

SALGSOPPGAVE



FINNVIKVEGEN 3

8665 MOSJØEN

Markedsverdi: Kr. 1 100 000,-

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: Julie Kristin Hansen

Matrikkelnr.: Gnr. 105, Bnr. 60 i Vefsn Kommune

Beliggenhet:

Eiendommen ligger sentralt til på sørøstre side av Toppen. I nærområdet er det barnefamilier, barnehage, fotballbane, butikker m.m. På østre side går jernbanelinje, noe som til tider medfører støy. Utsikt mot deler av Halsøy samt omkringliggende bebyggelser. Avstand til nærmeste barnehage er ca. 1.6 km, kolonialforretning er ca. 600 meter, barneskole ca. 1,5 km, Mosjøen sentrum ca. 3,5 km. Nærmeste jernbanestasjon er ca. 2,5 km og flyplass 9,5 km.

Tomten: Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tomteareal: 536.1 m²

Tomtetype: Eiet

Adkomst: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Byggeår: 1921 iht. tidligere takst.

Regulering: Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tilknytning vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Arealer:	BRA-i	
	Loft	45 m ²
	Hovedetasje	60 m ²
	<u>Kjeller</u>	<u>55 m²</u>
	Sum BRA i	160 m ²
	TBA	38 m ²

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Romfordeling:

Loft: Gang, Gang 2, soverom, soverom 2
Hovedetasje: Gang, trapperom, kjøkken, gang 2, bad, stue
Kjeller: Gang, bod, vaskerom, bod 2, gang 2, bod 3, bod 4, bod 5

Det bemerkes at ikke hele arealet i loftsetasjen er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde i tilleggsopplysninger.

Lovlighet – byggetegninger:

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

Merknader vedrørende tomtegrense: Det bemerkes at deler av taket på nabobygning mot sør strekker seg inn over eiendommens tomtegrense, jf. Kommunalt kartgrunnlag.

Plantegninger

Underetasje: Rom benevnt som vaskerom er pr. dags dato benyttet som bod.

Hovedetasje: Soverom mot nordøst benyttes i praksis som gang, da rommet fungerer som gjennomgang til badetrom.

Loftsetasje: Det foreligger ikke komplette og oppdaterte plantegninger for loftsetasjen. Det anbefales at det utarbeides nye plantegninger som gjenspeiler bygningens faktiske planløsning og bruk slik den fremstår i dag, for å sikre korrekte og oppdaterte tegninger, herunder for loftsetasjen.

Standard:

Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner i tilstandsrapport.

Taktekking / takkonstruksjon:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak er ukjent. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Deler av konstruksjonen er innsisert fra luke i taket og knekott. Store deler av konstruksjonen er gjenbygget.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er fra bakkeplan og terrassen foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjonsår på produktene er 2008.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse med utgang fra hovedinngang på ca. 46m². Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Terrassen er fundamentert på betongfundamenter.

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel, malerpapp og malte plater.

Innvendige tak har trepanel og malerpapp.

Etasjeskille / gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Hovedetasje stue: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca.10 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 20 mm. Loftsetasje, rom mot sør: Planavvik i etasjen innenfor

2 meter er ca. 40 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 20 mm.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiing og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon. Pipe er ikke kontrollert av takstmannen, kontroll av pipe bør utføres av det lokale feievesenet.

Rom under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking nødvendig.

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp til kjeller og til loftsetasjen.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen fyllingsdører og formpressede dører fra forskjellige tidsepoker.

Bad hovedetasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Bad med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malt tak. Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Innredning med nedfelt servant. Det er ikke etablert sluk i gulvet.

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.

Vaskerom kjelleretasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med toalett og vegghengt servant. Vegger er åpne betongvegger med åpen rørføringer av vannledninger.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Årstall er ukjent. Kjøkken mangler avtrekk.

Vann- og avløpsledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekrane er plassert på vaskerom i kjeller.

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Rørføringer kan være vanskelig å besiktige da disse ligger i gulv og veggkonstruksjoner. Kontrollen er begrenset til det visuelle. Forventet levetid for avløpsledning av plast er 50 år. Forventet levetid for sluk av støpejern er 30-60 år Forvaltet levetid avhenger av bruk, kvalitet og vedlikehold.

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

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer og gjennom veggventiler.

Varmesentral:

Luft til luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2015 med innerdel i stue. Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befarig.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Tanken er plassert på vaskrom i underetasjen. Etter produksjonsår på produkt er den fra 1991.

Utvendig vann og avløpsledninger / septiktank:

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1947. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av ukjent type, ukjent årstall. Septik er ikke nærmere undersøkt, grunnet tilbakeslag i kjeller og alder anbefales ytterligere undersøkelser av tanken.

Utvendig bod:

Utvendig bod, ukjent byggeår. Fundamentert på mark. Terrassedekke som gulv, tak tekket med ståpl/aluplater. Langsgående plassbygde taksperrer. Vegger er kledd med stående bordkledning. Bod har en del etterslep på vedlikehold. Bygningen er ikke tilstandsvurdert. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

TG3 – Store eller alvorlige avvik

Utvendig

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Takrenner/nedløp har store lekkasjer. Manglende tilkobling av nedløpsrør mot nordvest. Skade i nedløpsrør og rust i innfesting av nedløpsrør. Takrenner har synlige deformasjoner. Plassbygd takrenne over inngangsport. Enkelte spiker/innfestinger i beslag har løsnet. En sikker adkomst til pipe for tilsyn/feiling av skråtak er at takstigen skal være godkjent for bruk i arbeid, må den være montert til bærende konstruksjon med innfestingsstag og skinner iht. monteringsanvisning for å være forskriftsmessig montert og for å tilfredsstille alle krav som er satt. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Manglende musesperre er observert, samt stedvis manglende lufting bak innerste kledningsbord. Det er påvist spredte råteskader og vær oppsprukket trevirke, blant annet i konstruksjonen ved vindu mot vest og i enkelte kledningsbord. Påbegynte råteskader er registrert i disse områdene, og det er stedvis åpen konstruksjon/skade i kledningsbordene. Visuell kontroll og stikkprøver ble utført fra bakkeplan og terrasse, med undersøkelser på tilfeldig valgte områder av fasaden.
- Takkonstruksjon / loft: Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Stedvis misfarging av tretto er observert. Forkullet ende av takås mot gang. Det er manglende dampsperre i etasjeskillet, noe som kan medføre økt risiko for fukt- og kondensskader i konstruksjonen. Det ble utført fuktmåling i treverket mot sør, øst og vest uten forhøyede verdier.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Fundamenteringen og terrassen har betydelige skjevheter. Det er manglende innfesting mot vegg.

Innvendig

- Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er stedvis manglende ferdigstilte arbeider, som foringer, listverk og gulv. Vegger og tak er enkelte steder revet. Overflatene fremstår generelt med behov for renovering.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvis betydelig svikt og knirk i gulvet.
- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige. Det er påvist betydelige sprekker i pipe. Glass og/eller pakning i døren på vedovnen mangler. Sotluken var åpen, og det er mye synlig sot i skorsteinen.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er registrert typisk "kjellerlukt". Det er registrert råteskader i treverk under trappen og mot yttervegg mot sør. Betongplaten har stedvis skader, og det er saltutslag på vegger og gulv. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i treverk mot nord. Det ble registrert fukt i treverk og panel ved fuktmålingen. Målinger viste 21,3 og 20,3 %. Målinger med pigger eller veggelektroder viser vanninnholdet i trevirke og angis som vektprosent. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, dannes det over tid muggsopp. Det er ikke etablert fuktsperre under støpt gulv i kjeller (relatert til byggeår), og forhøyede fuktverdier i støpt betonggulv samt kjellerytterveggene mot/under terrengnivå er derfor nokså normalt alder tatt i betraktning. Det bemerkes at innredde rom under terrengnivå er å betrakte som en såkalt risikokonstruksjon.
- Innvendige trapper: Det er betydelig knirk i trapp. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder. Trappene har betydelig slitasje og bør vurderes for utskifting eller renovering. Det er lav frihøyde i begge trapper. Stigningsvinklene er målt til mellom 43 og 56 grader. Bredden på trappen til kjeller er målt til ca. 69 cm. anbefalt stigningsvinkel for innvendige trapper er mellom 33 og 36 grader.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har betydelige skader. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Ved renovering av boligen vil det være naturlig med utbytte av enkelte innvendige dører. Stedvis manglende låsekasser, foringer og listverk. enkelte skader i overflater.

Tekniske installasjoner

- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er registrert tilbakeslag av vann fra avløpsrør på vaskerom i kjeller. Det er påvist rust på soilrør (jernrør).

Tomteforhold

- Fuktsikring og drenering: Årstall for drenering/fuktsikring mot mur er ukjent. Vorteplast mot mur og nedløpsrør ført ned i grunn. Dreneringsrør er av plast. Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten. For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt. Plasten mot muren er ikke korrekt avsluttet med klemlist i toppen. Det er synlig saltutslag og fukt mot mur i underetasjen. Fuktsikringen mot muren er ikke utført i henhold til fagmessige krav.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Generell info: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.

Våtrom

- Hovedetasje bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
- Kjeller vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det har vært tilbakeslag fra avløpet på vaskerommet. Solsluk i gulv, soilsluk viser tegn til rustdannelse. 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. Nede på vegger og på gulv er det saltutslag som kommer av vanninntrenging i mur og kapilæropptrekk. Ved en oppgradering av rommet må det sjekkes utvendig rundt grunnmur og drenering. Utvendig mur bør også isoleres. Dette må gjøres for å få en tørr betongvegg som kan innredes.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er registrert bulker og skader i takplatene over inngangspartiet, samt påbegynte råteskader i vindskiene.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Stedvis mangler ventilkappe på vinduer. Vinduer mangler beslag i overkant, og det er mangelfull eller ikke fagmessig utvendig tetting rundt vinduene, noe som medfører fare for lekkasjer i og rundt konstruksjonen. Kjellervinduer mangler beslag i nedkant og er ikke utvendig tettet; synlig byggsaum er observert.

- Dører: Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist sprekk i glasset på døren. Det er glippe mellom beslag og dekkbord, noe som medfører fare for fuktinntrengning i døren og tilhørende konstruksjon.

Innvendig

- Andre innvendige forhold: Ekskrementer fra dyr/insekter er observert. Det er registrert forekomst av fleskebiller/insekter i boligen. Stedvis er det mye fluer i vinduskarmer. Det er også stedvis funnet avføring fra dyr i loftsetasjen.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Det er registrert irr og rust på stoppekranen. Stoppekranen er ikke funksjonell grunnet påviste avvik. Levetid- Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Luft til luft varmepumper har en forventet levetid på 12-15 år.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Forventet levetid for varmtvannstanker er 20-30 år.

Tomteforhold

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er registrert stedvis sprekker samt manglende betong mot muren.
- Utvendige vann- og avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Levetid til en septiktank i glassfiber/betong varierer, men vanligvis mellom 20 - 40 år, avhengig av installasjon, vedlikehold, materialkvalitet m.m. Miljøfaktorer som jordtype, fuktighet og kjemisk innhold i avløpsvannet kan også påvirke hvor lenge septiktanken varer.
- Andre tomteforhold: Eiendommen mangler opparbeid parkeringsplass/innkjørsel.

Kjøkken

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Mindre skader i overflate benkeplate samt manglende fuging mellom benk og vegg. Manglende fuging mellom skjøte på benkeplate. Det er ikke opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet. Kjøkken mangler komfyrvakt. Enkelte dører er demontert. Det drypper fra vannkranen, sokkel er stedvis demontert.

- Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Medhjelpers kjennskap til boligen:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at medhjelper ikke har kjennskap til boligens beskaffenhet utover det som går frem av ovenfornevnte opplysninger hentet fra tilstandsrapport og vedlagte offentlige dokumenter.

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@advhelg.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 tvangsfullbyrdsloven § 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 tvangsfullbyrdsloven § 11-29.

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

Oppgjørsgdato (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 odel 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. oppgjørsgdato 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 oppgjørsgdagen, 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 tvangsfullbyrdelsesloven § 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. tvangsfullbyrdelsesloven §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 tvangsfullbyrdelsesloven § 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 tvangsfullbyrdelsesloven gitt særlige regler om erstatningsansvar og fremgangsmåte dersom krav skal fremmes. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 og etterfølgende bestemmelser.

Omkostninger:

Kjøper betaler i tillegg til kjøpesum tinglysningsomkostninger.

Kjøper betaler tinglysningsgebyr for skjøte som p.t. er kr 545,- og dokumentavgift 2,5% av salgssum.

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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11.

