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

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

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

9.6 Motorsykkelparkering

Oppstillingsplass for motorsykler kan kreves etter antatt behov.

9.7 Sykkelparkering:

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

9.8 Parkering for bevegelseshemmede:

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

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

10 BOLIG

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

10.1 Begrensning i BYA / Krav til regulering

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

10.2 Minste uteoppholdsareal:

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

10.3 Minste uteoppholdsareal for hybelbebyggelse

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

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

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

10.5 B: Eksisterende boligområder:

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

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

10.5.2 Eksisterende boligtomter kan utnyttes inntil totalt 40 % BYA.

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

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

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

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

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

11 BFR: EKSISTERENDE FRITIDSBOLIG

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

12 TY: EKSISTERENDE OMRÅDER TIL OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING

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

12.1 TY1 Område for kommunal drikkevannsinstallasjon.

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

12.2 TY2 Skole

BYA 40%

12.3 TY3 Barnehage

BYA 20%

12.4 TY4 Annen offentlig tjenesteyting

BYA 30%

13 I: IDRETTSANLEGG

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

14 ABA1: TRANSFORMATORANLEGG

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

15 KOMBINERTE FORMÅL KF1

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

16 ØYA SØR TYF OG KF2

16.1 Felles områderegulering

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

16.2 Krav til innhold i områdereguleringen:

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

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

16.2.3 Områdereguleringen skal ivareta hensyn til eventuell flomfare i området.

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

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

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

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

17 K1 – K5 EKSISTERENDE OMRÅDER MED KOMBINERTE FORMÅL

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

18 SAMFERDSEL/ INFRASTRUKTUR

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

18.1 Historisk gategrunn

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

18.2 Jernbanegrunn:

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

19 FRIOMRÅDER: UMERKETE OG F1- F3

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

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

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

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

20 LNFR LANDBRUK, NATUR, FRILUFTSLIV OG REINDRIFT

20.1 Generelt

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

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

20.2 LNFR1 Øyfjellet

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

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

20.3 LNFR2 Friluftsliv

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

20.4 LNFR3-områder med naturverninteresser

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

20.5 LNFR4. Områder der jordbruksinteressen er dominerende

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

21 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

21.1 VS: Vefsnfjorden

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

21.2 VF: Farled

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

21.3 VE1: Vassdrag uten vern

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

21.4 VE2: Vassdrag som er varig verna mot kraftutbygging

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

22 HENSYNSSONER

22.1 Faresone H310, faresone skred

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

22.1.1 H310_1 100års faresone

22.1.2 H310_2 1000års faresone

22.1.3 H310_3 5000års faresone

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

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

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

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

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

23 BESTEMMELSEOMRÅDER OG RESTRIKSJONSOMRÅDER

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

23.1 Innenfor hele bestemmelsesområdet gjelder følgende bestemmelser:

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

23.1.2 Følgende forhold skal bli gitt særskilt oppmerksomhet og beskyttelse:

- Hjørnegårder og bygg med knekte hjørner
 - Bygninger som er lokalt vernet i gjeldende reguleringsplaner -Hus med 1 ½ etg og ark.
 - Tradisjonelle uthus
- Disse bygningstypene skal særlig ivaretas i restriksjonsområdene.

23.1.3 Følgende siktsektorer skal bevares og reguleres:

- Fra Strandgata ut Vefsnfjorden og mot Toven skal bevares gjennom regulering.
- Nordover C.M. Havigs gate mot kulturhuset
- Øst-vestgående gater ned til Sjøgata og opp mot Dolstadåsen.

23.2 Område A, Sjøgata

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

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

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

23.3 Område B1, Sentrumskjernen:

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

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

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

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

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

23.3.5 Større endringer av trafikksystemet skal godkjennes av Kommunestyret.

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

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

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

23.4 Område B2.

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

23.5 Område C, lav trehusbebyggelse mellom Skjervgt og Fearnleysgt.

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

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

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

23.6 Område D, fornyingsområde

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

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

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

23.7 Område E, Omsorgskvartalet.

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

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

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

23.8 Område F, Kirkegata, grønn kulturgate.

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

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

23.8.2 Trerekker skal bevares og vedlikeholdes.

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

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

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

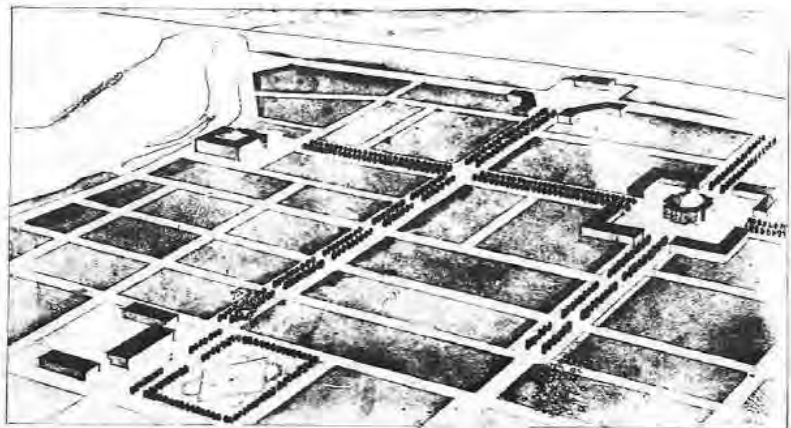
23.9.2 Restriksjonsområde R5 og R6: Formålet med områdene merket R5 og R6 er å bevare villabebyggelse med store hager.

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

23.10 Område H, lavblokker

Område H, lavblokker

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



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

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

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

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

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

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

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

23.12.1 Ny bebyggelse vest for Tordenskjolds gate skal ha publikumsrettet aktivitet i første etasje.

23.12.2 Tomteutforming og bygningsarkitektur skal gi et positivt inntrykk i denne inngangsporten til Mosjøen fra nord.

23.12.3 Grøntområde: Grøntområdet langs Skjerva skal bevares.

23.12.4 Før ny bebyggelse tillates på gnr 103/1046 og 103/1978, skal regulert gangbru over Skjerva realiseres.

23.12.5 Inntil opparbeidelse av ny bebyggelse påbegynnes, kan området brukes til andre midlertidige aktiviteter.

23.12.6 Området skal ha monumentale bygg. Området kan etter prosjektorientert detaljregulering der konsekvensene av hvert enkelt byggeprosjekt blir belyst bli gitt høyere byggehøyder enn i dag.

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

23.13 Område K, Nervollan

Hensikt med område: Bolig og næringsområde. Deler av området avsettes til kombinasjon næring/bolig hvor delplanen gjelder direkte ved søknad om omdisponering. Øvrige boligeiendommer kan omdisponeres til næring gjennom reguleringsplan.

23.13.1 Grønt og lek: Bevaring av grøntdrag langs Skjerva. Det skal gjennom reguleringer sikres et godt og funksjonelt areal langs Skjerva. Gjennomgangsmuligheter skal sikres.

23.13.2 Opparbeiding av lekeplass mellom Skjerva og bebyggelsen i Sørgata. Det skal opparbeides lekeplass i parkarealet langs Skjerva.

23.13.3 Næring: Omdisponering fra bolig til næring skal ikke skje dersom virksomheten medfører forurensning (inkl. utslipp, støy, lys, lukt m.m.) som er til sjenanse for boligområdene.

23.13.4 Boligområde: Bruksendring til næring kan skje gjennom en reguleringsprosess, justering av eiendomsgrenser og deling av eiendommer kan tillates uten planprosess. I boligområdet skal det avsettes område for lekeplass.

23.14 Område L, Dolstad

Hensikt med område: Vefsn kommunes tusenårssted. Areal for mange ulike formål. Dolstad kirke skal være det dominerende bygget i området. Ved endringer av bygg og formål, skal dette utformes slik at de ikke dominerer over Dolstad kirke.

23.14.1 Ved nyregulering skal vern av Mosjøen stasjon, Dolstad prestegård og rekkebebyggelsen i Jacob Fayes gate vurderes.

23.14.2 Barnas akebakke i området F1 skal ivaretas ved ny regulering i området.

23.14.3 Areal til nytt menighetshus må løses innenfor det som i dag er regulert til offentlig formål, parkering eller Museumspark.

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

23.14.5 Område avsatt til skole (Grensen 2) kan gjennom regulering bli gitt nye formål. Bolig tillates ikke. Høyere byggehøyder kan vurderes gjennom regulering som belyser forholdet til omkringliggende boligbebyggelse og Dolstad kirke. Trafikkforhold gjennom, i og ved området, herunder hensynet til myke trafikanter skal tillegges særlig vekt.

23.15 Område M, Nervollan Handelsområde

Området defineres som handelsområde utenfor sentrum. Det åpnes for handelsvirksomhet utover 3000 m². Innenfor handelsområdet tillates omsatt følgende varegrupper: plass- og arealkrevende varer samt dagligvarer. Detaljvarehandel tillates ikke.

23.15.1 Utbyggingsperiode settes til 10 år

23.15.2 BRA – forretningsareal 20000 m²

23.15.3 Total BRA 100 000m²

23.15.4 Byggehøyder må utredes særskilt gjennom reguleringsplan.

23.15.5 Innen område M gjelder ikke det generelle minimumskravet for parkering for forretningsetableringer.

23.15.6 Utesalg knyttet til etablerte forretninger tillates, øvrig torgsalg tillates ikke.

23.15.7 Forretningsetableringer skal utformes slik at hver enkelt butikk har separat inngang fra uteområdet. Forretningsetableringer under 400m² tillates ikke.

Tabell 1: Viser reguleringsplaner og bebyggelsesplaner innen planområdet som fortsatt skal gjelde.

Reguleringsplaner i Mosjøen		
Planid	Vedtaksdato	Plannavn
102	06.08.1974 (mindre endringer)	Sørvestre del av Kulstad – Felt A, B1 og B2
103	10.01.1997	Gnr117 bnr.3 med tilliggende arealer – BRODTKORPFELTET
20081104	11.06.2008	Kulstadsjøleira næringsområde
20091101	20.10.1969	Breimoen
20091105	26.03.1979	Deler av Breimoen
106	09.04.1975 (mindre endringer)	Kulstad, felt D
20101107	06.02.1984	E6 Halsbrekkvegen - Kulstad
20111108	24.01.1989	Reguleringsplan for Helligbergvegen nordre del
109	06.11.1985	Kulstad – gate 9 og felt H
110	25.05.1979 (mindre endringer)	Kulstad. Felt C
20101111	24.09.1986	Kråkdalan
112	17.12.1986	Kulstad Felt G
113	10.03.1991	Kulstad Felt E
20081114	29.01.2008	Finnvika naustområde
115	02.09.1998	Kulstad Felt E, 2.etp.
20101116	21.06.2000	Nordre del av Kråkdalan
20171117	21.06.2017	Detaljregulering for Fv 78 Halsøya - Hjartåsen
20111118	14.04.2011	Områderegulering for Nesbruket næringsområde
20141119	02.04.2014	Detaljregulering for Halsøytoppen
20151122	16.03.2016	Detaljregulering for Leira 5
20161123		Detaljregulering for Finnvika brannøvingssområde
20071202	05.07.2007	Helga Viks veg
20071203	19.12.2007	Andås, etappe 1
20201204	03.06.2010	Detaljregulering for Baustein næringsområde
20081205	30.01.2008	Kippermoen friluftsbarnhage
20151206	29.04.1993	Områderegulering for Skjervengan forsvarsområde
20091207	29.04.1993	Austerbygdvegen
208	01.10.1968	Hals
20091209	22.06.2004	Andåsbakken sør