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

Vedlegg til salgsoppgave

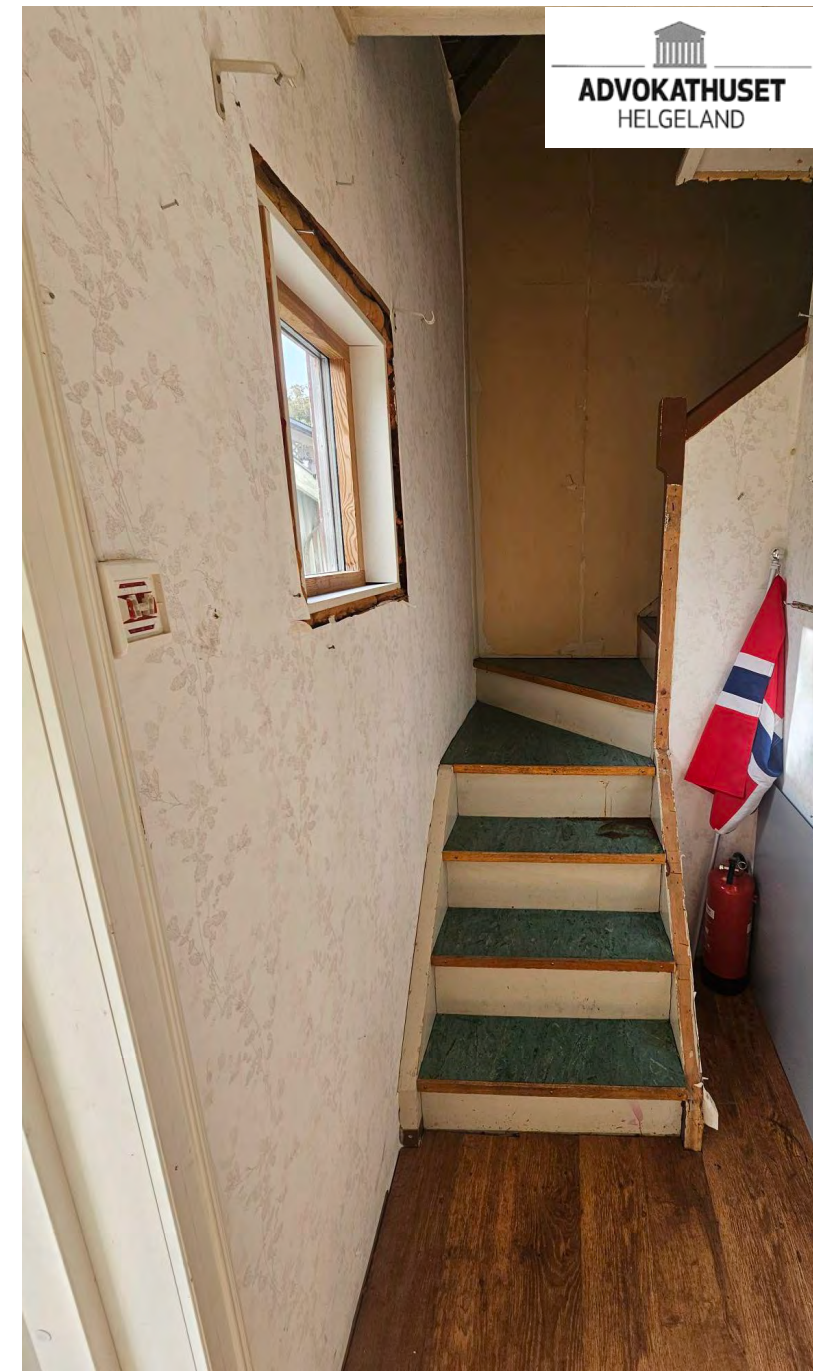
- Bilder
- Tilstandsrapport
- 79 – Ferdigattest utbedring eldre bolig 07-05-79
- 83 – Byggetillatelse utskiftninger vinduer-bordkledning 03-06-83
- 83 – Tegninger utskiftning vinduer-bordkledning 03-06-83
- Planstatus
- 1824D1017_Bestemmelser
- 1824D1017_planbestemmelser_erstattet24032021
- 1824D1017_plankart
- 1824D1017_plankart_erstattet24032021
- 1824D1017_vedtak
- 1824D1017_vedtak_endring24032021
- Kart_105_60
- Utklipp kommunedelplan
- Utklipp kart
- Utklipp2 kart
- Matrikkelbrev
- Kommunale avgifter og eiendomskatt
- Restanser og legalpant
- SHMIL Restanseskjema
- LINEA – Finnvikvegen 3







Finnvikvegen 3, 8665 Mosjøen - Gnr. 105 - Bnr. 60





Finnvikvegen 3, 8665 Mosjøen - Gnr. 105 - Bnr. 60





Finnvikvegen 3, 8665 Mosjøen - Gnr. 105 - Bnr. 60







Tilstandsrapport



Enebolig



Finnvikvegen 3, 8665 MOSJØEN



VEFSN kommune



gnr. 105, bnr. 60

Markedsverdi

1 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 27.05.2026

Oppdragsnr.: 22412-1120

Eiendomsverdi ref nr: SM2113

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord



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.

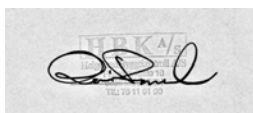
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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

Medansvarlig



Marvin Egil Breimo
Uavhengig Takstingeniør
marvin@hbk.no
952 16 399

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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	164 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	160 m ²
Totalpris	1 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Merknader vedrørende tomtengrense:

Det bemerkes at deler av taket på nabobygning mot sør strekker seg inn over eiendommens tomtengrense, jf. kommunalt kartgrunnlag.

Plantegninger:

Underetasje:

Rom benevnt som vaskerom er pr. dags dato benyttet som bod.

Hovedetasje:

Soverom mot nordøst benyttes i praksis som gang, da rommet fungerer som gjennomgang til baderom.

Loftsetasje:

Det foreligger ikke komplette og oppdaterte plantegninger for loftsetasjen.

Det anbefales at det utarbeides nye plantegninger som gjenspeiler bygningens faktiske planløsning og bruk slik den fremstår i dag, for å sikre korrekte og oppdaterte tegninger, herunder for loftsetasjen.

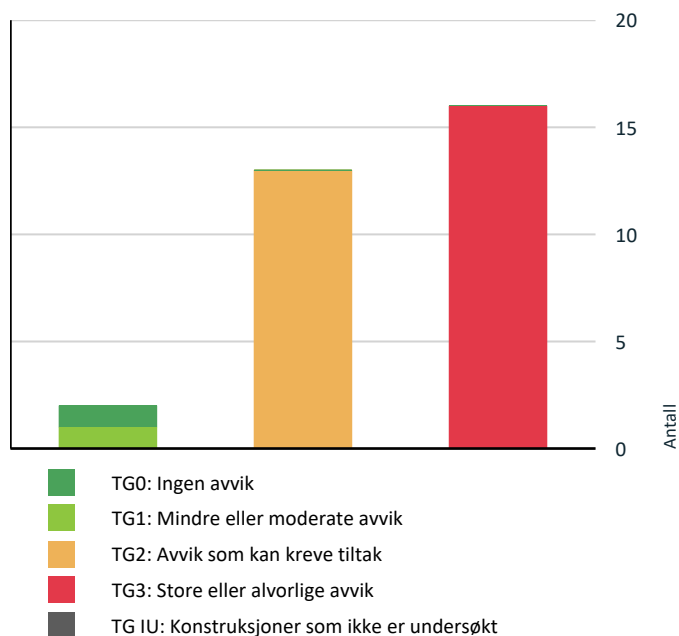
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Boden er ikke meldingspliktig til kommune og således ikke krav til tegninger.

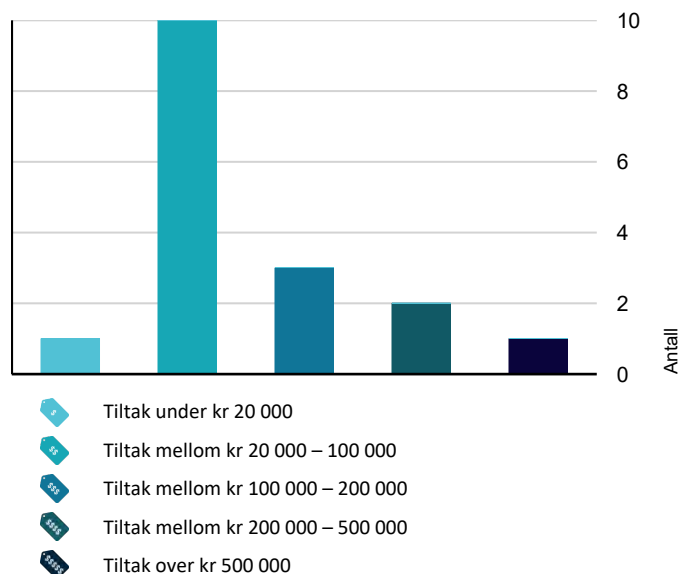
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1921

Kommentar
Iht. tidligere takst.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert bulker og skader i takplatene over inngangspartiet, samt påbegynte råteskader i vindskiene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør utbedres bulker og skader i takplatene over inngangspartiet, samt råteskader i vindskiene, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Videre anbefales det å få gjennomført en grundigere kontroll av taket av fagperson under sikre forhold, da skader som ikke er synlige fra bakkenivå kan forekomme.



Tak.



Råteskader i vindskie.



Påbegynte råteskader i vindskier.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er av plast.

Renner og nedløp av plast og tre. Stige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Tilstandsrapport

Manglende tilkobling av nedløpsrør mot nordvest.
Skade i nedløpsrør og rust i innfesting av nedløpsrør.
Takrenner har synlige deformasjoner.
Plassbygd takrenne over inngangsport.
Enkelte spiker/innfestinger i beslag har løsnet.

En sikker adkomst til pipe for tilsyn/feiling av skråtak er at takstigen skal være godkjent for bruk i arbeid, må den være montert til bærende konstruksjon med innfestingsstag og skinner iht. monteringsanvisning for å være forskriftsmessig montert og for å tilfredsstille alle krav som er satt.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det bør utbedres manglende tilkobling og skader på nedløpsrør, samt rust i innfesting, for å hindre lekkasjer og videre forringelse av konstruksjonen.

Deformerte takrenner og løse innfestinger bør utbedres for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og unngå fuktskader på bygget.

Plassbygde takrenner bør kontrolleres og eventuelt erstattes med godkjente løsninger for å sikre funksjon og levetid.

Takstige må kontrolleres og eventuelt oppgraderes slik at den er forskriftsmessig montert og godkjent for bruk ved tilsyn og feiling, for å ivareta sikkerheten.

Snøfangere må monteres på tak med tilstrekkelig fall for å hindre snøras, spesielt mot atkomstområder, for å redusere risiko for personskade og skade på eiendom.

Det bør monteres bue på pipebeslag for å forhindre at regnvann trenger ned i skorsteinen.

Ved etablering av snøfangere må det dokumenteres at takkonstruksjonen har tilstrekkelig bæreevne, for å unngå konstruksjonsskader og ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skade/manglende tilkobling nedløpsrør



Takrenne i tre.



Rust i takstige, manglende bue over pipehatt.



Deformasjoner i takrenner.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

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 fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Manglende musesperre er observert, samt stedvis manglende lufting bak innerste kledningsbord.

Det er påvist spredte råteskader og vær oppsprukket trevirke, blant annet i konstruksjonen ved vindu mot vest og i enkelte kledningsbord. Påbegynte råteskader er registrert i disse områdene, og det er stedvis åpen konstruksjon/skade i kledningsbordene.

Visuell kontroll og stikkprøver ble utført fra bakkeplan og terrasse, med undersøkelser på tilfeldig valgte områder av fasaden.

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.

Det bør etableres musesperre og sørges for tilstrekkelig lufting bak kledningen for å hindre fremtidige skader fra fukt og skadedyr.

Råteskadet og vær oppsprukket trevirke må skiftes ut, spesielt rundt vindu mot vest og andre berørte områder, for å unngå videre råteutvikling og skade på veggkonstruksjonen.

Åpne konstruksjoner og skader i kledningsbordene må utbedres for å beskytte underliggende konstruksjon mot fuktinntrengning.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for omfattende råteskader, soppangrep og redusert levetid på fasaden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



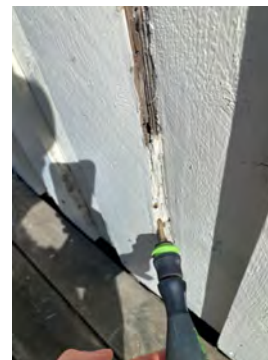
Påbegynte råteskader i konstruksjon.



Vær oppsprukket trevirke.



Manglende musebånd.



Spredte råteskader i kledningen

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Deler av konstruksjonen er innsisert fra luke i taket og knekott. Store deler av konstruksjonen er gjenbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Stedvis misfarging av treverk er observert. Forkullet ende av takås mot gang.

Det er manglende dampsperre i etasjeskillet, noe som kan medføre økt risiko for fukt- og kondenssskader i konstruksjonen.

Det ble utført fuktmåling i treverket mot sør, øst og vest uten forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Lufting/ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres, og det bør etableres dampsperre i etasjeskillet for å redusere risikoen for fukt- og kondensskader.

Misfarging av treverk indikerer tidligere eller pågående fuktproblemer, og lokal utbedring bør vurderes for å hindre videre skadeutvikling. Forkullet trevirke bør skiftes ut.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, sopp og ytterligere skader på takkonstruksjonen.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjonen som er gjenbygget.

Kostnadsestimat gjelder etablering av plast i etasjeskillet samt lufting av konstruksjonen.

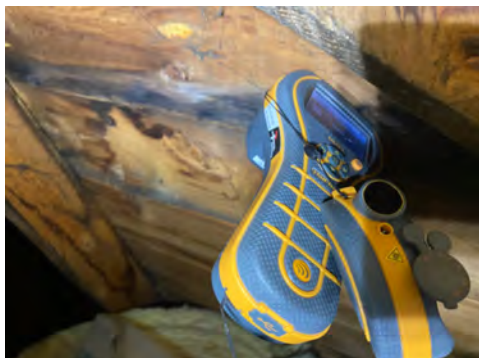
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Lite/begrenset lufting fra raft.



Takås er forkullet i ende.



Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier.



Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Stedvis mangler ventilkappe på vinduer. Vinduer mangler beslag i overkant, og det er mangelfull eller ikke fagmessig utvendig tetting rundt vinduene, noe som medfører fare for lekkasjer i og rundt konstruksjonen.

Kjellervinduer mangler beslag i nedkant og er ikke utvendig tettet; synlig byggsaum er observert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

Det bør monteres ventilkappe der dette mangler, samt beslag i over- og underkant av vinduene for å hindre vanninntrenging og forlenge levetiden på vinduene.

Mangelfull eller ufagmessig utvendig tetting bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader og varmetap.

Byggsaum som er synlig utvendig bør fjernes og erstattes med egnet tettemateriale for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot fukt og kulde. Vindu mot nordvest bør overflatebehandles.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjellervinduer mangler beslag i nedkant samt manglende utvendig tetting.