Reguleringsplaner i Mosjøen		
Planid	Vedtaksdato	Plannavn
20091210	22.06.2004	Andåsbakken nord
20121211	22.06.2004	Skålvegen
20121212	17.10.1984	E6 Dolstad kirke – Halsbekkvegen
20121213	14.03.2012	Detaljregulering for Mosjøen havn
214B	11.11.1087	E6 Vangen – Bjørnådalen
20101215	27.06.1990	Dolstad – Vollenvegen
20071217	03.09.2007	Veveritomta og nordlige elvebredd av Skjerva
20071218	27.03.2007	Kippermoen campingplass
20091219	24.03.2009	Hammaren-området
20081220	09.06.2008	Dolstadsjøen industriområde
20101222	13.10.1999	Skjervengan – gartneritomt ved Skjerva
20091223	24.03.2009	Mariskovegen
20061224	07.11.2006	Haravollan Vest
20101225	16.06.1999	Skjervengan vest
20091226	12.01.2009	Asfalt- /LNG anlegg
20091227	25.02.2009	Skjervengan Austerbygdvegen 20
20091228	03.02.2009	Skjervengan
20091229	07.02.2009	Austerbygdvegen nord
20101230	29.04.1993	Nersengan
20111231	21.06.2011	Gang/sykkelveg Hamarheim – Andås
20111232	21.06.2011	Moldfaråsen høydebasseng med adkomstveg
20151234	02.09.2015	Detaljregulering for Dølhaugan
20181235	20.06.2018	Detaljregulering for Hamarheim
20171236	25.10.2017	Detaljregulering for Hals-Breimoen

20131238	23.10.2013	Detaljregulering for Andås etappe 1.3
20171238	22.02.2017	Detaljregulering for Andås etappe 1.3
20131240	22.05.2013	Detaljregulering for Skjervengan omsorgsboliger
20141241	12.03.2014	Detaljregulering for Innervollan 35
20201242	12.05.2020	Detaljregulering for Halsmoen
20151244	30.09.2014	Områderegulering for Skjervengan leir
20151245	16.12.2015	Detaljregulering for gang- og sykkelveg langs Austerbygdvegen
20141246	17.12.2014	Detaljregulering for Mosjøen havn ytre del
20171249	21.06.2017	Detaljregulering for Nervollan vest
20181250	11.04.2018	Detaljregulering for Alfheim
20181251	11.04.2018	Detaljregulering for Dolstadlia boliger
20201252	14.10.2020	Detaljregulering for Alfheimgata 37
301 ²	16.08.1980	Mosjøen sentrum
301B	17.06.1985	Sjøgataområdet
20091302	16.12.1992	Nyrud
20091303	06.08.2009	Rådhuskvartalet
20141304	17.12.2014	Områderegulering for Justiskvartalet
305	02.11.1974	Kanalisering av Skjerva
20091306	22.09.2009	Mosjøen sentrum, kv 52,53,57,58,59,64 og 66
20091307	28.09.2009	Mosjøen sentrum, kv 65,67,73,75,76 og 77
20091308	28.08.2009	Mosjøen sentrum kv 74 og 78
309	04.12.1984	E6 Kinokrysset – Skogsvegen
20101310	21.06.2006	Mosjøen sentrum – søndre del
20091311	17.06.2009	Øya industriområde

20091312	15.10.2009	Mosjøen skole
20161312	22.06.2016	Detaljregulering for Mosjøen skole
20091313	01.10.2009	Mosjøen sentrum, kv 51,56,62 og 63
20091314	20.08.1991	Mathias Brunsgate med tilleggende areal
20091315	04.08.2009	Sjøsidenkvartalet
20091316	27.11.1991	Mosjøen sentrum – Nerbyen
20091317	10.08.2009	Mosjøen sentrum, kv, 71 og 72
20091318	08.10.2009	Mosjøen sentrum, kv, 50,55 og 61
20181321	16.10.2018	Endring av reguleringsplan for Mosjøen sentrum kv. 51,56,62&63 (Egedes gt 25.)
20111322	21.06.2011	Tore Hunds Gate 1-3
20111323	11.05.2011	O. T. Olsens gate 3
20121324	30.05.2012	Detaljregulering for Fru Haugans hotell
20141325 ¹	18.06.2014	Detaljregulering for FV 244 Øya sør – Nes, del 1
20131326	13.11.2013	Tordenskjoldsgate 2
20131327	13.03.2013	Tordenskjoldsgate 26/Egedesgate 31
20131328	04.09.2013	Detaljregulering for Fredlund
20121329	07.11.2012	Detaljregulering for Nyrud, rundkjøring II
20151330	18.06.2015	Detaljregulering for Vefsnvegen, midtre del
20131331	19.06.2013	Detaljregulering for Kvartal 40
20131332	04.09.2013	Områderegulering for Torget og omkringliggende kvartaler
20151334	18.06.2015	Detaljregulering for del av Sjøsidan
20151335	18.05.2015	Detaljregulering for Fearnleysgate 23
20161336	07.09.2016	Detaljregulering for Sjøsidan parkeringsområde
20171337	21.06.2017	Detaljregulering for Christian Qvales gt 41
20171340	22.02.2017	Detaljregulering for kvartal 20
20181341	21.08.2018	Detaljregulering for Mathias Bruns gate 8
20171342	21.06.2017	Detaljregulering for Justistomta

20201401	01.11.82	Vefsnvegen 71 og 71A
20201402	01.09.1982	Skogsvegen –et område rundt nordre del- Petter Holstgate 1
20201403	02.06.83	Skogsvegen – nordre del
405	14.10.1998	Husbrekka og deler av Mo
20091408	27.11.2009	Aspåsen
20131409	02.04.2014	Detaljregulering for Osbakken boligfelt
20141410	20.05.2014	Detaljregulering for del av Skogsvegen
20101411	29.09.1969	Symrevegen
20201412	20.08.1969	MBBL – Trudvang
20091413	17.06.2009	Kippermoen
20061414	16.11.2006	Lillenget

Reguleringsplaner i Mosjøen		
Planid	Vedtaksdato	Plannavn
20091415	17.06.2009	Skolestad vest
416	15.07.1979	Arbeidskirke m.m. på Olderskog
20201417	12.11.1980	Vassmyra øst
420	03.04.1981	ANDÅS
20121421	27.03.2012	Barnehage Tors gate
20201424	22.05.1996	Vassvegen 18-20
20101425	14.10.1998	Myrbakken 6-8 «Annebakken»
20201426	17.03.1999	Litleenget Olderskog
20161430	19.10.2016	Detaljregulering for Bjørnåggata 4
20111032 ¹	29.08.2001	Kulstaddalen_Ollmoen_Åsnevet

Bebyggelsesplaner i Mosjøen		
Planid	Vedtaksdato	Plannavn
1011B02	27.01.1987	Kråkdalan
1B03	03.07.1990	Kulstad felt E, 1.etp
1B04	03.03.1981	Kulstad, Felt A
1B05 ²	10.03.1986	Kulstad – Gate 9 og felt H
0812B01	01.07.2008	Andås, etappe 1.1
0913B01	23.03.1993	Nedre Mo, del av gnr. 103 bnr. 7
4B01	13.08.1996	«Svingen» PU – boliger, Olderskog

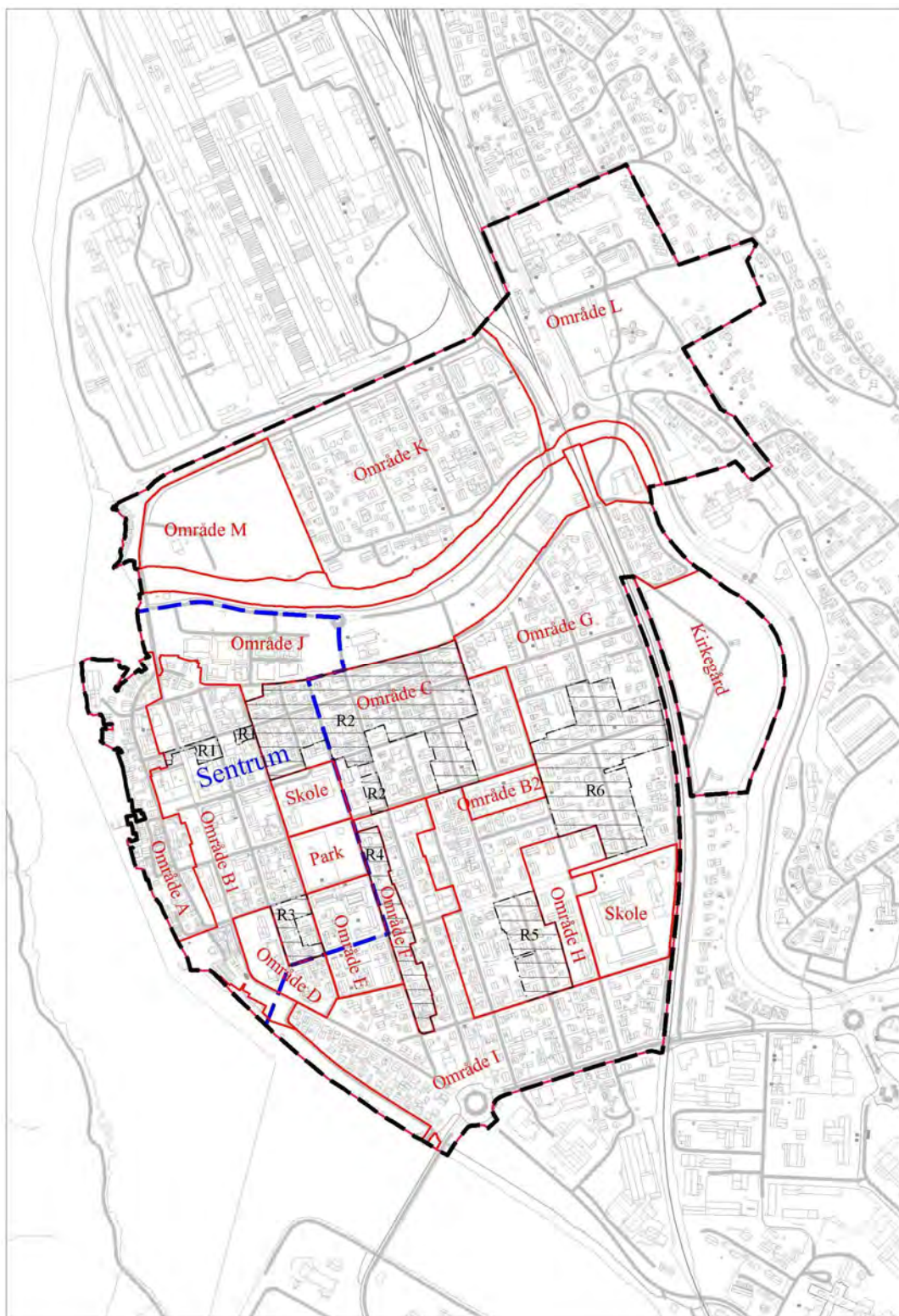
Fotnoter for hele tabellen:

¹ Gjelder kun deler av reguleringsplanen.

² Kun et lite areal som gjenstår analogt.

³ Disposisjonsplan som oppfattes som bebyggelsesplan

Vedlegg 1: Temakart bestemmelsesområder, restriksjonsområder og sentrumsområde.





REGIONSENTER
MOSJØEN
2040

Kommunedelplan for Mosjøen

BESTEMMELSER

Planident	1824D1017
Arkivsaksnr	15/2026
Dato planbeskrivelse	19.03.2017
Dato plankart	21.02.2017
Dato planbestemmelser	28.03.2017
Vedtaksdato	21.06.2017
Mindre endring	22.12.2017
Kst-vedtak endring	11.04.2018



1 PLANENS FORMÅL

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

2 GENERELLE BESTEMMELSER

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

- 2.1 Kommunedelplan for Mosjøen er en oversiktsplan. Det betyr at detaljer ikke angis og at avgrensningen av de ulike formål kan divergere noe fra nøyaktig oppmåling. Plankartet viser ikke nøyaktig gatebredde og skiller ikke trafikkformål som f.eks fortau, snøopplag og kjøreveg.
- 2.2 Prinsipper for universell utforming og tilgjengelighet for alle skal benyttes ved planlegging og prosjektering av offentlige og publikumsrettede bygg, tilrettelagte uteområder, adkomsten til transportmidler samt enkelte friluftsområder og deler av bebyggelsen.
- 2.3 I alle utbyggingssaker der offentlig infrastruktur er berørt skal det vurderes behov for utarbeidelse av en utbyggingsavtale. Hvis utbyggingen blir regulert skal utbyggingsavtalen som hovedregel samordnes med planprosessen. Utbyggingsavtalen skal inneholde en vurdering av tiltakets effekt på offentlig infrastruktur, og behovet for nyinvesteringer som følge av tiltaket
- 2.4 Langs riksveg og fylkesveg er det byggeforbudssone på 50 meter, med mindre eksisterende reguleringsplan legger opp til annet. Forbudssonen kan også fravikes gjennom ny regulering.
- 2.5 Holdningsklassene langs riks- og fylkesveger slik de er definert i rammeplan for avkjørsler for riks- og fylkesveger i Nordland fylke legges til grunn i videre planlegging eller enkeltsaksbehandling i henhold til denne plan.
- 2.6 Langs jernbanen er det byggeforbudssone på 30 meter, med mindre eksisterende reguleringsplan legger opp til annet. Forbudssonen kan også fravikes gjennom ny regulering.
- 2.7 Langs kraftledninger skal det legges en hensynssone som ivaretar fare forbundet med den aktuelle ledningen. Utforming av denne skal ivaretas i hvert enkelt tilfelle i samråd med linjeeier.
- 2.8 Ved utvikling av arealer som grenser mot sjø skal allmennhetens tilgang til strandsonen alltid vektlegges.
- 2.9 I den grad virksomheter som grenser mot sjø ikke har behov for tilgang til sjøen, skal det avsettes et areal mot sjøen som er egnet for allmennhetens opphold og aktivitet.
- 2.10 Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker som ikke er omfattet av nyregulering eller særskilte bestemmelser gitt i eksisterende reguleringsplan skal støy alltid

vurderes i henhold til føringer og grenseverdier gitt i T-1442/2012 – Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging med tilhørende veileder M128, eller i henhold til enhver tids gjeldende retningslinje for støy i arealplanleggingen.

- 2.11 Planområdet er berørt av innflygingsflatene og byggerestriksjonsområder tilknyttet Mosjøen lufthavn. BRA-kart ENMS-P-08 og ENMS-P-09, eller til enhver tids gjeldende kart skal legges til grunn ved saksbehandling av planer og tiltak
- 2.12 Det settes krav om utomhusplan for alle byggeprosjekter. I den grad et prosjekt reguleres skal utomhusplanen følge reguleringsplanen. Utomhusplanen skal ivareta estetiske hensyn og synliggjøre gode arealer til lek og opphold, løsninger for snøopplag, søppelhåndtering og parkering samt hvordan eventuell terrengtilpasning og overvannshåndtering skal løses.
- 2.13 Torghandel skal foregå i henhold til enhver tids gjeldende regler for torghandel vedtatt av kommunestyret.

3 FØRINGER TIL REGULERINGSPLANER

- 3.1 Tabell 1 (sist i dokumentet) viser reguleringsplaner som gjelder foran denne planen. Tiltak hjemlet i en gjeldende reguleringsplan kan realiseres uten utarbeidelse av ny plan. I allerede regulerte områder trer kommunedelplanens føringer inn ved ny regulering av området.
- 3.2 Alle nye reguleringsplaner skal belyse hensyn samfunnssikkerhet, herunder blant annet ras og flomfare.
- 3.3 Reguleringsplaner for nye utbyggingsområder skal belyse hvordan tekniske anlegg og elektrisitetsforsyning skal etableres.
- 3.4 Hensyn til forventende klimaendringer skal belyses i hver enkelt planprosess og i enkeltsaksbehandling, herunder havnivåstigning, hyppigere og villere nedbør mv. Tiltakets forventede levetid bør legges til grunn i vurderingene.
- 3.5 Alternative energikilder skal alltid vurderes. I større utbygginger eller planer som innebærer utbyggingsavtaler knyttet til offentlig infrastruktur skal utbygging av fjernvarme vurderes.
- 3.6 Barn og unges interesser skal ivaretas i all planlegging. Hvis planlagte tiltak legger beslag på områder, eller vanskeliggjør adkomst til områder som i dag brukes av barn og unge, skal der vises til avbøtende tiltak eller erstatningsarealer.
- 3.7 Det skal i alle utbygginger sikres at der ikke anlegges lyskilder eller andre tiltak som kan være til fare eller villedning for trafikk langs veg og bane, til sjøs eller i luftrommet.
- 3.8 Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele planområdet. Ingen områder er avklart i forhold til fredete kulturminner dersom dette ikke fremgår eksplisitt. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.

4 HANDELSENTRUM

Handelssentrum er definert som område merket *sentrumsområde* i plankartet. Innenfor dette området kan det etableres kjøpesentre og detaljvarehandel utover 3000 m² BRA.

4.1 Aktive fasader

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

4.2 Omdisponering

Der bygget er godkjent til næringsformål, skal det ikke tillates omdisponering til bolig i 1. etg.

4.3 Estetiske retningslinjer for uteservering i Mosjøen Sentrum

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

- 4.3.1** Uteserveringer føyer seg best inn i bymiljøet når bord og stoler er plassert rett på bakken uten gjerde eller annen avgrensning. Eventuell skjenkebevilling krever at serveringsområdet er tydelig avgrenset, men det er ikke krav om gjerde.
- 4.3.2** Der avgrensning er nødvendig skal den ikke stenge byrommet ute. Uteserveringsarealer skal ha et åpent uttrykk, eventuell avgrensning skal derfor være beskjeden. Avgrensningen skal være godt utformet, tilpasset serveringsstedet samt øvrige omgivelser.
- 4.3.3** Gjerder kan ha maksimal høyde på 0,9 meter. Fast forankring av stolper som skrus fast eller boltes ned i gatebelegget tillates generelt ikke.
- 4.3.4** Kommunen kan kreve gjerder av hensyn til trafikksikkerhet, orden eller framkommelighet. Da med krav om god kvalitet, utforming og funksjon.
- 4.3.5** Uteservering skal være universelt utformet og fortrinnsvis etableres direkte på gatebelegget. Plattinger er et fremmed innslag i bybildet og skal i utgangspunktet ikke benyttes. Søknad med begrunnelse kan likevel godkjennes. Mindre høydeforskjeller kan ofte løses med trebente bord og stoler.
- 4.3.6** Alle elementer skal være av god kvalitet med hensyn til utforming, konstruksjon, materialbruk og vedlikehold. Elementene skal være fleksible og lette, slik at de kan flyttes og ikke opptar unødvendig plass.
- 4.3.7** Utemøbler skal passe inn i det urbane miljøet hvor disse brukes. Plastmøbler av billigste sort eller tyngre tremøbler tilpasset rasteplasser i det fri er ikke ønskelig. Møblene skal enkelt kunne tas bort, kunne stables eller foldes sammen. Overflater som ikke er blanke eller reflekterende anbefales.
- 4.3.8** Lette takformer som parasoller og fritthengende markiser kan benyttes. Laveste tillatte høyde under slike er 2.30 meter. Hensikten er å sikre fri sikt i gaterom, på torg og plasser. Slike takflater kan ikke komme utenfor serveringsområdet. Parasoller og markiser må harmonere med utemøbler og tilhørende fasader.
- 4.3.9** Beplantning skal ved benyttelse gi klare markeringer på utvalgte steder, og skal ikke brukes som sammenhengende skjerm eller hekk.
- 4.3.10** På hvert serveringsområde skal det finnes tilgjengelig søppel- og sigarettedunker.
- 4.3.11** Der adkomst til serveringssted går gjennom uteservering skal det være minst 1,5 m fri passasje fram til inngang.

5 LEK OG REKREASJON

I boligområdene skal det avsettes nødvendig areal til lek og rekreasjon. Arealer, anlegg og adkomst til områdene, skal være sikret mot forurensning, støy, trafikklfare og annen helsefare. Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet, og ikke omfatte arealer brattere enn 1:3. Arealer smalere enn 10 meter skal ikke regnes med i arealberegningen for kvartalslekeplass/ strøkslekeplass. Innganglekeplassene skal være private, mens kvartalslekeplasser/ strøkslekeplasser skal være offentlige lekeplasser.

- 5.1** Det kan utarbeides en egen handlingsplan for lekeplasser i Vefsn kommune, med bestemmelser og føringer som utdyper bestemmelsene i kommunedelplanen. Inntil slik foreligger gjelder *Statusrapport og overordnet plan for lekeplasser og nærmiljøanlegg* fra 2013. Ny handlingsplan vedtas som vedlegg til kommunedelplanen etter egen prosess.
- 5.2** Ved utbygging av nye boliger skal opparbeidelse av de forskjellige lekeområder skje

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

- 5.3** Hvis man ved fortetningsprosjekter i etablert bymiljø, ikke kan oppfylle krav til lekeplass på eget areal, skal det utarbeides utbyggingsavtale, evt andre avbøtende tiltak som ivaretar barn og unges interesser. Følgende bestemmelser gjelder ved planlegging av nye boligområder

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

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

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

- 5.4** Friområder og friluftsområder i tilknytning til boligområdene som ikke forutsettes opparbeidet for spesiell bruk, skal i størst mulig grad bevares slik at de kan fungere som naturlige leke- og oppholdsområder. Adkomsten til disse områdene skal være trafikksikker og sikres gjennom regulering. Inngang til nærtuområder skal skiltes.
- 5.5** Forskjellige typer lekeområder kan kombineres der det ligger til rette for det. Lekeområdene må da ordnes slik at forskjellige aldersgrupper og forskjellige former for lek ikke forstyrrer hverandre, og at krav til utforming og adkomst blir oppfylt for alle aldersgrupper.
- 5.6** I områder med bare frittliggende småhusbebyggelse på store tomter, kan krav til inngangselekeplasser frafalles hvis tilsvarende lekemuligheter vil finnes på hver enkelt tomt.