Tilstandsrapport



Glippe i omramming. Ubehandlet vindu.



Synlig byggskum.



Manglende beslag/Utvendig tetting

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist sprekk i glasset på døren.

Det er glippe mellom beslag og dekkbord, noe som medfører fare for fuktinntrengning i døren og tilhørende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Glassruten med sprekk bør skiftes for å hindre ytterligere skade og redusere risiko for personskade.

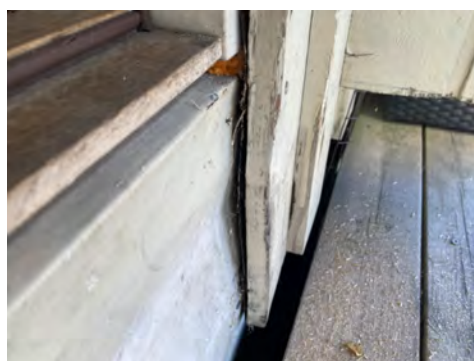
Glippen mellom beslag og dekkbord bør utbedres for å forhindre fuktinntrengning, som kan føre til råteskader i døren og tilhørende konstruksjon.



Ytterdør.



Sprekk i glass.



Skade i beslag, glippe mellom karm og dekkbord.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra hovedinngang på ca. 46m². Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Terrassen er fundamentert på betongfundamenter

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Fundamenteringen og terrassen har betydelige skjevheter. Det er manglende innfesting mot vegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Fundamenteringen og terrassen bør rettes opp for å utbedre de betydelige skjevhetene, og manglende innfesting mot vegg må etableres.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere setningsskader, redusert bæreevne og forkortet levetid for konstruksjonen.

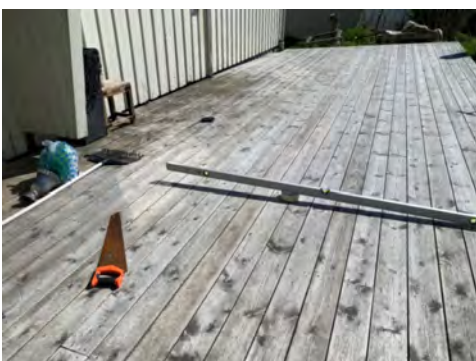
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjevheter i fundamentering



Manglende innfestning i bygningskroppen



Skjevheter i konstruksjonen.

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel, malerpapp og malte plater. Innvendige tak har trepanel og malerpapp.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis manglende ferdigstilte arbeider, som foringer, listverk og gulv. Vegger og tak er enkelte steder revet. Overflatene fremstår generelt med behov for renovering.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Overflater bør ferdigstilles og skader utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Manglende ferdigstilling og skader på overflater kan medføre økt risiko for ytterligere forringelse, redusert brukskvalitet og lavere verdi på boligen.

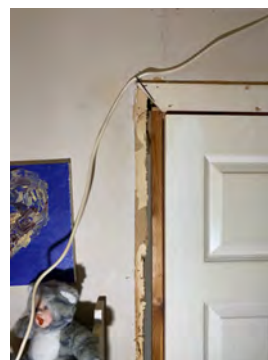
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Stue, hovedetasje

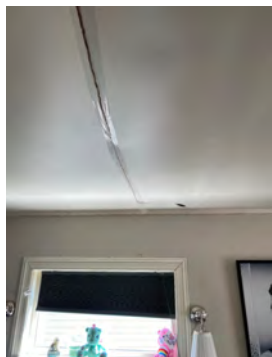


Soverom, loftsetasje



Manglende listverk.

Tilstandsrapport



Tak stue.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Hovedetasje stue: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 10 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 20 mm.

Loftsetasje, rom mot sør: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 40 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca. 20 mm.

-Normal tid før reoperasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40-80 år.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis betydelig svikt og knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til svikt og knirk i gulvet.

Ved eventuell renovering bør skjevheter rettes opp for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for sprekker, knirk og redusert levetid på gulv.

Kostnadsestimatet gjelder flytavorretting av skjevheter på rom mot sør samt ytterligere undersøkelser i henhold til svikt og knirk i gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Planavvik innenfor 2. meter i loftsetasjen.



Planavvik gjennom hele rommet, stue i hovedetasjen

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist betydelige sprekker i pipe.

Glass og/eller pakning i døren på vedovnen mangler. Sotluken var åpen, og det er mye synlig sot i skorsteinen.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Glass og/eller pakning i døren på vedovnen må skiftes ut for å sikre trygg og effektiv forbrenning, samt forhindre røyk- og sotlekkasje til rommet.

Sotluken må holdes lukket, og skorsteinen bør feies for å redusere risiko for pipebrann og sikre god trekk.

Manglende tiltak kan føre til økt brannfare og dårlig innemiljø.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av synlige skader og mangler. Ved renovering av pipeløp kan kostnadene bli høyere, dette til orientering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sotluke, kjeller.



Manglende glass/pakning på dør til vedovn



Sprekker i pipe.



Vedovn plassert i stuen

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Det er registrert råteskader i treverk under trappen og mot yttervegg mot sør.

Betongplaten har stedvis skader, og det er saltutslag på vegger og gulv.

Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i treverk mot nord. Det ble registrert fukt i treverk og panel ved fuktmålingen.

Målinger viste 21,3 og 20,3 %

- Målinger med pigger eller veggelektroder viser vanninnholdet i trevirke og angis som vektprosent. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, dannes det over tid muggsopp.

Det er ikke etablert fuktsperre under støpt gulv i kjeller (relatert til byggeår), og forhøyede fuktverdier i støpt betonggulv samt kjellerytterveggene mot/under terrengnivå er derfor nokså normalt alder tatt i betraktning. Det bemerkes at innredde rom under terrengnivå er å betrakte som en såkalt risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Tilstandsrapport

Det bør fjernes alt skadet treverk og etableres tilfredsstillende ventilasjon for å redusere risikoen for videre fukt- og råteskader.

Kjellervegger bør isoleres utvendig og fuksikres for å hindre ytterligere fuktinntrenging og redusere risikoen for sopp- og råteutvikling.

Utbedringstiltak må tilpasses ønsket bruk av kjelleren.
Kostnadsestimatet gjelder fjerning av treverk samt utbedring av ventilasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner. Fukt i murkonstruksjoner skiller ut salt som blir synlig på åpne overflater. Drenering etc. er ukjent og ut fra alder er det påregnelig med kapilærøppsug av fukt fra grunn til mur/trekonstruksjoner i kjellerrom.



Fuktmåling mot treverk under trapp.



Fuktmåling mot skillevegg.



Råteskader i innforet treverk mot yttervegg

! TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp til kjeller og til loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trappene har betydelig slitasje og bør vurderes for utskifting eller renovering.

Det er lav frihøyde i begge trapper.

Stigningsvinklene er målt til mellom 43 og 56 grader. Bredden på trappen til kjeller er målt til ca. 69 cm.

Anbefalt stigningsvinkel for innvendige trapper er mellom 33 og 36 grader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Trappen står foran en god del vedlikehold.

Trappene bør vurderes for utskifting eller renovering for å redusere risikoen for fall og personskafe som følge av slitasje, knirk og bratthet.

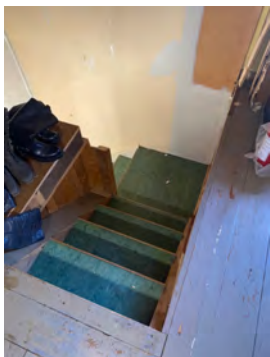
Lav frihøyde kan medføre økt fare for hodeskader, og det anbefales å vurdere tiltak for å bedre sikkerheten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Trapp til kjeller

Tilstandsrapport



Trapp fra loftsetasjen.



Råteskader i bærende punkt under trapp.



Manglende dørvrider/beslag



Skader i dørbblad.

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen fyllingsdører og formpressede dører fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

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

Ved renovering av boligen vil det være naturlig med utbytte av enkelte innvendige dører.

Stedvis manglende låsekasser, foringer og listverk. enkelte skader i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.
- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.
- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av innvendige dører med betydelige skader, samt montering av manglende låsekasser, foringer og listverk.

Tiltak bør gjennomføres for å sikre funksjon og estetikk, samt for å unngå ytterligere forringelse og redusert brukervennlighet.

Kostnadsestimat gjelder bytte av dører med synlige skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ved renovering av boligen vil det være naturlig med utbytte av enkelte innvendige dører.



Dører i kjeller fra byggeår i kjeller.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Innvendige forhold: Ekskrementer fra dyr/insekter er observert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forekomst av fleskebiller/insekter i boligen. Stedvis er det mye fluer i vinduskarmer.

Det er også stedvis funnet avføring fra dyr i loftsetasjen.

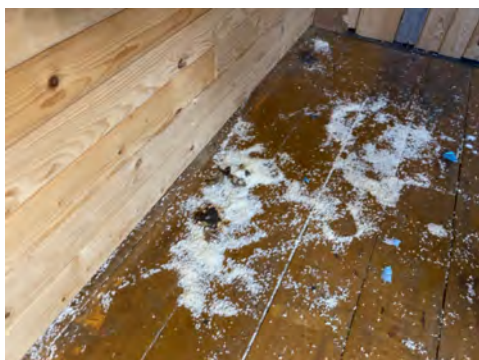
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

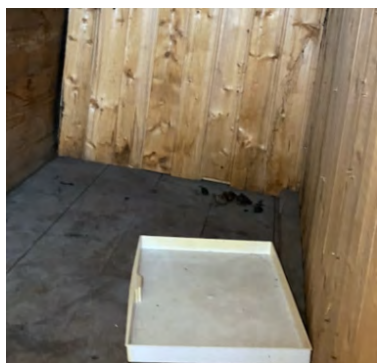
Det bør gjennomføres grundig rengjøring og sanering av områder med ekskrementer og insekter, samt vurderes tiltak for å hindre videre inntrenging av skadedyr.

Det er påvist forekomst av fleskebiller i boligen. Arten lever av organiske materialer, og tiltak forutsetter lokalisering og fjerning av kilde samt grundig rengjøring av berørte områder.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for luktproblemer og mulig skade på bygningsdeler.



Avføring fra dyr



Avføring fra dyr.



Fleskebille

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

! TG 3

Generell

Beskrivelse

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

Bad med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malt tak. Dusjkabinett og gulvmontert toalett. Innredning med nedfelt servant.

Det er ikke etablert sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av sluk, nytt tettesjikt/membran og oppgradering av overflater, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan gi omfattende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad, hovedetasje.



Rørøpplagg under servant.

Tilstandsrapport



Avløp fra dusjkabinett.



Rørgjennomføringer i gulv.

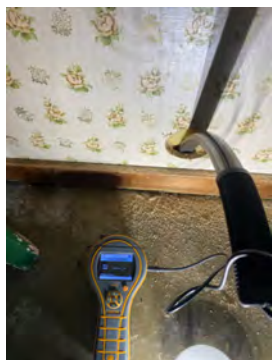
HOVEDETASJE > BAD

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.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med toalett og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det har vært tilbakeslag fra avløpet på vaskerommet. Solsluk i gulv, soilsluker viser tegn til rustdannelse.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 500 000



Soilsluk.



Vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegger er åpne betongvegger med åpne rørføringer av vannledninger.

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.

Tilstandsrapport

Nede på vegger og på gulv er det saltutslag som kommer av vanninntregning i mur og kapillæropptrekk. Ved en oppgradering av rommet må det sjekkes utvendig rundt grunnmur og drenering. Utvendig mur bør også isoleres. Dette må gjøres for å få en tørr betongvegg som kan innredes.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det bør etableres ny drenering og utvendig isolering av grunnmur for å hindre videre vanninntregning og kapillæropptrekk. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og begrensede muligheter for innredning av rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er registrert saltutslag på vegger/gulv.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Årstall er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Mindre skader i overflate benkeplate samt manglende fuging mellom benk og vegg. Manglende fuging mellom skjøte på benkeplate.

Det er ikke opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet.

Kjøkken mangler komfyrvakt. Enkelte dører er demontert.

Det drypper fra vannkranen, sokkel er stedvis demontert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Tiltak:

Det bør utbedres mindre skader i benkeplaten og fuging mellom benk og vegg samt mellom skjøter på benkeplaten for å hindre fuktinntregning og videre skader.

Komfyrvakt bør monteres for å redusere risiko for brann.

Drypp fra vannkranen bør utbedres for å unngå vannskader og unødvendig vannforbruk.

Demonterte dører bør monteres tilbake for å sikre funksjonalitet og estetikk på kjøkkenet.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken mangler avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet. Mekanisk avtrekk bør etableres fra kokesonen på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som øker risikoen for dårlig innneklima og mulige fuktskader.

Tilstandsrapport



Manglende ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Stoppekrane er plassert på vaskerom i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert irr og rust på stoppekrane. Stoppekrane er ikke funksjonell grunnet påviste avvik. Levetid- Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekrane bør skiftes ut, og det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av vannrørene av fagperson.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt at stoppekrane ikke vil fungere ved behov for avstengning av vannet. Videre kan aldrende kobberrør medføre plutselige skader og driftsavbrudd.



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



Stoppekrane.

TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Rørføringer kan være vanskelig å besiktige da disse ligger i gulv og veggkonstruksjoner. Kontrollen er begrenset til det visuelle.

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

Forventet levetid for avløpsledning av plast er 50 år. Forventet levetid for sluk av støpejern er 30-60 år. Forvaltet levetid avhenger av bruk, kvalitet og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert tilbakeslag av vann fra avløpsrør på vaskerom i kjeller. Det er påvist rust på soilrør (jernrør).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av avløpsanlegget for å avdekke årsak til tilbakeslag og rustdannelse på soilrør.