6 ESTETIKK

- 6.1** Estetiske hensyn skal være vektlagt og dokumentert i all planlegging, utbygging og rehabilitering. Kontraster og/eller brudd skal synliggjøres og begrunnes. Det skal fremgå av enhver plan og enkeltsak hvordan denne forholder seg til omgivelsene og eksisterende bebyggelse ved hjelp av en analyse og vurdering av landskapet og det bygde miljø. Det skal redegjøres for hva plan eller tiltak tilfører området og hvilke positive og negative effekter plan eller tiltak har på nærmiljøet. Reguleringer skal sette krav til arkitektkompetanse der dette er definert i denne plan. Det skal også vurderes krav til arkitektkompetanse der tiltakets karakter tilsier at bygningen vil gi vesentlig estetisk påvirkning for nærområdene.
- 6.2** Tre skal være det foretrukne byggematerialet for den videre utviklingen av trehusbyen Mosjøen. Fasadeendringer og nybygg skal oppføres i tremateriale innenfor bestemmelsene satt i teknisk forskrift. Fravik fra dette prinsippet skal alltid begrunnes.
- 6.3** Ved nyregulering skal det benyttes byggelinjer for å styre bygningers plassering i forhold

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

6.4 Fravikelse av byggegrense mot naboeiendom skal vurderes i hvert enkelt tilfelle.

6.5 For tiltak som gjennomføres uten ny regulering skal situasjonsplanen belyse mulig fremtidig maksimal utnyttelse av den aktuelle tomten.

7 GRØNNSTRUKTUR

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

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

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

7.4 Ved ny- og omregulering bør det vurderes å åpne eventuelle lukkede bekkeløp i området som reguleres.

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

8 GATEBRUK

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

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

9 PARKERINGSBESTEMMELSER

9.1 Ved bruksendringer gjøres bestemmelsene også gjeldende for bestående bebyggelse.

9.2 Hvis man ved fortettingsprosjekter i etablert bymiljø ikke kan oppfylle krav til parkering på eget areal, skal det utarbeides en utbyggingsavtale som ivaretar tilgang til og påregnet økt belastning på offentlig parkering.

9.3 Innenfor område definert i kart i vedlegg 2 kan kommunen samtykke i at det i stedet for

parkeringsplasser på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunen bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.

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

9.4.1 Boligbebyggelse skal ha plass til en garasje pr. leilighet. Inntil garasjen blir bygget, skal plassen være opparbeidet som oppstillingsplass.

9.4.2 Enebolig med eller uten sekundærleilighet og to-mannsbolig skal dessuten ha en oppstillingsplass pr. leilighet for besøkende. For annen boligbebyggelse skal det være plass til en garasje pr. leilighet og 0,20 bilplasser pr. leilighet for besøkende.

9.4.3 For rene hybelbygg skal det anlegges 0,2 plass pr hybel.

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

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

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

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

9.5.4 Institusjoner, hoteller, forsamlingslokaler, idrettsanlegg m.v., samt andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha oppstillingsplass for biler og ut- og innkjøringsforhold som kommunen i hvert enkelt tilfelle krever.

9.6 Oppstillingsplass for motorsykler kan kreves etter antatt behov.

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

9.8 Parkering for bevegelseshemmede skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Minst 5 % av parkeringsplassene ved etablering av mer enn 20 plasser skal være for bevegelseshemmede. Parkering for bevegelseshemmede skal gis prioritert plassering i forhold til inngangssoner.

10 BOLIG

10.1 Generelt

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

10.1.2 Minste uteoppholdsareal: Det skal avsettes minst 25m² uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet på eget areal. Primært skal dette arealet ligge på bakken, men inntil 15 m² kan erstattes med uteoppholdsareal på tak, balkong, terrasse el.l. forutsatt at tilgang til lekearealer er ivarettatt på annen måte.

10.2 BF1 – BF2, videreførte fremtidige boligområder og BF3 – BF5 nye fremtidige boligområder

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

10.3 B: Eksisterende boligområder:

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

10.3.1 Oppføring av nye bygninger som erstatning etter brann eller annen uforutsett hendelse er tillatt.

10.3.2 Eksisterende boligtomter kan utnyttes inntil totalt **40 %** BYA.

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

10.3.4 Det settes krav om detaljregulering for formålsendring, byfornyingsprosjekter og større utbyggingsprosjekter utover det som defineres som frittliggende småhusbebyggelse.

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

10.3.6 Det skal tas hensyn til skolenes uteundervisningsområder

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

11 BFR: EKSISTERENDE FRITIDSBOLIG

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

tillates ikke. Innlagt vann tillates ikke. Det tillates ikke opparbeiding av veg til eiendommen

12 TY: EKSISTERENDE OMRÅDER TIL OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING

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

12.1 TY1 Område for kommunal drikkevannsinstallasjon. Ved tiltak skal friluftsinnteresser og mulighet for ferdsel gjennom området ivaretas. BYA maks 60 %. Det tillates her ikke bruksendring, og hvis anlegget ikke lengre skal benyttes skal arealet tilbakeføres til LNFR.

12.2 TY2 Skole. BYA 40%

12.3 TY3 Barnehage: BYA 20%

12.4 TY4 Annen offentlig tjenesteyting BYA 30%

13 I: IDRETTSANLEGG

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

14 ABA1: TRANSFORMATORANLEGG

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

15 FREMTIDIGE KOMBINERTE FORMÅL KF1

Formålssammensetning for KF1 er forretning, næring, offentlig og privat tjenesteyting. ~~Område KF1 skal reguleres som ett samlet prosjekt. Det vil si at ved regulering av område KF1 skal hele arealet i gjennomføringszone H810 inngå i planen.*~~ Reguleringen skal sikre at arealer mot Skjerva blir utviklet som park/grønnstruktur med gjennomgangsmuligheter

**Gjennomført ved regulering av detaljregulering for Nervollan vest.*

16 ØYA SØR TYF OG KF2

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

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

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

16.4 Områdereguleringen skal ivareta hensyn til eventuell flomfare i området.

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

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

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

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

17 K1 – K5 EKSISTERENDE OMRÅDER MED KOMBINERTE FORMÅL

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

18 SAMFERDSEL/ INFRASTRUKTUR

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

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

18.2 Universell utforming er et bindende prinsipp ved ny utforming av veg- og gategrunn, fortau og gang- og sykkelstier.

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

19 FRIOMRÅDER: UMERKETE OG F1- F3

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

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

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

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

20 LNFR LANDBRUK, NATUR, FRILUFTSLIV OG REINDRIFT

20.1 Generelt

Allmennyttige tekniske anlegg og tilhørende bebyggelse, herunder elektriske anlegg og tele- og kommunikasjonsanlegg, tillates etablert i nødvendig utstrekning etter søknad.

20.2 LFNR1 Øyfjellet

Ved inngrep som fremmer naturvern og/eller landbruk skal det tas særskilte hensyn til friluftinteressene. Det tillates etablert særskilt tilrettelegging for friluftsliv og opplevelse, herunder ulike typer ferdselsruter og –anlegg etter søknad. Til søknaden skal det følge med tilstrekkelig vurdering av naturfare knyttet til anlegget og bruk av dette. Søknaden skal også inneholde en redegjørelse om driftsansvar og vedlikehold. Før anlegg kan etableres skal det vurderes krav om midler til fjerning og sikring av anlegget ved driftsopphør. Tiltak

innenfor høyderestriksjonsflatene i BRA-kart ENMS-P-08 kan ikke iverksettes uten godkjenning av AVINOR.

20.3 LNFR2 Friluftsliv

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

20.4 LNFR3-områder med naturverninteresser

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

20.5 LNFR4. Områder der jordbruksinteressen er dominerende

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

21 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

21.1 VS: Vefsnfjorden

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

21.2 VF: Farled

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

21.3 VE1: Vassdrag uten vern

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

21.4 VE2: Vassdrag som er varig verna mot kraftutbygging

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

22 HENSYNSSONER

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

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

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

22.4 H710_1: Område båndlagt for fremtidig regulering: Kommunedelplan for Mosjøen er ikke til hinder for igangsatt reguleringsprosess på dette arealet. Utløpsdato for reguleringsprosessen settes til 01.01.2019. Hvis plan ikke er vedtatt innen denne datoen

kommer underliggende formål til anvendelse.

22.5 H710_2 og 3: Områder båndlagt for fremtidig regulering. Kommunedelplan for Mosjøen er ikke til hinder for igangsatte reguleringsprosesser på disse arealene. Utløpsdato for reguleringsprosessen settes til 01.01.2019. Hvis regulering ikke er vedtatt innen denne datoen kommer underliggende formål til anvendelse.

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

~~**22.7 H810 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging;** Ved utbygging av bebyggelsesområde KF1 skal område H810 legges til grunn for regulering.*~~

*Gjennomført ved regulering av detaljregulering for Nervollan vest.

23 BESTEMMELSER KNYTTET TIL BESTEMMELSEOMRÅDER OG RESTRIKSJONSOMRÅDER

Vedlegg 1, temakartet på siste side i dette dokumentet viser den geografiske inndelingen av bestemmelsesområdene A – M og av restriksjonsområdene R1 – R6, samt avgrensing av området som defineres som handelssentrum.

23.1 Innenfor hele bestemmelseområdet gjelder følgende bestemmelser:

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

23.1.2 Følgende forhold bli gitt særskilt oppmerksomhet og beskyttelse:

-Hjørnegårder og bygg med knekte hjørner

-Bygninger som er lokalt vernet i gjeldende reguleringsplaner

-Hus med 1 ½ etg og ark.

Disse bygningstypene skal særlig ivaretas i restriksjonsområdene.

23.1.3 Følgende siktsektor skal bevares og reguleres:

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

-Nordover C.M. Havigs gate mot kulturhuset

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

23.2 Område A, Sjøgata

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

23.2.1 Der bygget er godkjent til næringsformål, tillates ikke bruksendring til bolig i 1. etg.

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

23.3 Område B1, Sentrumskjernen:

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

- 23.3.1 Ny bebyggelse i skal ha publikumsrettet aktivitet i første etasje.
- 23.3.2 Hvis man ved fortettingsprosjekter ikke kan oppfylle krav til uteoppholdsareal på eget areal, skal det utarbeides en utbyggingsavtale som ivaretar tilgang til og påregnet økt belastning på offentlig grønnstruktur. Alternative løsninger kan vurderes i hvert enkelt tilfelle.
- 23.3.3 Retningslinje: 1/2 av bruksarealet i bygg godkjent til næring, kan omdisponeres til bolig, dog ikke i første etasje.
- 23.3.4 Det kan tillates vinterparkering på torget fra november til april etter godkjenning av kommunen. Tillatelsen skal ikke gis for lengre enn 5 år om gangen.
- 23.3.5 Større endringer av trafikksystemet skal godkjennes av Kommunestyret.
- 23.3.6 For utforming av nye bygninger og/eller andre større tiltak kreves det arkitektfaglig kompetanse tiltaksklasse 3.
- 23.3.7 **Restriksjonsområde R1:** Formål: Småhusområde som skal bevares. Fasadeuttrykk og byggelinje skal ikke endres. Gesimshøyde er max 7 meter over planert terreng gjennomsnittshøyde.
- 23.3.8 **Restriksjonsområde R3:** Hensikten med området er å bevare bygninger med halvannen etasje og ark, og / eller knekte hjørner. Nye tiltak skal også ta særskilt hensyn til ungdomslokalet i C.M. Havigs gate 42.

23.4 Område B2.

Hensikten med området: Opprettholde området som næringsområde.

- 23.4.1 Det tillates omdisponering fra næring til bolig.
- 23.4.2 Byggehøyde og fasadeutforming godkjennes i hvert enkelt tilfelle av Vefsn kommune.

23.5 Område C, lav trehusbebyggelse mellom Skjervgt og Fearnleysgt.

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

- 23.5.1 **Restriksjonsområde R2:** Formålet med områdene merket R2 er å bevare uttrykket til småhusområdene. Fasadeuttrykk og byggelinje skal ikke endres. Byggehøyde i er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- 23.5.2 Ved en utvikling av eiendommer innenfor R2 skal det tas hensyn til «småhusbyen» og dens karakter. Ved nyregulering skal det tas hensyn til områdets estetiske karakter.

23.6 Område D, fornyingsområde

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

- 23.6.1 Byggehøyde og fasadeutforming godkjennes i hvert enkelt tilfelle av det faste utvalg for plansaker.
- 23.6.2 For utforming av nye bygninger og/eller andre større tiltak kreves det arkitektfaglig kompetanse tiltaksklasse 3.

23.7 Område E, Omsorgskvartalet.

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

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

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

23.8 Område F, Kirkegata, grønn kulturgate.

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

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

23.8.2 Trekker skal bevares og vedlikeholdes.

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

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

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

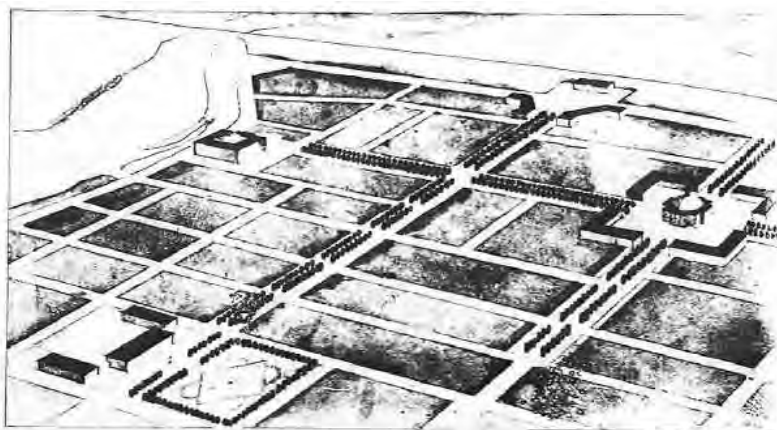
23.9.2 Restriksjonsområde R5 og R6: Formålet med områdene merket R5 og R6 er å bevare villabebyggelse med store hager.

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

23.10 Område H, lavblokker

Område H, lavblokker

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



23.10.1 Dagens bebyggelse kan endres i høyde og utforming. Byggehøyde må vurderes gjennom reguleringsendring.

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

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

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

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

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

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

23.12.1 Ny bebyggelse vest for Tordenskjolds gate skal ha publikumsrettet aktivitet i første etasje.

23.12.2 Tomteutforming og bygningsarkitektur skal gi et positivt inntrykk i denne inngangsporten til Mosjøen fra nord.

23.12.3 Grøntområde: Grøntområdet langs Skjerva skal bevares.

23.12.4 Før ny bebyggelse tillates på gnr 103/1046 og 103/1978, skal regulert gangbru over Skjerva realiseres.

23.12.5 Inntil opparbeidelse av ny bebyggelse påbegynnes, kan området brukes til andre midlertidige aktiviteter.

23.12.6 Området skal ha monumentale bygg. Området kan etter prosjektorientert detaljregulering der konsekvensene av hvert enkelt byggeprosjekt blir belyst bli gitt høyere byggehøyder enn i dag.

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

23.13 Område K, Nervollan

Hensikt med område: Bolig og næringsområde. Deler av området avsettes til kombinasjon næring/bolig hvor delplanen gjelder direkte ved søknad om omdisponering. Øvrige boligeiendommer kan omdisponeres til næring gjennom reguleringsplan.

23.13.1 Grønt og lek: Bevaring av grøntdrag langs Skjerva. Det skal gjennom reguleringer sikres et godt og funksjonelt areal langs Skjerva. Gjennomgangsmuligheter skal sikres.

23.13.2 Opparbeiding av lekeplass mellom Skjerva og bebyggelsen i Sørgata. Det skal opparbeides lekeplass i parkarealet langs Skjerva.

23.13.3 Næring: Omdisponering fra bolig til næring skal ikke skje dersom virksomheten medfører forurensning (inkl utslipp, støy, lys, lukt m.m.) som er til sjenanse for boligområdene.

23.13.4 Boligområde: Bruksendring til næring kan skje gjennom en reguleringsprosess, justering av eiendomsgrenser og deling av eiendommer kan tillates uten planprosess. I boligområdet skal det avsettes område for lekeplass.

23.14 Område L, Dolstad

Hensikt med område: Areal for mange ulike formål. Dolstad kirke skal være det dominerende bygget i området. Ved endringer av bygg og formål, skal dette utformes slik

at de ikke dominerer over Dolstad kirke.

- 23.14.1** Dersom bygg som i dag ligger innenfor reguleringsformålene offentlig bygg og forretning, skal påbygges eller endres vesentlig, kreves treverk brukt i fasade, innenfor bestemmelsene satt i teknisk forskrift.
- 23.14.2** Barnas akebakke i området F1 skal ivaretas ved ny regulering i området.
- 23.14.3** Areal til nytt menighetshus må løses innenfor det som i dag er regulert til offentlig formål, parkering eller Museumspark.
- 23.14.4** For utforming av nye bygninger og/eller andre større tiltak kreves det arkitektfaglig kompetanse tiltaksklasse 3.

23.15 Område M, Nervollan Handelsområde

Området defineres som handelsområde utenfor sentrum. Det åpnes for handelsvirksomhet utover 3000 m². Innenfor handelsområdet tillattes omsatt følgende varegrupper: plass- og arealkrevende varer samt dagligvarer. Detaljvarehandel tillates ikke.

- 23.15.1** Utbyggingsperiode settes til 10 år
- 23.15.2** BRA – forretningsareal 20000 m²
- 23.15.3** Total BRA 100 000m²
- 23.15.4** Byggehøyder må utredes særskilt gjennom reguleringsplan.
- 23.15.5** Innen område M gjelder ikke det generelle minimumskravet for parkering for forretningsetableringer.
- 23.15.6** Utesalg knyttet til etablerte forretninger tillates, øvrig torgsalg tillates ikke.
- 23.15.7** Forretningsetableringer skal utformes slik at hver enkelt butikk har separat inngang fra uteområdet. Forretningsetableringer under 400m² tillates ikke.

Tabell 1: Viser reguleringsplaner og bebyggelsesplaner innen planområdet som fortsatt skal gjelde.

Reguleringsplaner i Mosjøen		
Planid	Vedtaksdato	Plannavn
20081104	11.06.2008	Kulstadsjøleira næringsområde
20091101	20.10.1969	Breimoen
20091105	26.03.1979	Deler av Breimoen
20101107	06.02.1984	E6 Halsbrekkvegen - Kulstad
20111108	24.01.1989	Reguleringsplan for Helligbergvegen nordre del
20101111	24.09.1986	Kråkdalen
20081114	29.01.2008	Finnvika naustomårde
20101116	21.06.2000	Nordre del av Kråkdalen
20111118	14.04.2011	Områderegulering for Nesbruket næringsområde
20141119	02.04.2014	Detaljregulering for Halsøytoppen
20151122	16.03.2016	Detaljregulering for Leira 5
20071202	05.07.2007	Helga Viks veg
20071203	19.12.2007	Andås, etappe 1
20101204	01.12.2010	Baustein næringsområde
20081205	30.01.2008	Kippermoen friluftsbarnhage
20151206	29.04.1993	Områderegulering for Skjervengan forsvarsområde
20091207	29.04.1993	Austerbygdvegen
20091209	22.06.2004	Andåsbakken sør
20161123		Detaljregulering for Finnvika brannøvingssområde
102	06.08.1974 (mindre endringer)	Sørvestre del av Kulstad – Felt A, B1 og B2
103	10.01.1997	Gnr117 bnr.3 med tilliggende arealer – BRODTKORPFELTET
106	09.04.1975 (mindre endringer)	Kulstad, felt D
109	06.11.1985	Kulstad – gate 9 og felt H
110	25.05.1979 (mindre endringer)	Kulstad. Felt C
112	17.12.1986	Kulstad Felt G
113	10.03.1991	Kulstad Felt E
115	02.09.1998	Kulstad Felt E, 2.etp.

Reguleringsplaner i Mosjøen		
Planid	Vedtaksdato	Plannavn
208	01.10.1968	Hals
20091210	22.06.2004	Andåsbakken nord
20121211	22.06.2004	Skålvegen
20121212	17.10.1984	E6 Dolstad kirke – Halsbekkvegen
20121213	14.03.2012	Detaljregulering for Mosjøen havn
214B	11.11.1087	E6 Vangen – Bjørnådalen
20101215	27.06.1990	Dolstad – Vollanvegen
20071217	03.09.2007	Veveritomta og nordlige elvebredd av Skierva
20091313	01.10.2009	Mosjøen sentrum, kv 51,56,62 og 63
20091312	20.08.1991	Mathias Brunsgate med tilleggende areal
20091315	04.08.2009	Sjøsidenkvartalet
20091316	27.11.1991	Mosjøen sentrum – Nerbyen
20091317	10.08.2009	Mosjøen sentrum, kv, 71 og 72
20091318	08.10.2009	Mosjøen sentrum, kv, 50,55 og 61
20111322	21.06.2011	Tore Hunds Gate 1-3
20111323	11.05.2011	O. T. Olsens gate 3
20121324	30.05.2012	Detaljregulering for Fru Haugans hotell
20141325 ¹	18.06.2014	Detaljregulering for FV 244 Øva sør – Nes, del 1
20131326	13.11.2013	Tordenskjoldsgate 2
20131327	13.03.2013	Tordenskjoldsgate 26/Egedesgate 31
20131328	04.09.2013	Detaljregulering for Fredlund
20121329	07.11.2012	Detaljregulering for Nyrud, rundkjøring II
20151330	18.06.2015	Detaljregulering for Vefsnvegen, midtre del
20131331	19.06.2013	Detaljregulering for Kvartal 40
20131332	04.09.2013	Områderegulering for Torget og omkringliggende kvartaler
20151334	18.06.2015	Detaljregulering for del av Sjøsiden
20151335	18.05.2015	Detaljregulering for Fearnleysgate 23
405	14.10.1998	Husbrekka og deler av Mo
20091408	27.11.2009	Aspåsen
20131409	02.04.2014	Detaljregulering for Osbakken boligfelt
20141410	20.05.2014	Detaljregulering for del av Skogsvegen
20101411	29.09.1969	Symrevegen
412	20.08.1969	MBBL – Trudvang
20091413	17.06.2009	Kippermoen
20061414	16.11.2006	Lillenget