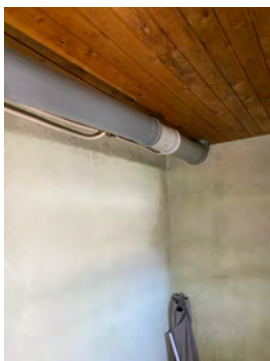
Tiltak for utbedring av rustskader og eventuell utskifting av eldre rør bør vurderes for å unngå lekkasjer, vannskader og driftsproblemer.

Manglende tilfredsstillende lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og økt risiko for tilbakeslag.

Det anbefales vurdering med kamerainspeksjon og/eller utskifting ved oppgradering av våtrom eller øvrig avløpsanlegg.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser av fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Avløpsrør i plast.



Tegn til tilbakeslag på vaskerom i kjeller. Det er påvist rust i soilrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer og gjennom veggventiler.



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2015 med innerdel i stue.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befaring.

Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre jevnlig service og rengjøring av filter.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Konsekvens/tiltak

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



Varmepumpe utvendig del.



Varmepumpe innvendig del.

Tilstandsrapport

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Tanken er plassert på vaskrom i underetasjen.

Årstall: 1991 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Forventet levetid for varmtvannstanker er 20-30 år

Konsekvens/tiltak

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



VVS bereder.



Årstall 1991.



El-tilkobling.

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1954
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?
Ja

Nytt sikringsskap 2016

Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Linea:

Under kontrollen ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Disse er bemerket i vedlagt tilsynsrapport og bør utbedres av registrert elvirksomhet.

Kjeller: Jordingsanlegget er ikke tilpasset det valgte fordelingssystemet.

Kjøkken: Anlegget ga ikke beskyttelse mot skadelige termiske virkninger., utstyr er feil montert.

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?
Ja Varmgang på ledning i taket på stuen.

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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 alder, varmgang på ledningsnett, el-kontroll og påviste løse ledninger anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

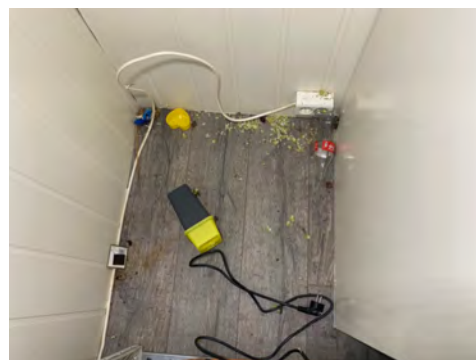
Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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



El-skap med automatsikringer.



Kursoversikt.



Det er løse ledninger flere steder i boligen.



Tegn til varmgang på ledning i taket på stuen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Årstall for drenering/fuktsikring mot mur er ukjent. Vorteplast mot mur og nedløpsrør ført ned i grunn.

Dreneringsrør er av plast. Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten. For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Plasten mot muren er ikke korrekt avsluttet med klemlist i toppen.

Det er synlig saltutslag og fukt mot mur i underetasjen.

Fuktsikringen mot muren er ikke utført i henhold til fagmessige krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Det bør etableres korrekt avslutning av plasten mot muren med klemlist i toppen, samt utbedre fuktsikringen slik at den tilfredsstiller gjeldende krav.

Videre bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av dreneringen, for eksempel med inspeksjonskamera, for å avdekke eventuelle skader eller mangler.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering er økt risiko for fuktinntrengning, saltutslag og skader på mur og innvendige konstruksjoner, noe som kan føre til redusert levetid og behov for omfattende utbedringer.

Kostnadsestimat gjelder etablering av klemlist i topp av fuktsikring mot muren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fukt/saltutslag mot muren i kjeller.



Fuktsikring mot muren mangler klemlist/avslutning i topp.



Grunntent u-fagmessig utførelse av fuktsikring mot muren anbefales det ytterligere undersøkelser iht. om fuktsikringen mot muren er iht. anbefalt montering.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år. Normal tid før reparasjon av fasadeelementer av betong er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert stedvis sprekker samt manglende betong mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmuren må pusses for å få en jevn og tett overflate. Dette for å unngå vanninntrenging med påfølgende frostsprengning. Det anbefales ytterligere undersøkelser ang setningsskader i muren.

Følg med på utviklingen av sprekkene. Dersom sprekkene utvider seg, bør fagfolk kontaktes for videre vurdering, da økt sprekkdannelse kan indikere konstruksjonsmessige problemer.



Synlig mur av lettklinkerblokker.

Tilstandsrapport



Sprekk/riss innvendig mur.



Manglende betong på mur ved hjørnet mot sørøst.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Generell info: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen, minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger mot muren.

Manglende fall øker risikoen for fuktskader på grunnmur og kjeller, samt inntrenging av vann i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fall på terrenget mot mur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1947. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av utvendige vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved videre bruk av gamle ledninger kan være økt risiko for lekkasjer, driftstans og plutselige kostnader til reparasjon eller utskifting.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type, ukjent årstall. Septik er ikke nærmere undersøkt, grunnet tilbakeslag i kjeller og alder anbefales ytterligere undersøkelser av tanken.

Vurdering av avvik:

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

Levetid til en septiktank i glassfiber/betong varierer, men vanligvis mellom 20 - 40 år, avhengig av installasjon, vedlikehold, materialkvalitet m.m. Miljøfaktorer som jordtype, fuktighet og kjemisk innhold i avløpssvannet kan også påvirke hvor lenge septiktanken varer.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av septiktanken for å avdekke eventuell skade eller svekkelse, spesielt med tanke på alder og tilbakeslag i kjeller.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være lekkasjer, tilbakeslag, forurensning av grunnvann og kostbare reparasjoner dersom skader ikke oppdages i tide.

Tilstandsrapport



Septik.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Parkering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen mangler opparbeid parkeringsplass/innkjørsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres opparbeidet parkeringsplass/innkjørsel for å sikre hensiktsmessig og trygg parkering på eiendommen.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radon.
Innvendige trapper.
Kvikkleire aktsomhet.
Støy.
Brannvarslere.
Brannslukker.

Vurdering av avvik:

- 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 håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke gjennomført radonmålinger, og bygget har ikke radonsperre.

Innvendige trapper mangler rekkverk. Det er lav lysåpning samt manglende håndløper.

Område er klassifisert med aktsomhet for kvikkleire iht. NVE.

Det er støy fra nærliggende jernbane.

Konsekvens/tiltak

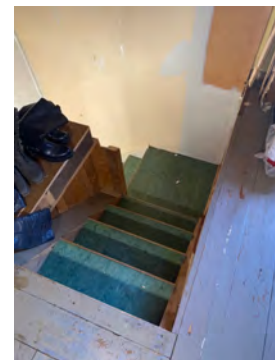
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er behov for tiltak
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør iverksettes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helse- og sikkerhetsrisiko for beboere.

Innvendige trapper bør utstyres med rekkverk og håndløper, samt utbedre lav lysåpning, for å ivareta sikker ferdsel og redusere risiko for fall.

Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om grunnforhold og eventuelt gjennomføre geoteknisk vurdering, for å avklare risiko knyttet til kvikkleire og sikre nødvendige tiltak mot skredfare.

Tiltak mot støy fra nærliggende jernbane bør vurderes, for å bedre innemiljø og redusere helsemessige konsekvenser av støybelastning.



Manglende rekkverk.



Rekkverk er såpass lavt at rekkverkshøyde bør økes.

Tilstandsrapport



Brannslukkerapparat må byttes til min 6kg.



Bratt stigningsvinke, trappevange.



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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Utvendig bod, ukjent byggeår. Fundamentert på mark.
Terrassedekke som gulv, tak tekket med ståpl/aluplater. Langsgående plassbygde taksperrer.
Vegger er kledd med stående bordkledning.

Bod har en del etterslep på vedlikehold. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

160 m²/160 m²

Enebolig: 6 Gang, 2 Soverom, Trapperom, Kjøkken, Bad, Stue, 5 Bod, Vaskerom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 4 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 100 000

Konklusjon markedsverdi

1 100 000

Markedsvurdering

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

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fløtanvegen 8 ,8663 MOSJØEN 133 m² 1971 2 sov	25-03-2026	2 550 000	2 550 000		2 550 000	19 173
2 Kulstadbakken 14 ,8665 MOSJØEN 123 m² 1900 4 sov	04-05-2025	1 650 000	1 650 000		1 650 000	12 891
3 Finnvikvegen 10 B ,8665 MOSJØEN 146 m² 1969 4 sov	14-10-2020	1 550 000	1 550 000		1 550 000	10 616

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

Renovasjon 140L	Kr.	6 437
Vann: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²:	Kr.	5 159
Avløp: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²:	Kr.	9 644
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Septik/slamavskiller:	Kr.	1 467
Eiendomsskatt:	Kr.	2 626
Forsikring, stipulert:	Kr.	13 000
Vedlikeholdskostnader stipulert.	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	69 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 330 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 200 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 210 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	550 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	550 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

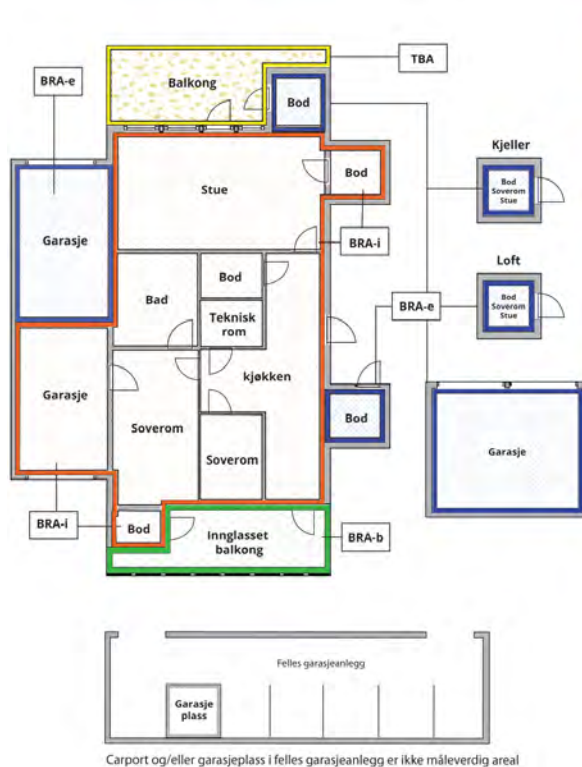
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	45			45		6	51
Hovedetasje	60			60	38		60
Kjeller	55			55			55
SUM	160				38	6	166
SUM BRA	160						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, gang 2, soverom, soverom 2		
Hovedetasje	Gang, trapperom, kjøkken, gang 2, bad, stue		
Kjeller	Gang, bod, vaskerom, bod 2, gang 2, bod 3, bod 4, bod 5		

Kommentar

Det bemerkes at ikke hele arealet i loftsetasjen er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde i tilleggsopplysninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Merknader vedrørende tomtegrense:

Det bemerkes at deler av taket på nabobygning mot sør strekker seg inn over eiendommens tomtegrense, jf. kommunalt kartgrunnlag.

Plantegninger:

Underetasje:

Rom benevnt som vaskerom er pr. dags dato benyttet som bod.

Hovedetasje:

Soverom mot nordøst benyttes i praksis som gang, da rommet fungerer som gjennomgang til baderom.

Loftsetasje:

Det foreligger ikke komplette og oppdaterte plantegninger for loftsetasjen.

Det anbefales at det utarbeides nye plantegninger som gjenspeiler bygningens faktiske planløsning og bruk slik den fremstår i dag, for å sikre korrekte og oppdaterte tegninger, herunder for loftsetasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boden er ikke meldingspliktig til kommune og således ikke krav til tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	105	60		0	426.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Finnvikvegen 3

Hjemmelshaver
Hansen Julie Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på sørøstre side av Toppen.
I nærområdet er det barnefamilier, barnehage, fotballbane, butikker m.m.
På østre side går jernbanelinje, noe som til tider medfører støy.
Utsikt mot deler av Halsøy samt omkringliggende bebyggelser.
Avstand til nærmeste barnehage er ca. 1.6 km, kolonialforretning er ca. 600 meter, barneskole ca. 1,5 km, Mosjøen sentrum ca. 3,5 km. Nærmeste jernbanestasjon er ca. 2,5 km og flyplass 9,5 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

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
661 700	2026	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 2646,-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				13 000
Forsikring stipulert av takstingeniør.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Finnes ikke		Nei
Kommunedelplan			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest.			Gjennomgått		Nei
Fasade/plantegninger.			Gjennomgått		Nei
Linea			Gjennomgått		Nei
Kartutsnitt			Gjennomgått		Nei
Matrikkel.			Gjennomgått		Nei
Shmil			Gjennomgått		Nei
Kommunale avgifter			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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.
- Fuktspørsmål: Overflatespørsmål med egnet spørreutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktspørsmål (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 slitasjegrader: 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 optas 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.

- 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 ren 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

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/SM2113>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

, den 7. mai 1979.

GF/JB

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

Det bekreftes at arbeid i forbindelse med utbedring på
eldre bolig, gnr. 105 bnr. 60, tilhørende Paula Mortensen,
Finnvikvegen 3, 8662 Halsøy i Vefsn, er ferdig.

for VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, Regulerings-
og oppmålingssjefen

G. Forsmo
G. Forsmo

Bygningsrådssak	80/83	Jnr. 2225/83
Saksbehandler:	Gunnar Valla	Vår ref. GV/BAB
Søknad av 13. mai....19.83.... om byggetillatelse for utskifting av vinduer.....og bordkledning.....		
Byggeplass	Finnvikvn. 3	Gnr. bnr.
Byggherre	Paula Mortensen	Adr. Finnvikvn. 3, 8662 HALSØY I VEFSEN
Ansvarshovende	Se baksidens pkt: B.	
Dispensasjon fra		
gitt 19..... av		
Bygningsvesenets avgjørelse	Søknaden er godkjent under forutsetning av at gjeldende lover og forskrifter følges. Videre skal følgende betingelser etterkommes (se baksiden):	
	Pkt. B, C og D.	
Vedlegg	Arbeidet er utført i henhold til byggetillatelse	
	for VEFSEN KOMMUNE Bygnings-, Regulerings- og oppmålingssjefen A. Stog.	
Vedlegg	Følgende dokumenter vedlegges:	
	☒ søknad og byggetillatelse ☒ plan-/snitt-/fasadetegninger ☐ situasjonsplan ☐ statiske beregninger	☒ regning for byggekostroll ☐ regning for tilknytting av vann og kloakk ☐ Melding om klageadgang ☐

Kongsen, den 3. juni.....1983.....