Reguleringsplaner i Mosjøen		
Planid	Vedtaksdato	Plannavn
20091415	17.06.2009	Skolestad vest
416	15.07.1979	Arbeidskirke m.m. på Olderskog
417	12.11.1980	Vassmyra øst
420	03.04.1981	ANDÅS
20121421	27.03.2012	Barnehage Tors gate
424	22.05.1996	Vassvegen 18-20
20101425	14.10.1998	Myrbakken 6-8 «Annebakken»
426	17.03.1999	Litleenget Olderskog
20111032 ¹	29.08.2001	Kulstaddalen_Ollmoen_Åsnevet
401 B	01.11.82	Vefsnvegen 71 og 71A
401 C	10.01.83	Petter Holstgate 1
401 D	02.06.83	Skogsvegen – nordre del
20071218	27.03.2007	Kippermoen campingplass
20091219	24.03.2009	Hammaren-området
20081220	09.06.2008	Dolstadsjøen industriområde
20101222	13.10.1999	Skjervengan – gartneritomt ved Skierva
20091223	24.03.2009	Mariskovegen
20061224	07.11.2006	Haravollan Vest
20101225	16.06.1999	Skjervengan vest
20091226	12.01.2009	Asfalt- /LNG anlegg
20091227	25.02.2009	Skjervengan Austerbygdvegen 20
20091228	03.02.2009	Skjervengan
20091229	07.02.2009	Austerbygdvegen nord
20101230	29.04.1993	Nersengan
20111231	21.06.2011	Gang/sykkelveg Hamarheim – Andås
20111232	21.06.2011	Moldfaråsen høydebasseng med adkomstveg
20151234	02.09.2015	Detaljregulering for Dølhaugan
20131238	23.10.2013	Detaljregulering for Andås etappe 1.3
20131240	22.05.2013	Detaljregulering for Skiervengan omsorgsboliger
20141241	12.03.2014	Detaljregulering for Innervollan 35
20131242	18.12.2013	Detaljregulering for Halsmoen
20151244	30.09.2014	Områderegulering for Skiervengan leir
20151245	16.12.2015	Detaljregulering for gang- og sykkelveg langs Austerbygdvegen
20141246	17.12.2014	Detaljregulering for Mosjøen havn vtre del
301 ²	16.08.1980	Mosjøen sentrum
301B	17.06.1985	Sjøgataområdet
20091302	16.12.1992	Nyrud
20091303	06.08.2009	Rådhuskvartalet

Reguleringsplaner i Mosjøen		
Planid	Vedtaksdato	Plannavn
20141304	17.12.2014	Områderegulering for Justiskvartalet
305	02.11.1974	Kanalisering av Skjerva
20091307	28.09.2009	Mosjøen sentrum, kv 65,67,73,75,76 og 77
20091306	22.09.2009	Mosjøen sentrum, kv 52,53,57,58,59,64 og 66
20091308	28.08.2009	Mosjøen sentrum kv 74 og 78
309	04.12.1984	E6 Kinokrysset – Skogsvegen
20101310	21.06.2006	Mosjøen sentrum – søndre del
20091311	17.06.2009	Øya industriområde
20091312	15.10.2009	Mosjøen skole
401 B	01.11.82	Vefsnvegen 71 og 71A
401 C	10.01.83	Petter Holstgate 1
401 D	02.06.83	Skogsvegen – nordre del
20161312	22.06.2016	Detaljregulering for Mosjøen skole
20161336	07.09.2016	Detaljregulering for Sjøsiden parkeringsområde
20161430	19.10.2016	Detaljregulering for Bjørnåggata 4
20171238	22.02.2017	Detaljregulering for Andås etappe 1.3
20171340	22.02.2017	Detaljregulering for kvartal 20
20171337	21.06.2017	Detaljregulering for Christian Qvales gt 41
20171117	21.06.2017	Detaljregulering for Fv 78 Halsøva - Hiartaasen
20171341	21.06.2017	Detaljregulering for Mathias Bruns gate 8
20171342	21.06.2017	Detaljregulering for Justistomta
20171249	21.06.2017	Detaljregulering for Nervollan vest
Bebyggelsesplaner i Mosjøen		
Planid	Vedtaksdato	Plannavn
1011B02	27.01.1987	Kråkdalan
1B03	03.07.1990	Kulstad felt E, 1.etp
1B04	03.03.1981	Kulstad, Felt A
1B05 ²	10.03.1986	Kulstad – Gate 9 og felt H
0812B01	01.07.2008	Andås, etappe 1.1
0913B01	23.03.1993	Nedre Mo, del av gnr. 103 bnr. 7
4B01	13.08.1996	«Svingen» PU – boliger, Olderskog

23.16 Fotnoter for hele tabellen

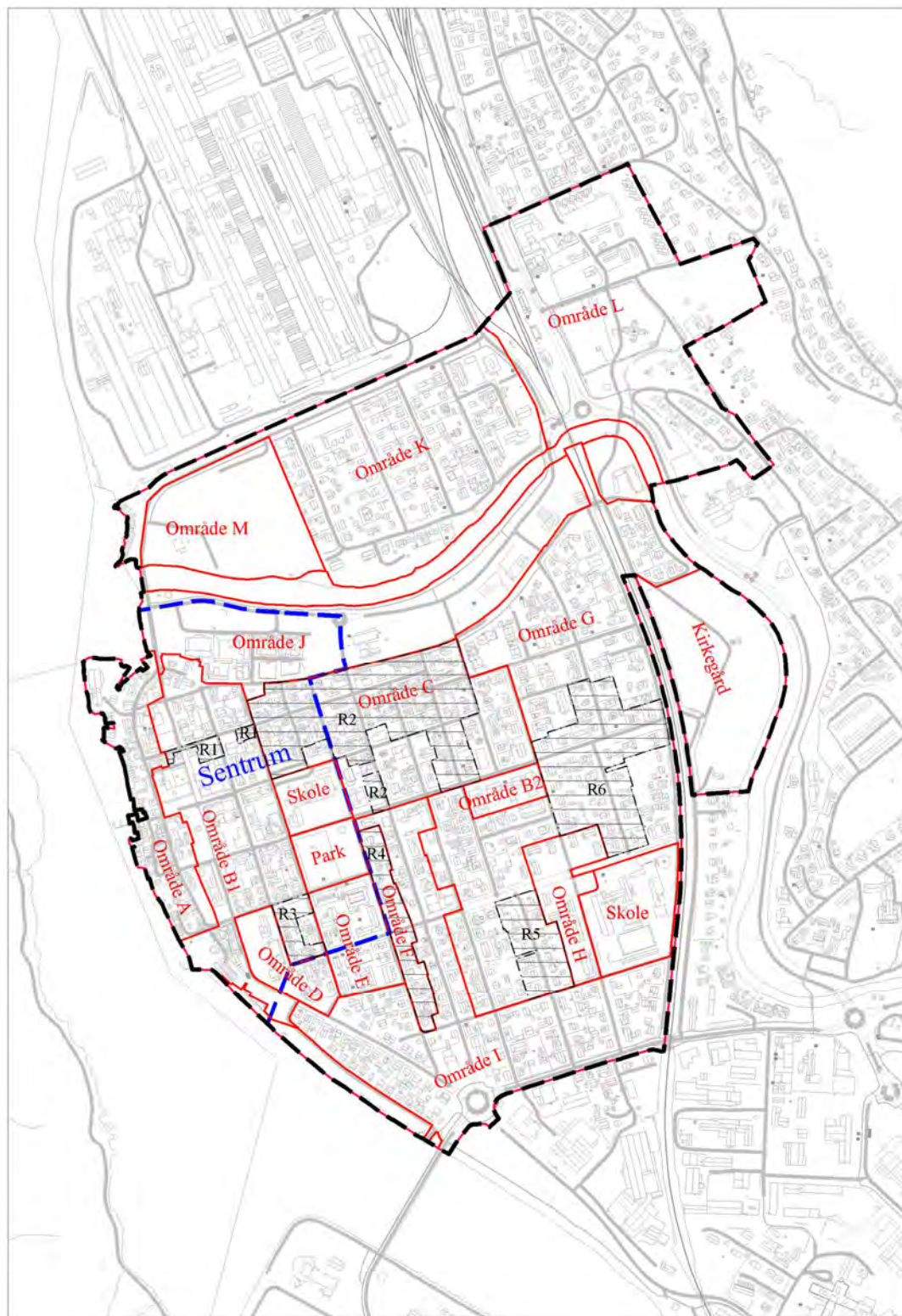
¹ Gjelder kun deler av reguleringsplanen

² Kun et lite areal som gjenstår analogt

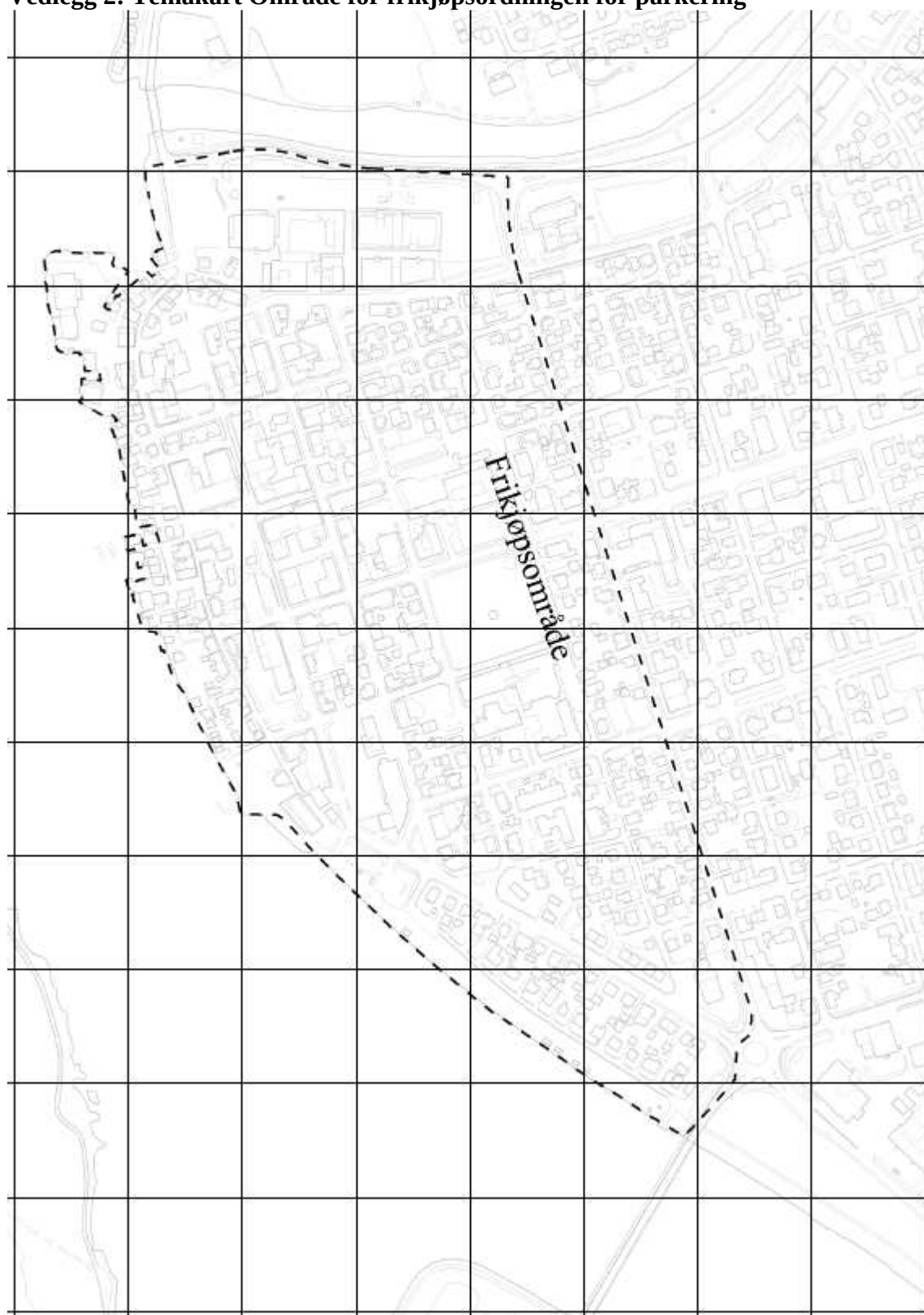
³ Disposisjonsplan som oppfattes som bebyggelsesplan

Vedlegg 1

Temakart bestemmelsesområder, restriksjonsområder og sentrumsområde.



Vedlegg 2: Temakart Område for frikjøpsordningen for parkering



Saksprotokoll

Utvalg: Kommunestyret
Møtedato: 21.06.2017
Sak: 52/17

Resultat:

Arkivsak: 15/2026
Tittel: **Saksprotokoll - Endelig vedtak - Kommunedelplan for Mosjøen**

Vedtak: **Kommunestyret vedtak:**

1. Jf. plan og bygningslovens § 11-15 og 11-16 vedtar Vefsn kommune kommunedelplan for Mosjøen.
Planident: 1824D1016
Plankart datert 16.05.2017
Planbeskrivelse og konsekvensutredning datert 21.09.2016
Bestemmelser datert 19.05.2017

Begrunnelse for vedtaket:

Planforslaget gir gode og fremtidsrettete utviklingsmuligheter for Mosjøen som by og kommune- og regionsenter.

Behandling: **Kommunestyret behandling**

Vedtak: Planutvalgets innstilling vedtas enstemmig.



Saksprotokoll

Utvalg: Kommunestyret
Møtedato: 24.03.2021
Sak: 26/21

Resultat:

Arkivsak: 20/7208
Tittel: Saksprotokoll - Innstilling og vedtak av endring av
kommunedelplan for Mosjøen

Vedtak:

Kommunestyret vedtak:

1. I henhold til plan- og bygningslovens § 11-15 vedtas endring av kommunedelplan for Mosjøen. PlanID 1824D1017. Endringen består av:

- Plankart datert 19.11.2020
- Bestemmelser datert 03.02.2021
- Endringsbeskrivelse datert 03.02.2021

2. Takstene i frikjøpsordningen justeres i henhold til tidligere vedtak sak 14/20 den 03.03.2020, og forslag til justerte vedtekter datert 19.11.2020 vedtas som førende for Vefsn kommunes parkeringsfond.

Begrunnelse for vedtaket:

Forslaget rydder opp i en del uklarheter fra tidligere versjon, samt reduserer krav til parkering i handelssentrum, noe som kan lettere forhold for utbyggere i handelssentrum. Videre følges AVINORS innsigelse opp ved å etterkomme den.

Behandling:

Kommunestyret behandling

Vedtak: Formannskapetets innstilling vedtas enstemmig.



KARTUTSNITT

VEFSN
KOMMUNE



Gnr/Bnr: 103/1669

Adresse: Skogsvegen 11A
8660 Mosjøen

Dato: 20.03.2026

Målestokk: 1:750

Sign: G. Nygard

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

— Eiendomsgrense
Abc 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
x Toppunkt

Innsjøer og vassdrag

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

Kyst

— Havflate
— Kystkontur

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 103
Bruksnummer: 1669

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.03.2026 kl. 12:36

Produsert av: Gunnhild Nygard

Attestert av: Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eighedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 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: SKOGSVEGEN 11 A
Etableringsdato: 19.06.1972
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 103 / 1669	536,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	220447	NYDAHL ANDERS			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	220447	NYDAHL ANDERS			

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7301263	418730		536,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Skylddeling	19.06.1972
-------------	------------

Skylddeling	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
	Avgiver	1824 - 103/130	-566,5
	Mottaker	1824 - 103/1669	566,5

Adresser							
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Skogsvegen	12300	11A		Grunnkrets	0407 Olderskog syd	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets:	1 Mosjøen	
			7301258	418729	Kirkesokn:	10030701 Dolstad	
					Postnr.område:	8660 MOSJØEN	
					Tettsted:	7581 Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	187 987 954	Bebygd areal:	172	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	208	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7301264 Øst: 418731	Bruksareal totalt:	208	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	04.04.1973
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet						
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	125	0	125	0	0	0
K01	0	83	0	83	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
12300 Skogsvegen 11 A	H0101	Bolig	208	4	Kjøkken	1	1	103/1669

Bygningsnr: 187 987 954
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7301271 Øst: 418734
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 38 Ant. etasjer: 1
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 38 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Datoer
Rammetillatelse: 11.05.1998
lgangsettingstillatelse: 12.05.1998
Tatt i bruk: 08.08.1998
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

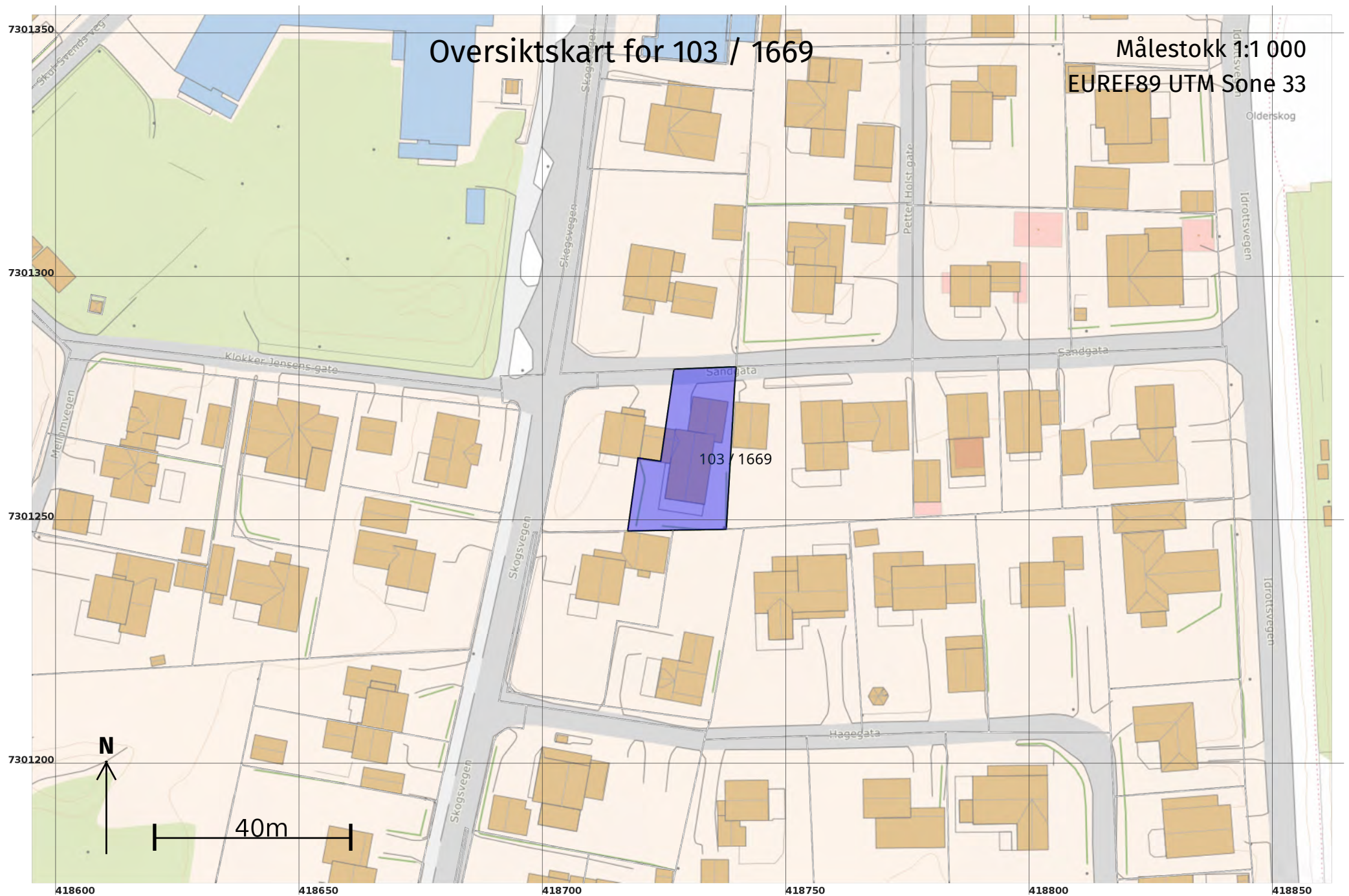
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	38	0	38	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
12300 Skogsvegen 11 A		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	103/1669

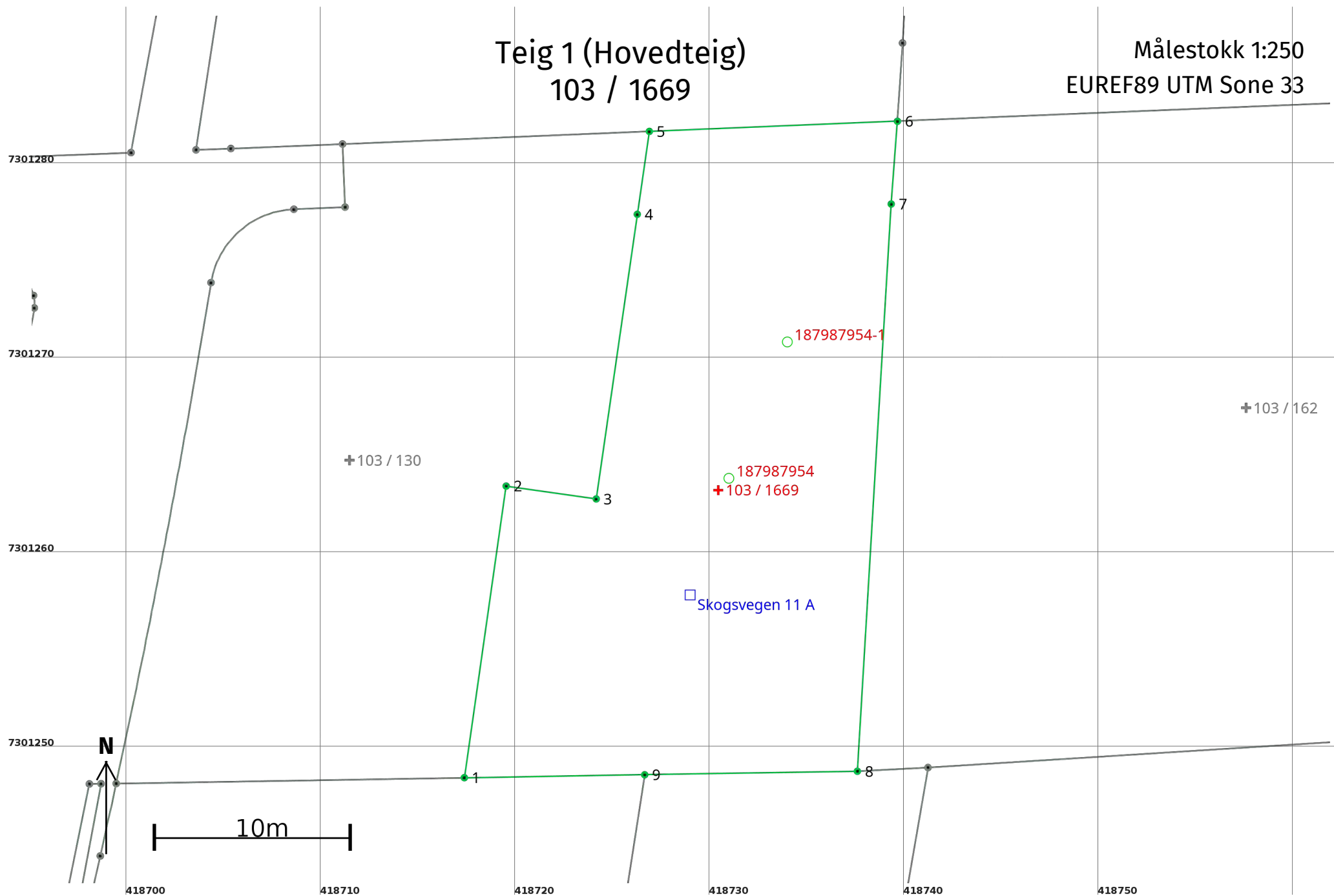
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		JOHANSEN TERJE		



Teig 1 (Hovedteig) 103 / 1669

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 536,1

Arealmerknad:

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

Nord: 7301263

Øst: 418730

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7301248,62	418717,40	15,13	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7301263,60	418719,55	4,68	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7301262,94	418724,18	14,77	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7301277,56	418726,29	4,30	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7301281,82	418726,91	12,76	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
6	7301282,34	418739,66	4,26	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
7	7301278,09	418739,34	29,19	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
8	7301248,95	418737,60	10,93	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
9	7301248,77	418726,67	9,27	Ukjent	10 Terrengmålt	13	



Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 18.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 103 **Bruksnr.:** 1669

Adresse: Skogsvegen 11A, 8660 MOSJØEN

Referanse: Advokathuset Helgeland

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ²	5487
Avløp	Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ²	10334
Renovasjon	Ekstern leverandør	SHMIL
Branntilsyn, feiing	Årlig avgift	672
Eiendomsskatt	Årlig avgift - skattegrunnlag se kommentarer	3139

Kommentar

Beregningsgrunnlag for eiendomsskatt er kr. 784 900

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.



Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 18.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 103 **Bruksnr.:** 1669

Adresse: Skogsvegen 11A, 8660 MOSJØEN

Referanse: Advokathuset Helgeland

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Vær vennlig og se i kommentarfeltet eller kontakt leverandøren. Se øverst på siden.

Inkasso/legalpant

Følgende inkassokrav/legalpant foreligger pr.

Type	Grunnlag	Rente/kostnader	Total
Kommunale avgifter			0
Eiendomsskatt			0

Kommentar

Pr. 18.03.26 er det krav på 19.961,16 som er sendt til inkasso. Faktura for februar med forfall 21.02.26 på kr. 1.636,02 står også ubetalt. Totalt forfalte krav er dermed kr. 21.597,18 Se vedlagt oppstilling. Faktura for mars med forfall 21/3 på kr. 1.636,02 er også vedlagt

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER.

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.

KOMMUNE	1824	GNR	103	BNR	1669	FNR	0	SNR	0
EIER									
EIENDOM/GATE	Skogsvegen 11 A								

Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon	Restanser renovasjon	Infopakke, samlet pakke
	☐	☐	☒

	RENOVASJON
Type abonnement	240 L
Årsgebyr inkl. mva.	Kr. 7406,-
Antall terminer	6
Fakturert til	01.04.2026
Neste forfall	22.03.2026
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	0,-

RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)	
Restanser SHMIL IKS	0,-

ADGANGSBEVIS TIL SHMIL'S GJENVINNINGSTASJONER	
Fysiske kundekort/adgangsbevis for levering av husholdningsavfall til SHMIL's gjenvinningsstasjoner, er ikke personlig, men tilhører eiendommen. Eventuelle aktive kundekort må overleveres ny eier ved salg av en eiendom. Hvis kort mangler, må SHMIL kontaktes for sperring av kort. Dersom selger benytter App, vil tilgangen til denne rettigheten falle bort ved overdragelse i matrikkelen.	
Antall aktive kundekort utstedt	

Anders Nydahlv/dbo - kunde 210063

Fakturanr	Fakt.dato	Forfall	BA	R	S	Konto	Per	Bilagsnr	Oppdragsgiver	Beløp	Restbeløp	Sum inkasso	Saksnummer	Ink.status
32501951	06.01.2025	26.01.2025	FS	C	N	21675500	202501	32501951	2002	1 577,49	1 577,49		450537/2025	C
32509390	01.02.2025	21.02.2025	FS	C	N	21675500	202502	32509390	2002	1 577,49	1 577,49		450537/2025	C
32519676	03.03.2025	23.03.2025	FS	C	N	21675500	202503	32519676	2002	1 577,49	1 577,49		450537/2025	C
32523698	01.04.2025	21.04.2025	FS	C	N	21675500	202504	32523698	2002	1 577,49	1 577,49		450537/2025	C
32530564	01.05.2025	21.05.2025	FS	C	N	21675500	202505	32530564	2002	1 577,49	1 577,49		450537/2025	C
32536663	01.06.2025	21.06.2025	FS	C	N	21675500	202506	32536663	2002	1 577,49	1 577,49		450537/2025	C
32542999	01.07.2025	21.07.2025	FS	C	N	21675500	202507	32542999	2002	1 476,70	1 476,70		450537/2025	C
32553106	01.08.2025	21.08.2025	FS	C	N	21675500	202508	32553106	2002	1 476,70	1 476,70		450537/2025	C
32558340	01.09.2025	21.09.2025	FS	C	N	21675500	202509	32558340	2002	1 476,70	1 476,70		450537/2025	C
32564325	01.10.2025	21.10.2025	FS	C	N	21675500	202510	32564325	2002	1 476,70	1 476,70		450537/2025	C
32569107	01.11.2025	21.11.2025	FS	C	N	21675500	202511	32569107	2002	1 476,70	1 476,70		450537/2025	C
32577980	01.12.2025	21.12.2025	FS	C	N	21675500	202512	32577980	2002	1 476,70	1 476,70		280205/2026	C
32601864	01.01.2026	21.01.2026	FS	C	N	21675500	202601	32601864	2002	1 636,02	1 636,02		374175/2026	C
32609938	01.02.2026	21.02.2026	FS	N	N	21675500	202602	32609938	2002	1 636,02	1 636,02			
32614161	01.03.2026	21.03.2026	FS	N	N	21675500	202603	32614161	2002	1 636,02	1 636,02			
											21 597,18	19 961,16		



Vefsn kommune

Retur: Postboks 560,8651 MOSJØEN

FAKTURA

Nydahl Anders v/dbo
Skogsvegen 11 A
8660 MOSJØEN

Org.nr. NO 844824122 MVA
Kundenummer 210063
Fakturanummer 32609938
Ordrenummer 60299786
Fakturadato 01.02.2026
Forfallsdato 21.02.2026
Deres ref.

Gjelder: Eiendomsavgifter

Eiendom 103/1669/0/0, Skogsvegen 11a

Beskrivelse	Antall	Enhet	Enhetspris	Beløp
16257 Abonnementsgebyr vann, boliger	1,0	ENH	203,48	203,48 *
1 ENH 2441.74 1/1 0 010226-280226	2441.74			
16259 Vann stipulert forbruk etter m ²	98,0	M2	1,98	194,12 *
98 m ² 23.77 1/1 0 010226-280226	2329.46			
16367 Abonnementsgebyr avløp, boliger	1,0	ENH	340,29	340,29 *
1 ENH 4083.48 1/1 0 010226-280226	4083.48			
16369 Avløp stipulert forbruk etter m ²	98,0	M2	4,17	408,58 *
98 m ² 50.03 1/1 0 010226-280226	4902.94			
16510 Feie- og tilsynsgebyr	1,0	ENH	56,00	56,00
1 ENH 672.00 1/1 0 010226-280226	672.00			
18751 Eiendomsskatt Bolig	784 900,0	TUS	0,00	261,58
784900 ENH 4.00 1/1 0 010226-280226	3139.00			

Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
21.02.2026	1 464,05	171,97	1 636,02

Kvittering

Innbetalt til Beløp Betalerens kontonummer Blankettnummer
1506 84 71661 1636,02

RIV HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: NO0415068471661. BIC/SWIFT: DNBANOKKXXX
Kundenummer 210063
Fakturanummer 32609938
Fakturadato 01.02.2026
KID 21006303260993820022

GIRO

Betalings- 21.02.2026
frist

Underskrift ved girering

Betalt av

Nydahl Anders v/dbo
Skogsvegen 11 A
8660 MOSJØEN

Betalt til

Vefsn kommune
Postboks 560
8651 MOSJØEN

Belast
konto

Kvittering
tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
21006303260993820022	1636	02	6 1506 84 71661	



Vefsn kommune

Retur: Postboks 560,8651 MOSJØEN

FAKTURA

Nydahl Anders v/dbo
Skogsvegen 11 A
8660 MOSJØEN

Org.nr. NO 844824122 MVA
Kundenummer 210063
Fakturanummer 32614161
Ordrenummer 60304375
Fakturadato 01.03.2026
Forfallsdato 21.03.2026
Deres ref.

Gjelder: Eiendomsavgifter

Eiendom 103/1669/0/0, Skogsvegen 11a

Beskrivelse	Antall	Enhet	Enhetspris	Beløp
16257 Abonnementsgebyr vann, boliger	1,0	ENH	203,48	203,48 *
1 ENH 2441.74 1/1 0 010326-310326	2441.74			
16259 Vann stipulert forbruk etter m ²	98,0	M2	1,98	194,12 *
98 m ² 23.77 1/1 0 010326-310326	2329.46			
16367 Abonnementsgebyr avløp, boliger	1,0	ENH	340,29	340,29 *
1 ENH 4083.48 1/1 0 010326-310326	4083.48			
16369 Avløp stipulert forbruk etter m ²	98,0	M2	4,17	408,58 *
98 m ² 50.03 1/1 0 010326-310326	4902.94			
16510 Feie- og tilsynsgebyr	1,0	ENH	56,00	56,00
1 ENH 672.00 1/1 0 010326-310326	672.00			
18751 Eiendomsskatt Bolig	784 900,0	TUS	0,00	261,58
784900 ENH 4.00 1/1 0 010326-310326	3139.00			

Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
21.03.2026	1 464,05	171,97	1 636,02

Kvittering

Innbetalt til Beløp Betalerens kontonummer Blankettnummer
1506 84 71661 1636,02

RIV HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: NO0415068471661. BIC/SWIFT: DNBANOKKXXX
Kundenummer 210063
Fakturanummer 32614161
Fakturadato 01.03.2026
KID 21006303261416120024

GIRO

Betalings-
frist 21.03.2026

Underskrift ved girering

Betalt av

Betalt til

Nydahl Anders v/dbo
Skogsvegen 11 A
8660 MOSJØEN

Vefsn kommune
Postboks 560
8651 MOSJØEN

Belast
konto

Kvittering
tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
21006303261416120024	1636	02	6 1506 84 71661	

Budskjema tvangssalg fast eiendom

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning.

Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av følgende eiendom:

Eiendom				
Meglerns oppdragsnummer, referanse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
Adresse		Kommune		
Tilbudt kjøpesum: (NOK)	Beløp i blokkbokstaver		Beløp	

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave.

Finansieringsplan, som megler gis fullmakt til å kontrollere:	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Annen egenkapital	
Lån, institusjon: Kontaktperson, telefonnummer:	
Sum tilgjengelig finansiering	0

Overtakelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne, og anbefalt budet begjært stadfestet. Dette skjer normalt etter ca. 14 dager av budfrist.

Budet er gyldig til: (Bud må minst være gyldig i 6 uker.) Budgiver aksepterer at budfristen forlenges med 6 uker dersom det ikke foreligger høyere bud.	Klokkeslett	Dato
Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsetten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen. 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 Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. - at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). - at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest. Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Navn til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.		

Budgivere:	Person 1	Person 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Mobiltelefon		
Telefon dagtid		
Telefon kveld		
Sted, dato		
Forpliktende underskrift		

Se for øvrig utdelt forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg.

Forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg

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 Namsretten, 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 medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

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. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

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

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

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

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer. Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten 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 Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdselsloven § 11-27.

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

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdselslovens § 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 Namsretten 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 Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. 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 tvangsfullbyrdselsloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

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