I bygningssjefens fravær

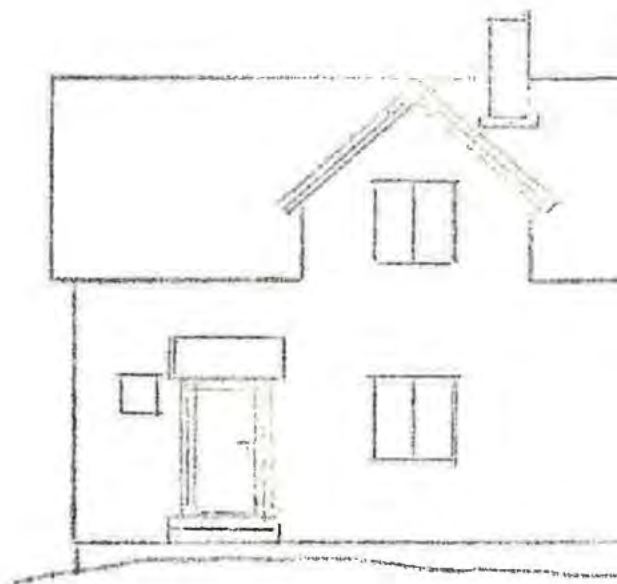
Atle Lien

BETINGELSER FOR GODKJENNING AV BYGGESAK.

- ☐ A. Bygget skal utsettes i marka av oppmålingsmyndigheten.
- ☒ B. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.
- ☒ C. Ett sett godkjente og stemplede tegninger, samt byggemelding og byggetillatelsen skal oppbevares på byggeplassen tilgjengelig for kontroll.
- ☒ D. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at bygningskontrollen skal varsles før noen del av byggearbeidet igangsettes.
- ☐ E. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før statiske beregninger og tegninger for bygningsmessige konstruksjoner er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.
- ☐ F. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før tilknytningsavgift for vann og kloakk er innbetalt.
- ☐ G. Sanitæranlegg som tilknyttes kommunalt anlegg skal utføres i overensstemmelse med de til en hver tid gjeldende tekniske bestemmelser i "normalreglement for sanitæranlegg" utgitt av Norske Kommuners Sentralforbund. Spesielt presiseres at maksimalt tillatt trykk i husvannledninger er 60 meter. Der statisk trykk i hovedledningsnett overstiger dette, må det settes inn reduksjonsventil etter husets innvendige hovedstengeventil.
- ☐ H. Separate avløpsanlegg uten tilknytning til kommunalt kloakknnett skal utføres i overensstemmelse med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utforming av tekniske avløpsanlegg og i h.h.t. betingelser i utslippstillatelse som er gitt med hjemmel i lov om vern mot vannforurensning.
- ☐ I. Rørlegger som er godkjent av Vefsn formannskap kan utføre rørleggerarbeidet på privat ledningsnett som skal tilknyttes kommunalt vann- og kloakknnett. Innen gamle Mosjøen kommune må slikt arbeid bare utføres av rørleggermester med bevilling.
- ☐ J. Avkjørsel fra kommunal gate eller veg skal opparbeides etter følgende retningslinjer:
 1. Avkjørselen skal om mulig ha jevnt fall på minst 5 cm på de første to meter fra vegkant. Den må bygges slik at den ikke leder vann eller søle inn på kommunal gate eller veg.
 2. Avkjørselen skal såvidt mulig legges vinkelrett på den kommunale gate/veg. Innretninger eller vekster som hindrer sikten i vegkrysset må fjernes.
 3. Under avkjørsel som går over vegggrøft skal legges kjøresterke rør med 250 mm innvendig i diameter. Rørene skal ligge i samme dybde som vegggrøften, og endene skal være synlige etter at avkjørselen er bygget.
 4. Avkjørsel og adkomstveg på tomte bør opparbeides før byggearbeidet igangsettes.
 5. Avkjørsel med tilhørende rør skal holdes vedlike av grunneier.
- ☐ K. Eventuelle skader og ulemper som byggherren måtte ha forvoldt på kommunalt ledningsnett eller kommunal gate/veg ved grøfter under byggeperioden, skal han utbedre så snart som mulig.
- ☐ L. Bruk av åpen ild i forbindelse med taktekkingsarbeider må ikke foregå uten brannvesenets tillatelse.

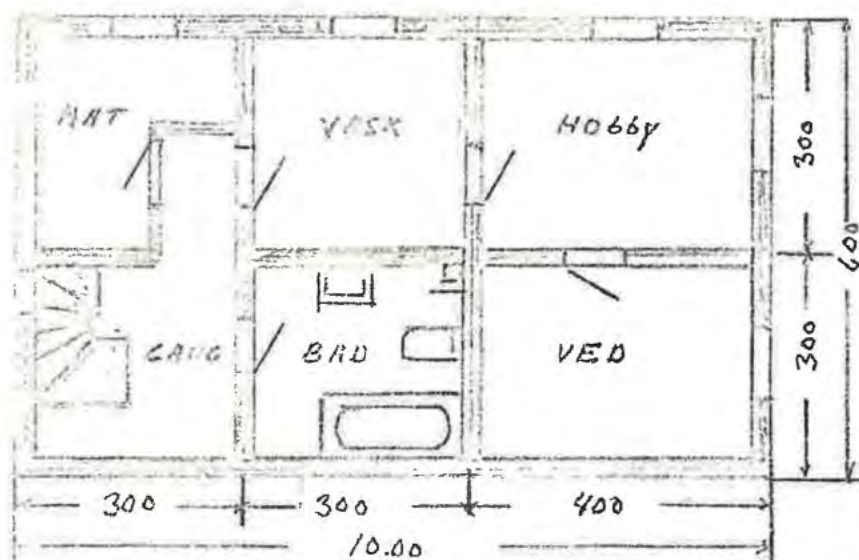


MOT ØST

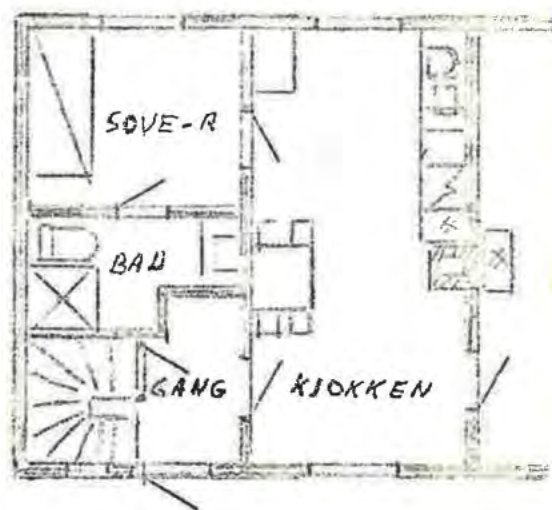


MOT VEST

Bestående bygg



PLAN. KJELLER

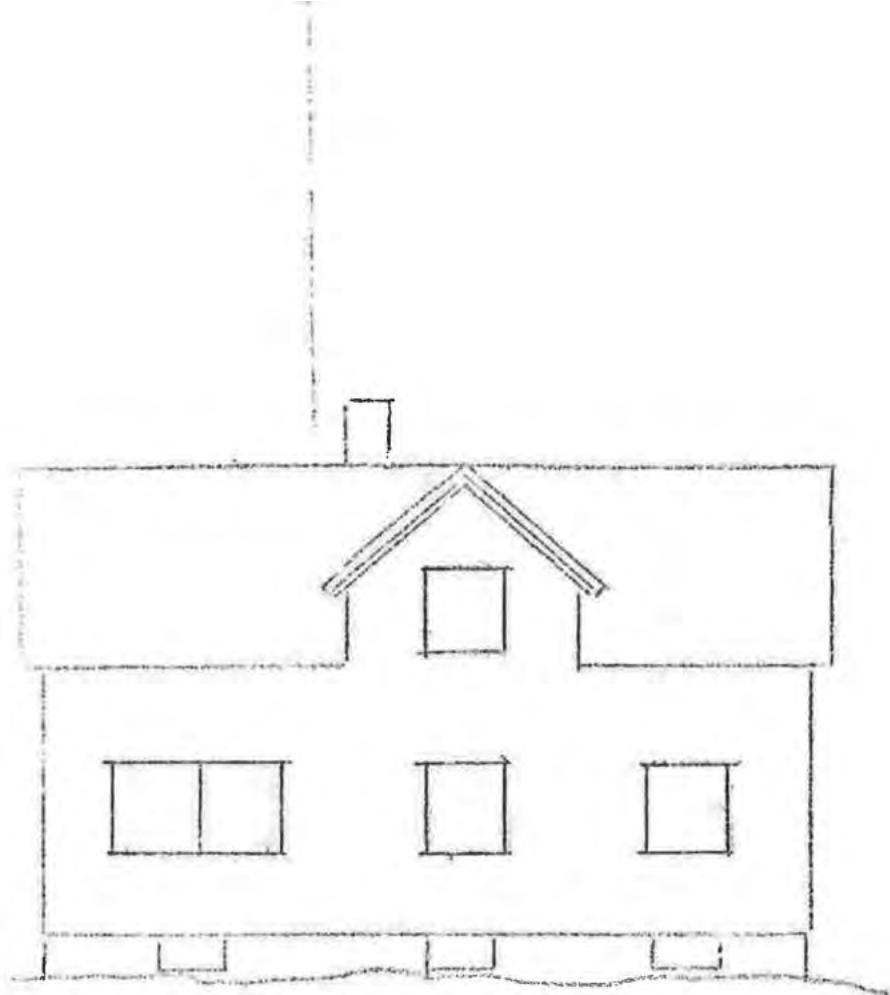


VEFSN KOMMUNE 3/6-83

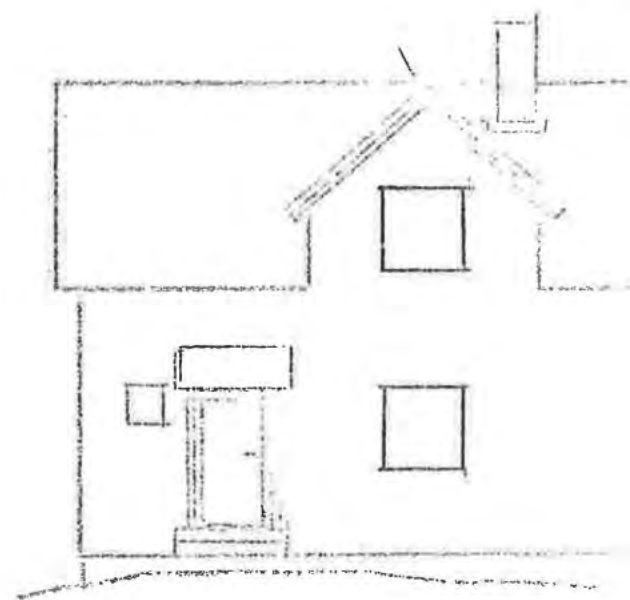
Bygnings-, Regulerings-
og oppmålingssjefen

PLAN I ET/SJ

for
L. Valle

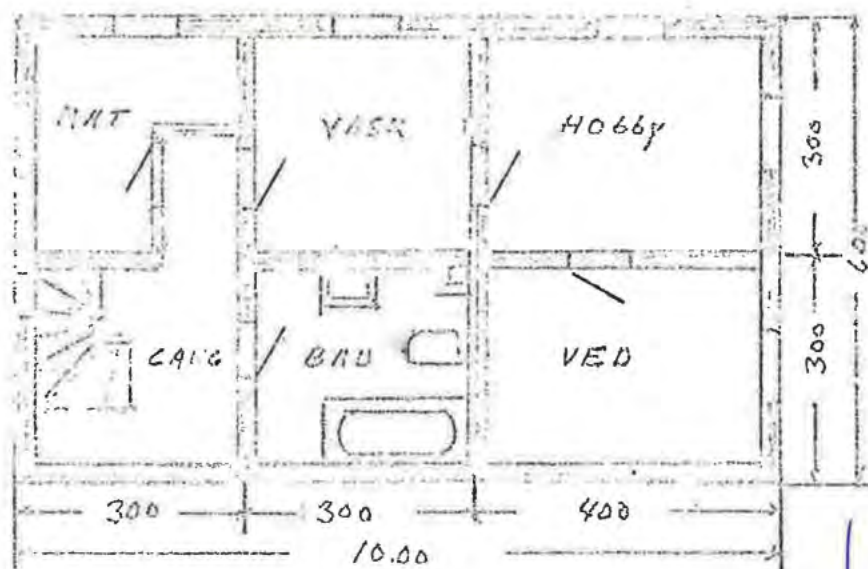


MOT ØST

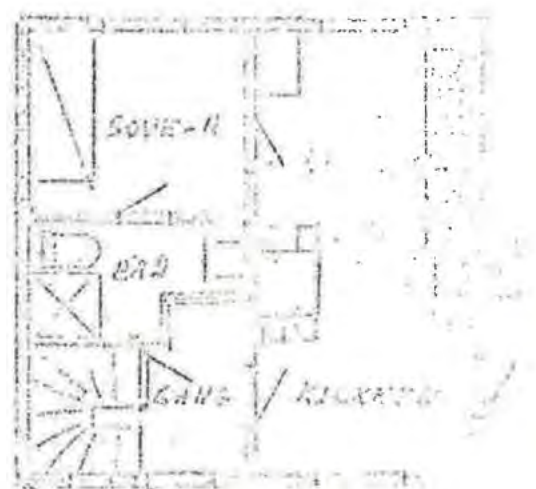


MOT VEST

Nye vinduer



PLAN KJELLER

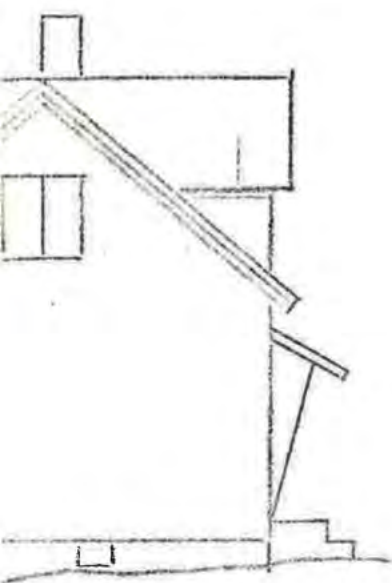


VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, Regulerings-
og oppmålingssjefen

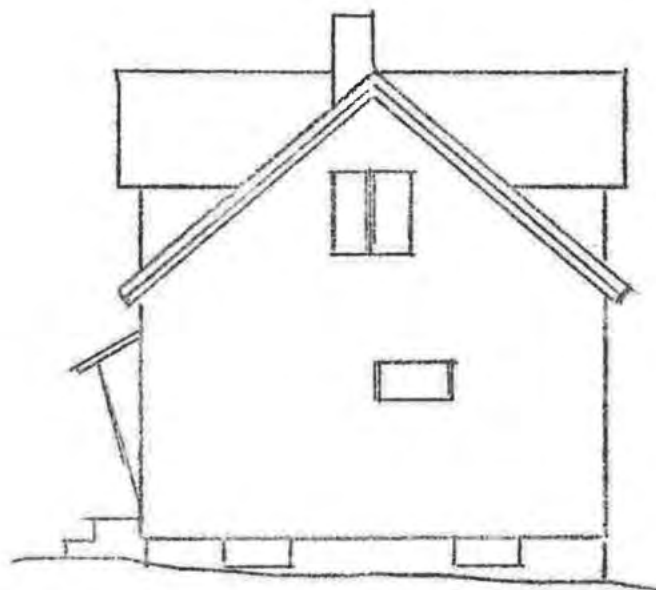
3/6-83

for
H. Valla

PLAN 1. ETG.



MOT NORD

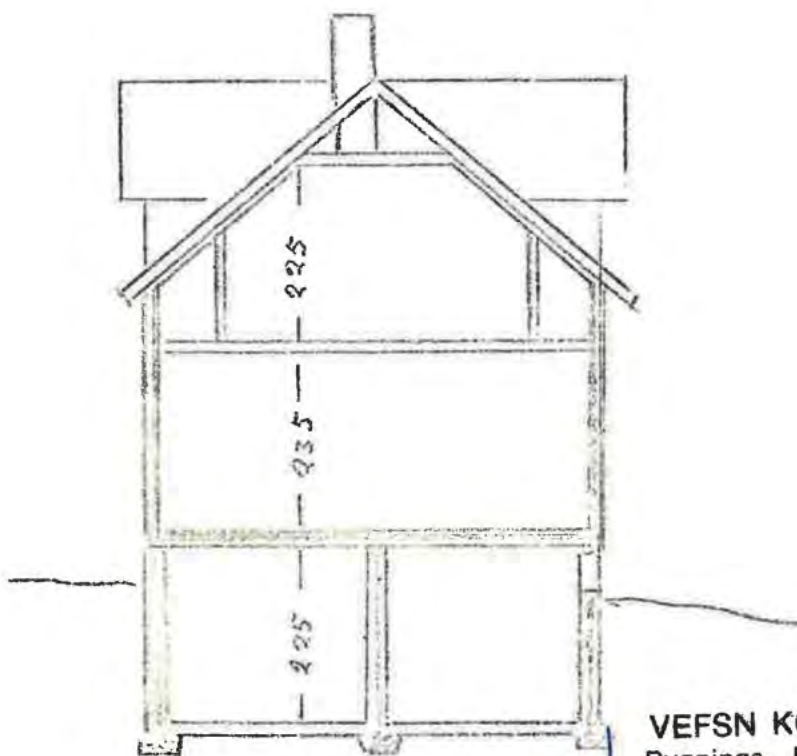


MOT SYD

Bestående bygg



DETASJE

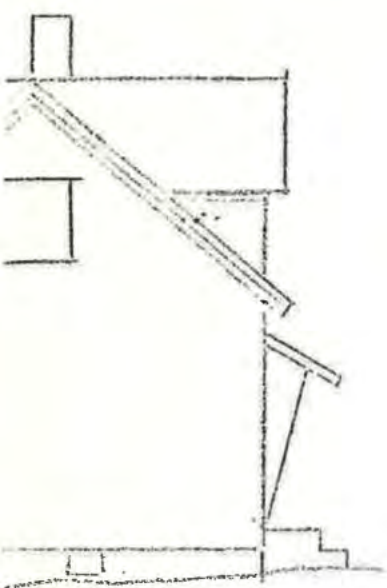


SNITT

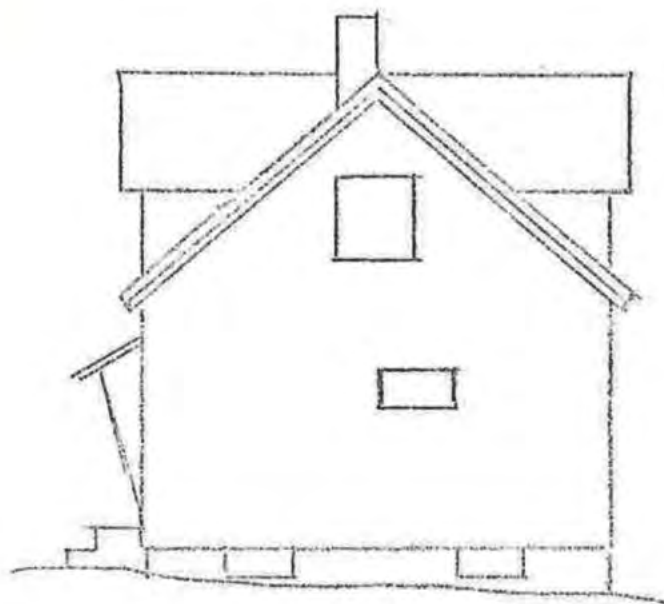
VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, Regulerings-
og oppmålingssjefen

3/6-83

ENERBOLIG
PAULA MORTENSEN HALDØY
FASADER-PLAN-SNITT



T NORD

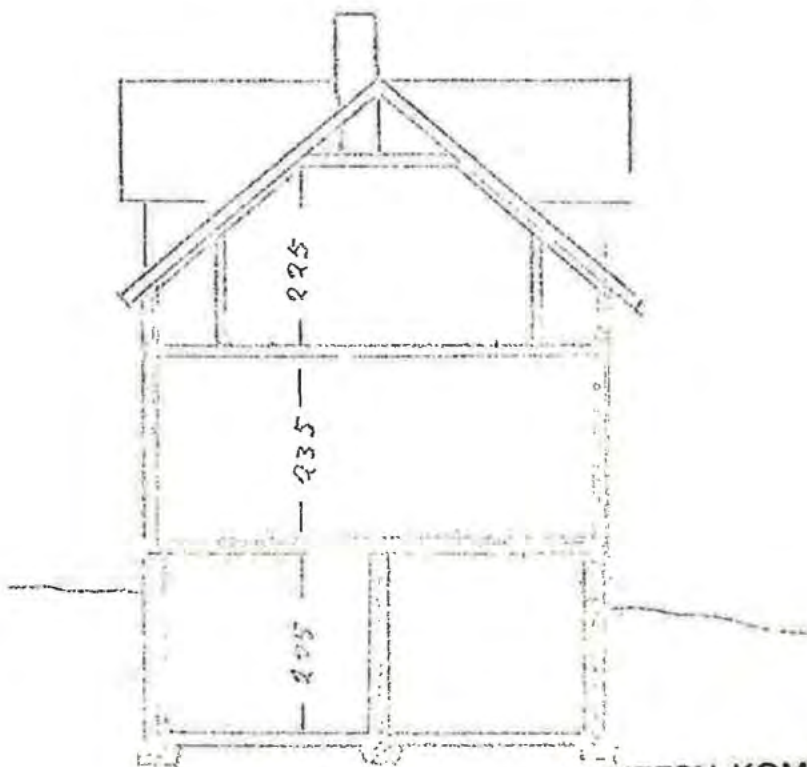


MOT SYD

Nye vinduer



ETRYASJE



SNITT

VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, Regulerings- og oppmålingssjefen
3/6-83
h. Valla

ENDELIG PAULA MORFENSEN 3/6-83
--



Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 02.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 105 **Bruksnr.:** 60

Adresse: Finnvikvegen 3, 8665 MOSJØEN

Referanse: Advokathuset Helgeland

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg

9 vedlegg

[FORBEHOLD VED UTOFLERING 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 kjøreveg.

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.

Inngangsløpplassene 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 Inngangsløpplass (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 utnyttning 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.

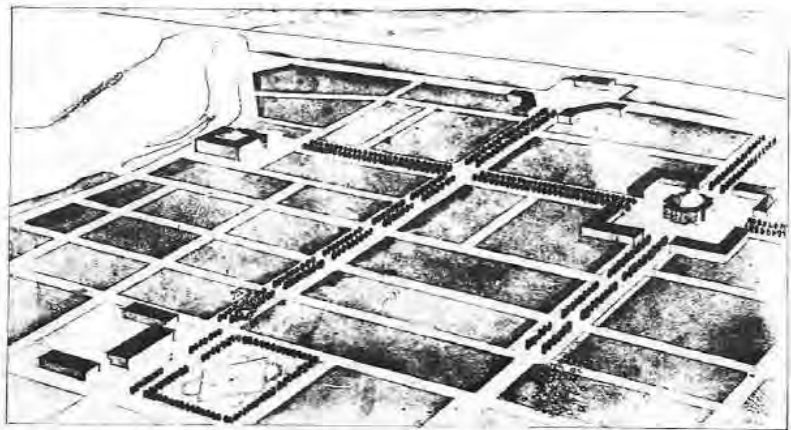
23.9.2 Restriksjonsområde R5 og R6: Formålet med områdene merket R5 og R6 er å bevare villabebyggelse med store hager.

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 – Vollanvegen
20071217	03.09.2007	Veveritomta og nordlige elvebredd av Skjerva
20071218	27.03.2007	Kippermoen campingplass
20091219	24.03.2009	Hammaren-området
20081220	09.06.2008	Dolstadsjøen industriområde
20101222	13.10.1999	Skjervengan – gartneritomt ved Skjerva
20091223	24.03.2009	Mariskovegen
20061224	07.11.2006	Haravollan Vest
20101225	16.06.1999	Skjervengan vest
20091226	12.01.2009	Asfalt- /LNG anlegg
20091227	25.02.2009	Skjervengan Austerbygdvegen 20
20091228	03.02.2009	Skjervengan
20091229	07.02.2009	Austerbygdvegen nord
20101230	29.04.1993	Nersengan
20111231	21.06.2011	Gang/sykkelveg Hamarheim – Andås
20111232	21.06.2011	Moldfaråsen høydebasseng med adkomstveg
20151234	02.09.2015	Detaljregulering for Dølhaugan
20181235	20.06.2018	Detaljregulering for Hamarheim
20171236	25.10.2017	Detaljregulering for Hals-Breimoen

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

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

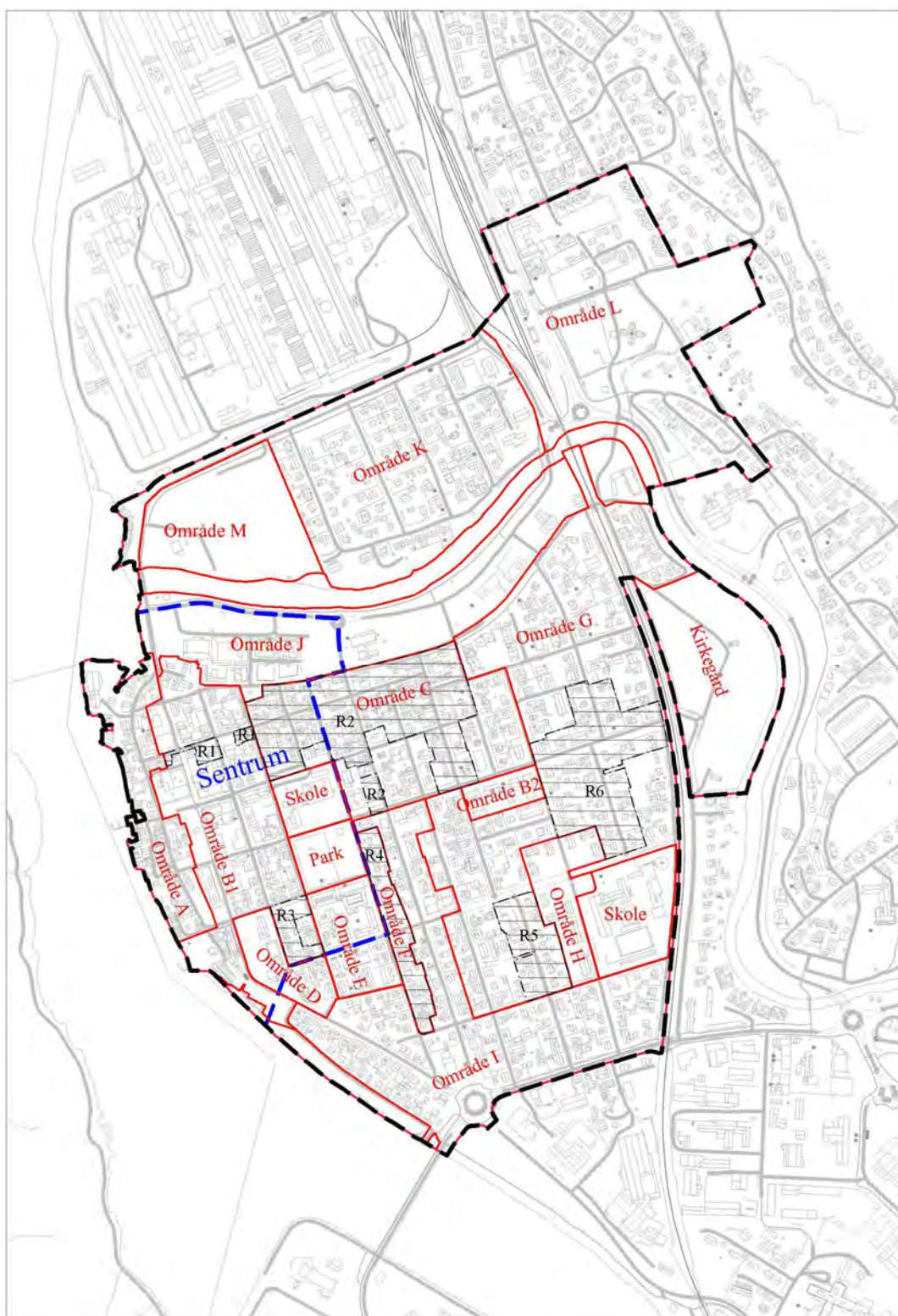
Fotnoter for hele tabellen:

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 HANDELSSENTRUM

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, trafikkfare og annen helsefare. Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet, og ikke omfatte arealer brattere enn 1:3. Arealer smalere enn 10 meter skal ikke regnes med i arealberegningen for kvartalslekeplass/ strøkslekeplass. Inngangslekeplassene skal være private, mens kvartalslekeplasser/ strøkslekeplasser skal være offentlige lekeplasser.

- 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 Inngangslekeplass (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 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.

5.3.3 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.

- 5.4** 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 inngangslekeplasser 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 friluftsjnteressene. I nærtuområdene Dolstadåsen og Mosåsen skal friluftsjnteressene 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 avgrensning 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.

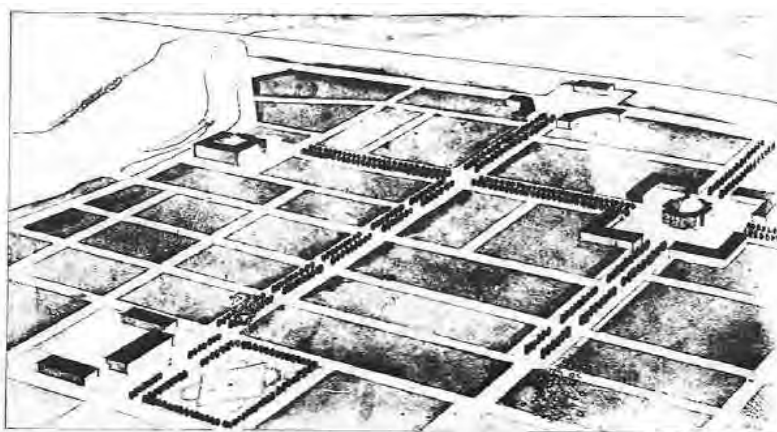
23.9.2 Restriksjonsområde R5 og R6: Formålet med områdene merket R5 og R6 er å bevare villabebyggelse med store hager.

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 - Hiartåsen
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

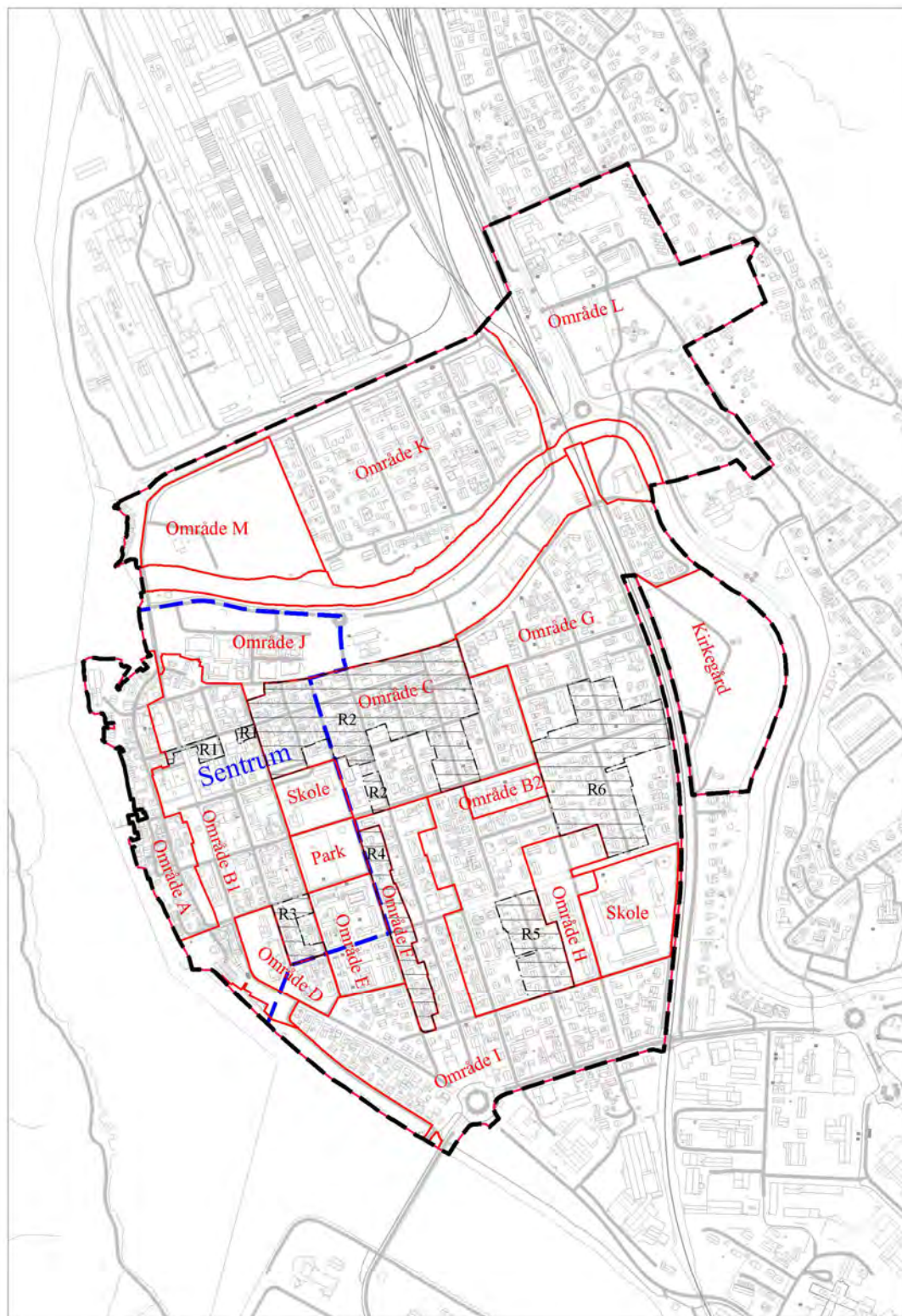
¹ Gjelder kun deler av reguleringsplanen

² Kun et lite areal som gjenstår analogt

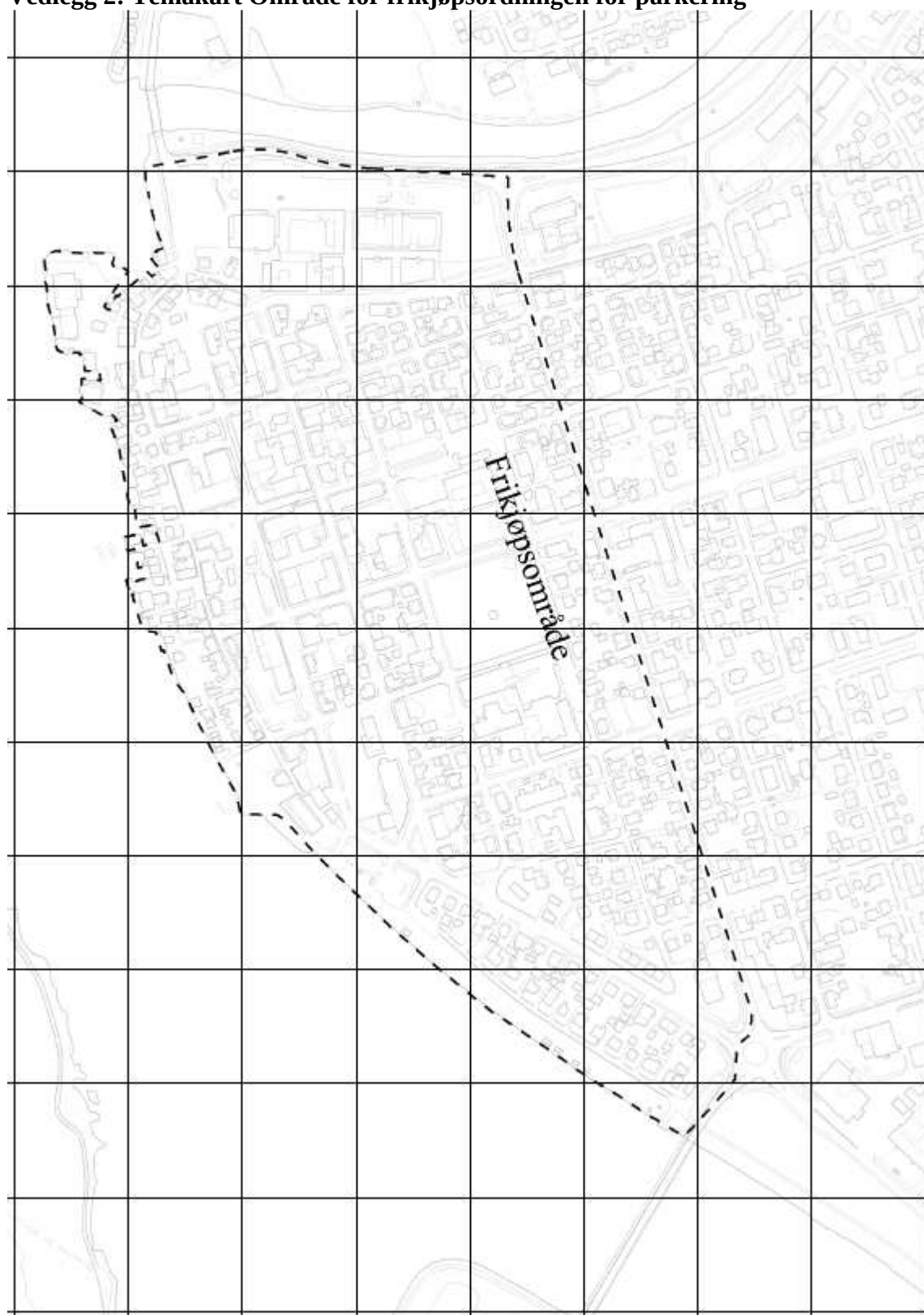
³ Disposisjonsplan som oppfattes som bebyggelsesplan

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: 105/60

Adresse: Finnvikvegen 3
8665 Mosjøen

Dato: 30.04.2026

Målestokk: 1:750

Sign: G. Nygard

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

— Eiendomsgrænse
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 spormidt

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>

Kommuneplan

Planidentifikasjon 1824D1017

Plantype Kommunedelplan

Planstatus Endelig vedtatt areal plan

Ikraftredelsesdato 21.06.2017

Plannavn Kommunedelplan for Mosjøen

[Vis i kart](#)

[Planregister](#)

Arealformål

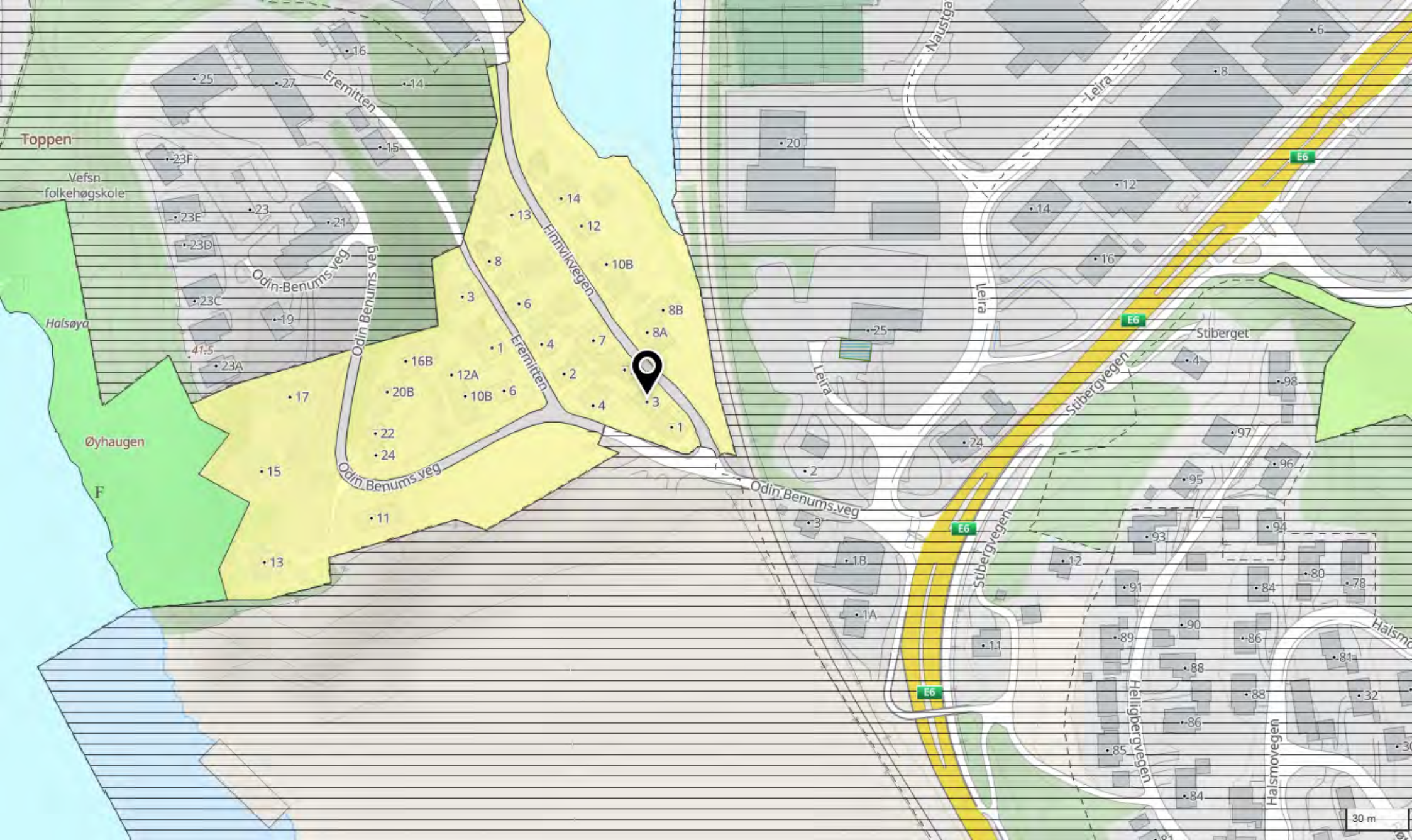
Arealbruk Boligbebyggelse

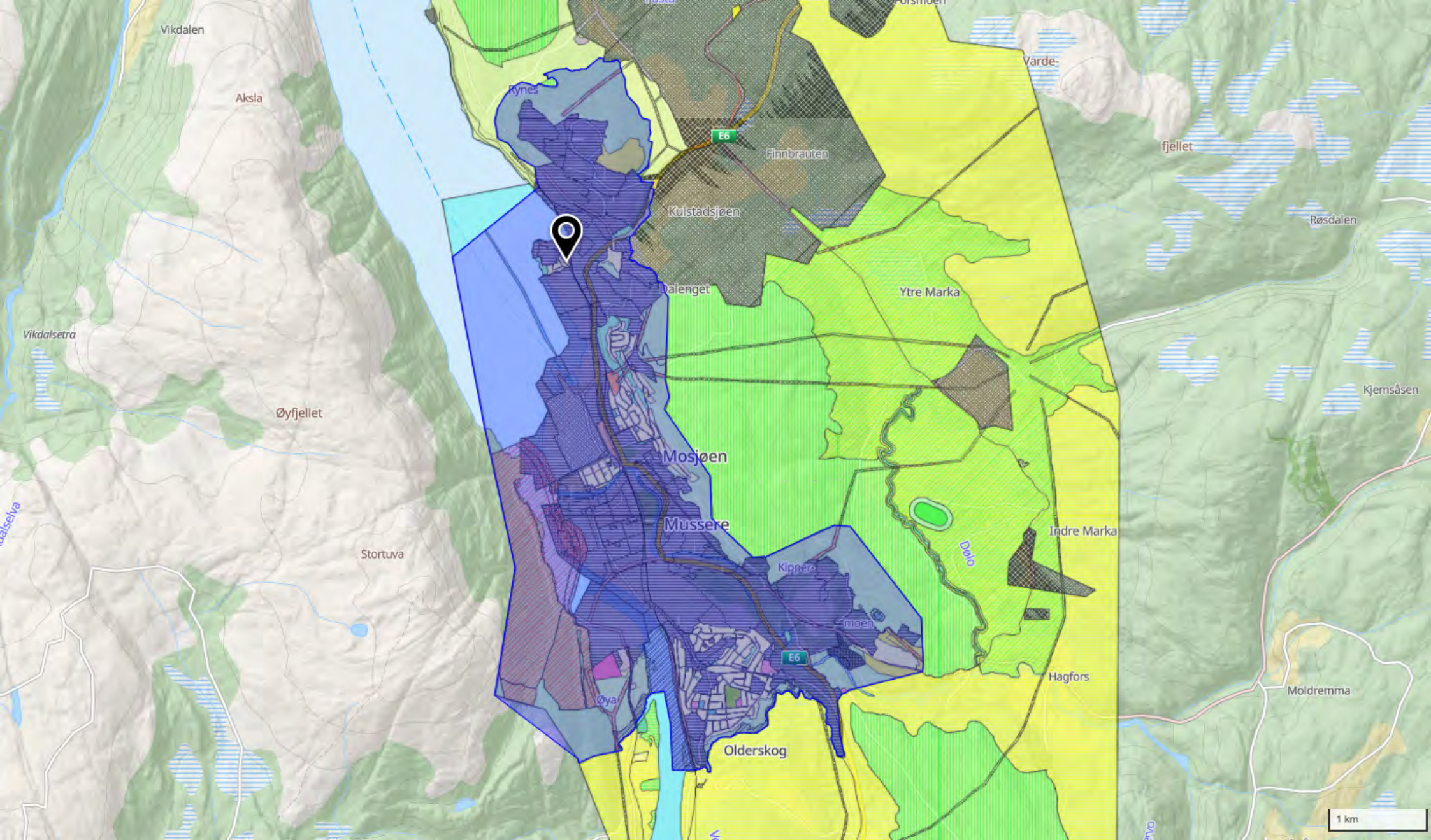
Arealbrukstatus Nåværende

Planidentifikasjon 1824D1017

[Vis i kart](#)

[Planregister](#)





Vikdalen

Aksla

Rynes

E6

Finnbrauten

Kulstadsjøen

Dalenget

Ytre Marka

Øyfjellet

Vikdalselva

Stortuva

Mosjøen

Mussere

Kipper

Indre Marka

Dolo

Hagfors

Øya

Olderskog

E6

fjellet

Røsdalen

Kjemsåsen

Moldremma

1 km

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 105
Bruksnummer: 60

Utskriftsdato/klokkeslett: 30.04.2026 kl. 08:32

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: NORDLI
Etableringsdato: 16.10.1954
Skyld: 0,07
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 105 / 60	426,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		220480	HANSEN JULIE KRISTIN		Torvgata 52B 8004 BODØ	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		220480	HANSEN JULIE KRISTIN		Torvgata 52B 8004 BODØ	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7305647	417374		426,3 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	16.10.1954
-------------	------------

Skylddeling			
	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
	Avgiver	1824 - 105/8	-432
	Mottaker	1824 - 105/60	432

Adresser							
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Finnvikvegen	4500	3		Grunnkrets	0207 Halsøy	Nei
					Stemmekrets:	1 Mosjøen	
			EUREF89 UTM Sone 33		Kirkesokn:	10030701 Dolstad	
			7305650	417372	Postnr.område:	8665 MOSJØEN	
					Tettsted:	7581 Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	187 954 010	Bebygd areal:	65	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	139	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7305650 Øst: 417372	Bruksareal totalt:	139	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
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
L01	0	32	0	32	0	0	0
H01	1	55	0	55	0	0	0
K01	0	52	0	52	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4500 Finnvikvegen 3	H0101	Bolig	139	5	Kjøkken	2	2	105/60

Oversiktskart for 105 / 60

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

7305700

7305650

7305600

N

40m

417250

417300

417350

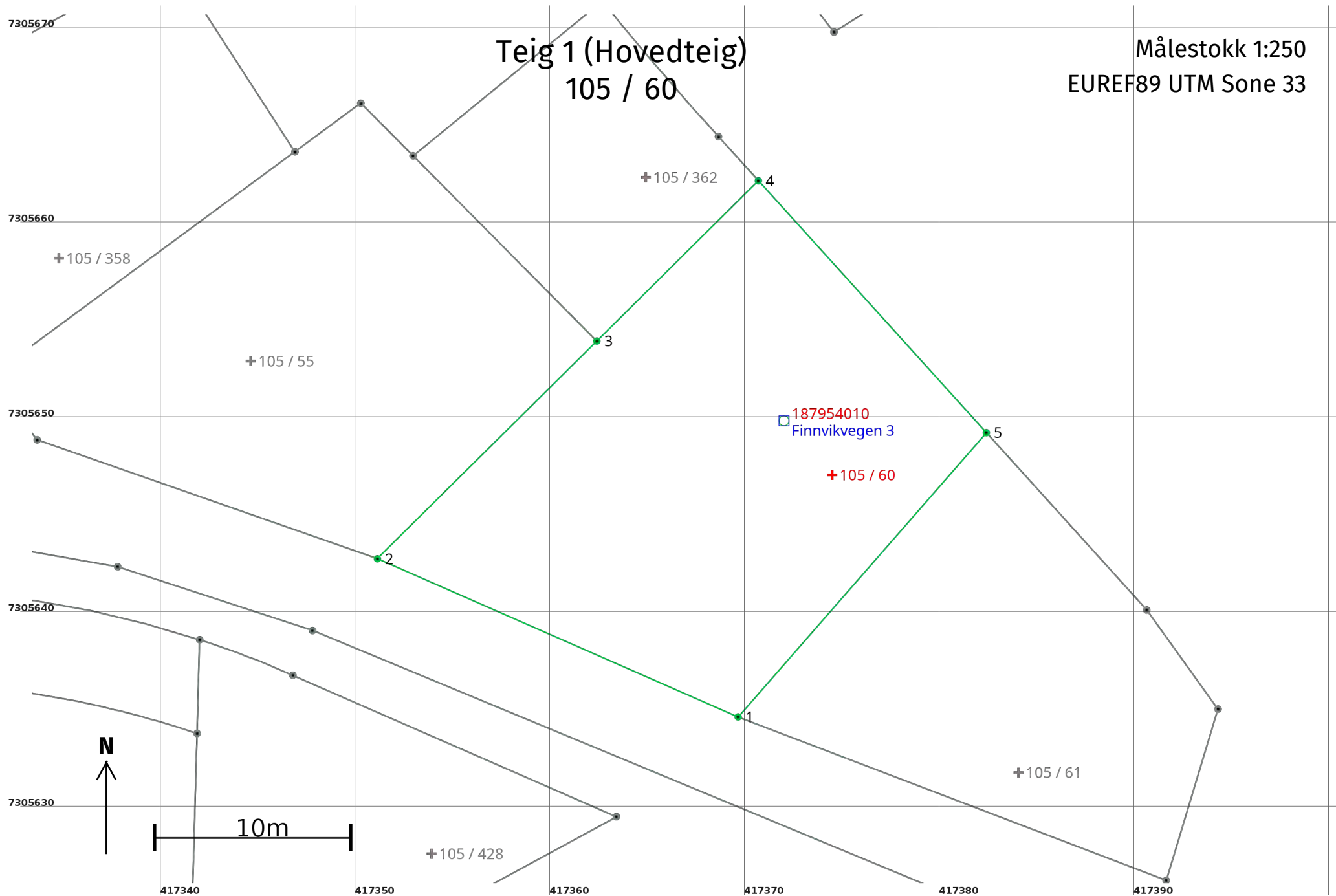
417400

417450

105 / 60

Teig 1 (Hovedteig) 105 / 60

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 426,3

Arealmerknad:

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

Nord: 7305647

Øst: 417374

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7305634,82	417369,64	20,21	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7305642,93	417351,13	15,86	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7305654,10	417362,39	11,67	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7305662,32	417370,68	17,43	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7305649,40	417382,38	19,36	Ukjent	10 Terrengmålt	13	



Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 04.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 105 **Bruksnr.:** 60

Adresse: Finnvikvegen 3, 8665 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	5159
Avløp	Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ²	9644
Renovasjon	Ekstern leverandør	SHMIL
Branntilsyn, feiing	Årlig avgift	672
Slamtømming	Årlig avgift	1467
Eiendomsskatt	Årlig avgift - skattegrunnlag se kommentarer	2646

Kommentar

Beregningsgrunnlag for eiendomsskatt er kr 661 700,-.

FORBEHOLD VED UTLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 04.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 105 **Bruksnr.:** 60

Adresse: Finnvikvegen 3, 8665 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

Det er forfalte hovedkrav på sum kr 20072,48. Herav ligger det hovedkrav på sum kr 18440,13 til inkasso. Foreløpig påløpt utestående renter/salær på sum kr 8364,55. Totalt utestående som er forfalt inkl renter/salær er på sum kr 28 437,03.

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	105	BNR	60	FNR	0	SNR	0
EIER	Hansen Julie Kristin								
EIENDOM/GATE	Finnvikvegen 3								

Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon	Restanser renovasjon	Infopakke, samlet pakke
	☐	☐	☒

	RENOVASJON
Type abonnement	140 L
Årsgebyr inkl. mva.	Kr. 6 437,46
Antall terminer	6
Fakturert til	01.05.2026
Neste forfall	22.05.2026
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	0,-

RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)	
Restanser SHMIL IKS	Kr. 24 410,09 KID 0044839027214 Konto 7016.05.01217 (INTRUM)

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	

HELGELAND BYGGEKONTROLL AS
V/Hege Sende
C.M. Havigs gate 5 B
8656 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i FINNVIKVEGEN 3, 8665 MOSJØEN.

Navn nettkunde: SCHANCHE NINA HANSEN
Målnummer: 6970631404412469
Anlegget ble sist kontrollert: 13.03.2018
Kontrollresultat: Under kontrollen ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Disse er bemerket i vedlagt tilsynsrapport og bør utbedres av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør