





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Tveråvegen 847, 8658 MOSJØEN  
 VEFSN kommune  
 gnr. 22, bnr. 4

**Markedsverdi**

**450 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m<sup>2</sup> BRA-i: 79 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.11.2025

Rapportdato: 12.12.2025

Oppdragsnr.: 20352-1392

Referansenummer: TB1237

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønås

Vår ref: Knut



**HBK AS**

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

# Norsk takst

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



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

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

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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

## Rapportansvarlig

Knut Kjønås

Uavhengig Takstingeniør

knut@hbk.no

900 61 282



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig på festet tomt i Kvalforsmarka, ca. 15 km. slør for Mosjøen sentrum.

Bygninger på eiendommen er av enkel standard og har renoveringsbehov.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	134 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m <sup>2</sup>
Totalpris	450 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 650 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

## Uthus

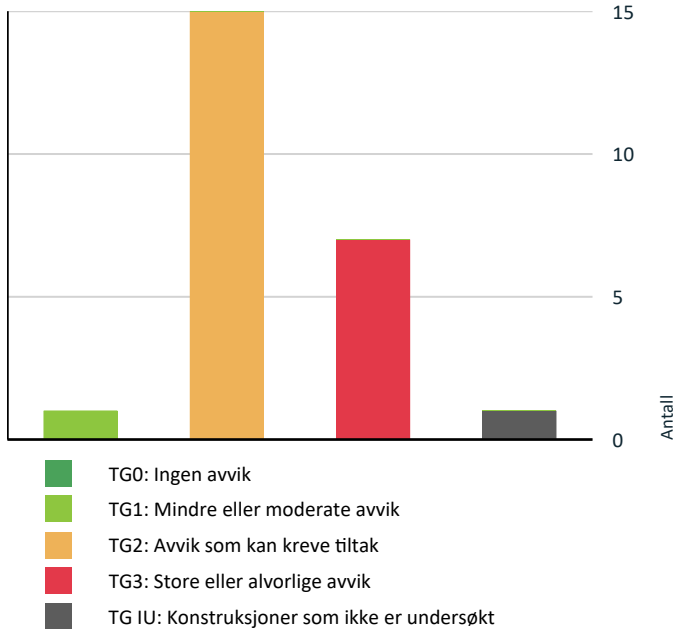
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

## Utedo

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

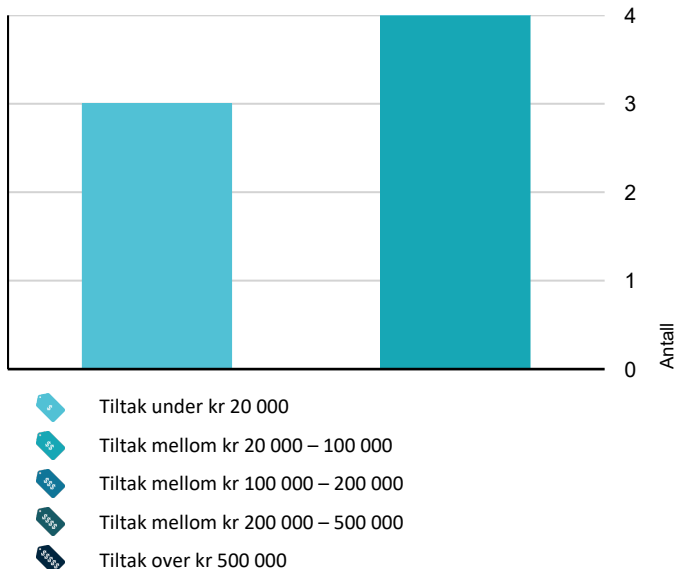
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1958

**Kommentar**  
Opplysning er innhentet fra kjentmann om skogstua.

**Anvendelse**  
Fritidsformål

**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

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av eldre bølgeblikkplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig tekking er av bølgeblikkplater

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taktekkingen når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det påregnes behov for utskifting eller utbedring av takteking og undertak.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.



Snødekt tak.



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Det er ikke montert takrenner og taknedløp. Takstige til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt. Det er ikke montert snøfangere på taket.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert takrenner og nedløp.  
Eldre pipehatt med malingsavflassing.  
Det er ikke montert regnhatt på pipehatt.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takrenner og nedløp bør monteres, og nedløp bør tilkobles overvannsrør for å lede bort overvann fra grunnmuren, for å unngå fuktskader og råte i bygningskonstruksjonen.

Overflatebehandling av pipehatten og montering av regnhatt på pipa bør utføres for å forhindre videre forringelse og sikre tilstrekkelig beskyttelse mot nedbør.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for vanninntrenging, skader på pipe og omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid på bygningsdeler.



Rust på pipebeslag.



Ikke montert takrenner

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

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

**Årstall:** 1995      **Kilde:** Andre opplysninger: Opplysning fra kjentmann.

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Stedvis påvist sprekker i utvendig kledning.

Det er ikke montert musebånd under kledningen.

Kledningen var rimet på befaringdagen, noe som medførte at inspeksjonen ble begrenset.

## Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Kontroll og ettermontering av musebånd bør utføres for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å kartlegge tilstanden og omfanget av eventuelle skader forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende musebånd er økt risiko for inntrengning av skadedyr, som kan forårsake skader på bygningskonstruksjonen og utgjøre en helsefare.



Manglende museband under kledning.



# Tilstandsrapport



Veggventiler fra tørkerom.

## ! TG 1U Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

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

Det bør etableres inspeksjonsluke i himlingen på loftet for å muliggjøre kontroll av takkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tilgang er at skjulte feil og mangler ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for uoppdagede skader eller feil i takkonstruksjonen.

## ! TG 3 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

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

Vinduer har utvendig malingsavflassing, og kitt på vinduene har løsnet. Vinduet i loftetasjen over inngangstrappen har en knust rute.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer med fukt- og råteskader, samt punkterte eller sprukne glass, bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse, varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Malingsavflassing og løst kitt bør utbedres for å beskytte treverket mot ytterligere fuktinntrengning og forringelse.

Vinduet med knust rute må skiftes for å ivareta sikkerhet og forhindre varmetap.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Kondens/ råteskader i karmen.



Kitt på vinduer er løsnet.



Koblede vinduer.

## ! TG 2 Dører

Bygningen har isolert ytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er avvik:

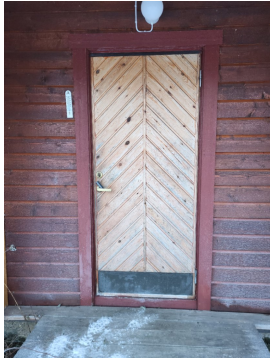
Det er ikke montert beslag under eller over døren. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og redusert beskyttelse mot værpåkjenninger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres beslag under og over døren for å hindre fuktinntrengning og bedre beskyttelsen mot værpåkjenninger. Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for fuktskader i dørkonstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler.

# Tilstandsrapport



Ytterdør

## TG 1 Utvendige trapper

Inngangstrapp er av tre.  
Ingen krav til rekkverk på trapp da høyden på trappa er under 0,5 meter.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu.  
Veggene og innvendige tak har trepanel.

#### Vurdering av avvik:

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

Innvendige overflater er av eldre modell. Gulvet har synlig slitasje.  
Ved befaring ble det observert spor etter mus på innvendige overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innvendige overflater fungerer med dagens tilstand, men det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting for å utbedre slitasje.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av museaktivitet, da dette kan medføre risiko for lukt, helseskader og ytterligere skader på bygningsdeler.



Soverom loftetasje.



Soverom loftetasje.



Soverom loftetasje.



Stue.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

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

Måling planavvik i etasjer:

Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 25 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 18 mm.

Loftsetasje: Totalt planavvik ca. 19 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 13 mm.

I krypkjeller er det påvist råteskader i gulvbjelke.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

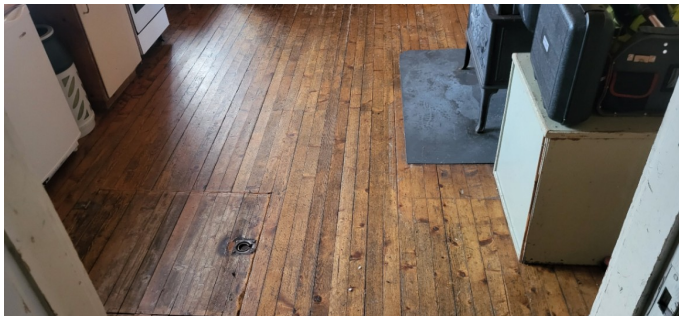
- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Råteskadede gulvbjelker i krypkjeller må byttes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne i etasjeskillet.

Planavvikene bør vurderes nærmere, da store høydeforskjeller kan påvirke brukervennlighet og føre til ytterligere konstruksjonsskader over tid.

Kostnadsestimat er medtatt under punkt for krypkjeller.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Planavvik målt på stuegulv.

## Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og 3 vedovner.  
En vedovn av nyere modell i tørkerom, kamin i stue og en vedovn i loftetasjen.  
Sotluke er på pipe på soverom i hovedetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er store avskallinger av murpuss på pipe rundt alle ovner.  
Sotvann er registrert ved feieluke på pipe på soverom.  
Det er ikke montert utvendig regnhatt på pipa.  
Pipa er ikke kontrollert av takstmannen, da dette skal utføres av det lokale feievesenet. Det er derfor ikke utført nærmere kontroll av pipens tilstand utover visuell befarings.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Brannmur ved alle piper må pusses for å hindre videre avskalling og redusere risiko for brannspredning.

Regnhatt bør monteres utvendig på pipehatt for å forhindre inntrenging av vann, som kan føre til ytterligere skader på pipa.

Pipa bør undersøkes av feievesenet for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, og for å sikre at pipa er trygg i bruk.

Manglende ildfast plate under sotluke/feieluke utgjør en brannrisiko og bør utbedres snarest.

Sotvann ved feieluke indikerer mulig fuktinntrenging eller kondens, noe som kan skade pipa og redusere levetiden.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Vedovn i tørkerom.



Vedovn på loft.



Vedovn i stue/kjøkken

## Krypkjeller

# Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
En liten del av bygningen har kryprom med tilgang via luke i gulv ved kjøkkenbenk med krypkjeller som har vegger av betong. Betongen er innvendig isolert med tresonitt og pusset.  
Gulv av grus.

## Vurdering av avvik:

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

Gulvet er ikke pålagt dampsperre ned mot grunnen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning fra grunnen til konstruksjonen.  
Puss på tresonitt på veggene har falt av.  
Det er kun én lufteventil gjennom vegg. For å oppnå tilstrekkelig luftgjennomstrømning bør det være minst to ventiler, én på hver side av rommet.  
Resten av krypkjelleren kunne ikke inspiseres på grunn av manglende adkomst.

## Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk må skiftes.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilering i krypkjelleren, med minimum to ventiler plassert på hver sin side for å sikre god luftgjennomstrømning og redusere risikoen for fuktskader.

Det anbefales å legge dampsperre på grunnen for å hindre fuktinntrengning til konstruksjonen, da manglende dampsperre øker risikoen for råte og sopp.

Puss på tresonitt bør utbedres for å beskytte isolasjonen og veggkonstruksjonen mot ytterligere skader.

Manglende adkomst til deler av krypkjelleren gjør det umulig å vurdere tilstanden i hele konstruksjonen, noe som medfører usikkerhet og økt risiko for skjulte skader. Det bør etableres adkomst og gjennomføres grundigere undersøkelser av utilgjengelige områder.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Påvist fukt i tregulv.



Påvist fukt i gulvbjelke.



Netting foran ventil mot kryprom som ikke kan inspiseres



Råteskader i treverk.

## TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp opp til loftetasje.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trappen bør utbedres for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav, herunder montering av rekkverk og reduksjon av åpninger i rekkverket.

Konsekvensen av dagens avvik er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn og eldre.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp er bratt, lite egnet i beboelseshus.



Manglende rekkverk.

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan medføre at dørene ikke lukker tett, subber mot karm eller får redusert levetid.



Malte tredører.

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

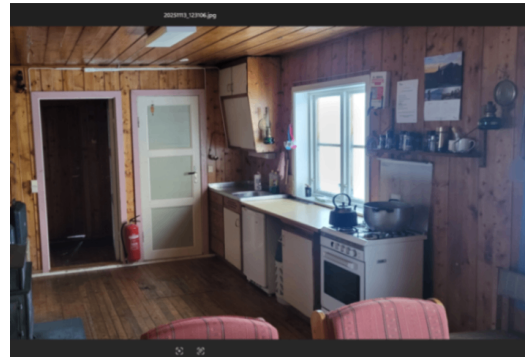
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er gasskjøleskap og gasskomfyr.

### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



### HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og luktproblemer.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Stoppekrane under vask ved inngangsdør.

### Vurdering av avvik:

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

Vannledning i krypkjeller er uisolert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isolering av vannrør i krypkjeller.

# Tilstandsrapport



Vann og avløpsledninger.

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Avløp av plast og soilrør.



Avløp av plast og soilrør.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler i yttervegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

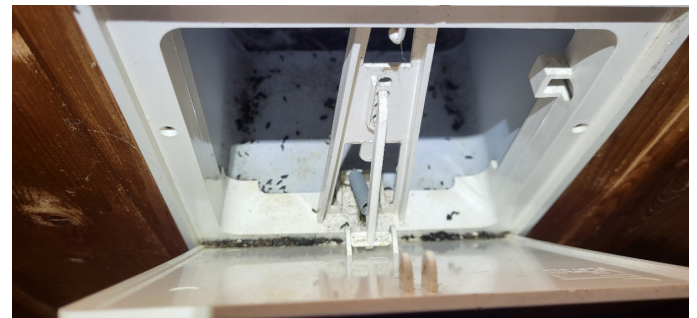
Det er påvist utettheter i veggventilene, noe som medfører risiko for at mus kan komme seg inn i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilene bør sikres utvendig med egnet netting eller annen barriere for å hindre at mus kan komme seg inn.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for skadedyr i boligen, noe som kan føre til lukt, helseplager og skader på bygningsdeler.



Spor av mus innvendig i veggventiler.



Utvendige veggventiler.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.*

# Tilstandsrapport

Det er ikke innlagt strøm til eiendommen.

Det er opplagt strømmnett i boligen for innvendig belysning. Belysningen må tilkobles aggregat.

Rekvirent har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor ingen informasjon om bygningen, 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**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Nei**

6. 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 Boligen har ikke el-installasjon.**

## Generell kommentar

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte. 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet.

## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

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

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### TG 2 Drenering

Det er ikke etablert drenering rundt bygningen

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres drenering rundt bygningen for å sikre tilstrekkelig fuksikring av grunnmuren.

Manglende drenering medfører økt risiko for fuktinntrengning, skader på konstruksjonen og dårlig inneklime i kjeller/underetasje.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur av naturstein og betong.

## Vurdering av avvik:

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

Grunnmuren har store sprekkdannelser og er stedvis bortvitret.

## Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Grunnmuren må rehabiliteres for å hindre videre forvitring og økte setningsskader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert bæreevne, økt risiko for vanninntrenging og ytterligere skader på bygningen.



Grunnmur delvis bortvitret



Sprekk i grunnmur.

## TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør senkes og det bør etableres tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren for å lede bort overflatevann. Fallet på terrenget rundt grunnmuren bør være minimum 1:50 i en avstand på 3 meter ut fra grunnmuren.

Manglende fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader på bygningsmassen og kan gi et dårligere innemiljø.

## TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Avrenning for gråvann ut i grunn. Utvendige avløpsledninger er fra 1958. (I henhold til oppgitt byggeår). Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 1980 via privat brønn. (Årstall er estimert)

## Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpsystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

## Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet for å sikre at vannet er trygt å bruke.

Det er registrert utslipp av gråvann til terreng uten dokumentert godkjent renseløsning, noe som kan medføre forurensning av grunn og nærliggende vannkilder. Forholdet bør avklares med kommunen, og det må etableres en godkjent avløpsløsning for å unngå miljøskader og eventuelle pålegg fra myndighetene.

Kostnader til utbedring må påregnes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Avløpsrør av jern og soil

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



### Anvendelse

### Byggeår

1960

### Kommentar

Byggeåret er estimert. Det foreligger ikke opplysninger om byggeår i kommunens arkiver.

### 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.

### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på lettklinkerstein og betongpilarer. Yttervegger er av uisolert stenderverk kledd med stående kledning kant i kant. Bakre del av uthuset er oppsatt som tømring. Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som utvendig er tekket med bølgeblikkplater. Bygget er uisolert.

I fremre del av uthuset er det gulv av grus, i bakre del i tømret del er det gulv av trebord. Det er bygd en innvendig utedo i uthuset.

Avvik: Bygget har store skjevheter og er ikke vedlikeholdt på lang tid. Porter er delvis hengt opp via tau. Tømret del har på baksiden store råteskader i vegger og delvis på innvendig gulv.

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

## Utedo



### Anvendelse

#### Byggeår

2010

#### Kommentar

Opplysning fra kjentmann

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Utedoen er fundamentert på lettklinkerstein på bakken.

Utedoen er oppsatt med tømmer i konstruksjon og utvendig tekket med stående villmarkspanel.

Saltak som åstak pålagt bordtro og tekket med pappshingel.

Avvik: Det er ikke montert markisolering rundt/under fundamenter. Bygget står skjevt som følge av manglende markisolering.

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

79 m<sup>2</sup>/79 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* 2 Gang, 2 Bod, Stue/kjøkken, 2 Trapperom, 2 Soverom

*Andre bygg:* Uthus, Utedo  
*Bruksareal andre bygg:* 55 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 450 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 650 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

450 000

## Konklusjon markedsverdi

450 000

## Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)	Beregnet (avrundet)
Kr. 4 000	01.01.2024	Kr. 4 000	Kr. 100 000	Kr.

### Kommentar

## Markedsvurdering

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, 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.

# Beregninger

Årlige kostnader		
Brannsyn, Feiing Årlig avgift stipulert:	Kr.	960
Renovasjon, stipulert:	Kr.	5 856
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	15 000
Årlig festeavgift.	Kr.	3 750
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>25 500</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Fritidsbolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 770 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>480 000</b>
<b>Uthus</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 390 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>
<b>Utedo</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Utedo</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>530 000</b>

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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.	100 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>650 000</b>

# 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	45			45			45
Loft	34			34		11	45
<b>SUM</b>	<b>79</b>					<b>11</b>	<b>90</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>79</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang, tørkerom, stue/kjøkken, gang 2, trapperom, bod		
Loft	Trapperom, soverom, soverom 2		

### Kommentar

Det bemerkes at hele arealet i loftsetasjen ikke 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 benevnt i arealoppstillingen ovenfor som "Areal ved lav himlingshøyde, ALH".

Innvendige romhøyder:

Hovedetasje: Ca. 2,30- 2,33 meter.

Loftetasje: Ca. 1,21- 2,28 meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		53		53	
<b>SUM</b>		<b>53</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>53</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Utedo

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

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	77	2
Uthus	0	53
Utedo	0	2

## Kommentar

Fritidsbolig

I hovedetasjen er bod medtatt som S-rom.

Uthus

Utedo

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2025	Knut Kjønnås	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	22	4	5	0	1004.7 m <sup>2</sup>	Matrikelbrev	Festet
Adresse				Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato	
Tveråvegen 847				01.01.2024	01.01.2025	01.01.2105	

### Hjemmelshaver

Statskog Sf

### Kommentar

Festekontrakt er ikke tinglyst på denne matrikkelenhet.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kvalforsmarka, ca. 15 km. sør for Mosjøen.

### Adkomstvei

Fra Vestersidvegen til skogstua er det ca. 8,5 km etter Tveråvegen. Vinterstid blir Tveråvegen brøytet til krysset til veg som er laget i forbindelse med vindmøller på Øyfjellet. Avstand fra dette krysset til Kvalforssetra som ikke blir brøytet er ca. 4.6 km.

På vinterstid er det mulig å søke kommunen om bruk av scooter opp til eiendommen i henhold til Lov om motorferdsel i utmark.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Det er kun avløp av gråvann fra utslagsvask.

### Regulering

Eiendommen inngår i kommuneplanens arealdel med Ikrafttredelsesdato 15.12.2004.

Landbruk- natur og friluftsområde sone C

Arealbruk: LNF-område m/spredt boligbygging.

Planidentifikasjon1824A104.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### 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.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
10 013 360	1993	Skifteoppgjør

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest	21.11.2023	Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.	Finnes ikke	1	Ja
Reguleringsplan.	15.12.2004		Gjennomgått		Ja
Matrikelutskrift.	22.11.2023		Gjennomgått	25	Ja
Kartutsnitt	22.11.2023		Gjennomgått	1	Ja
Kart 1	22.11.2023		Gjennomgått		Ja
Kart 2	22.11.2023		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TB1237>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



Innvendig i uthus.



Råteskadet tømmervegg på uthus.



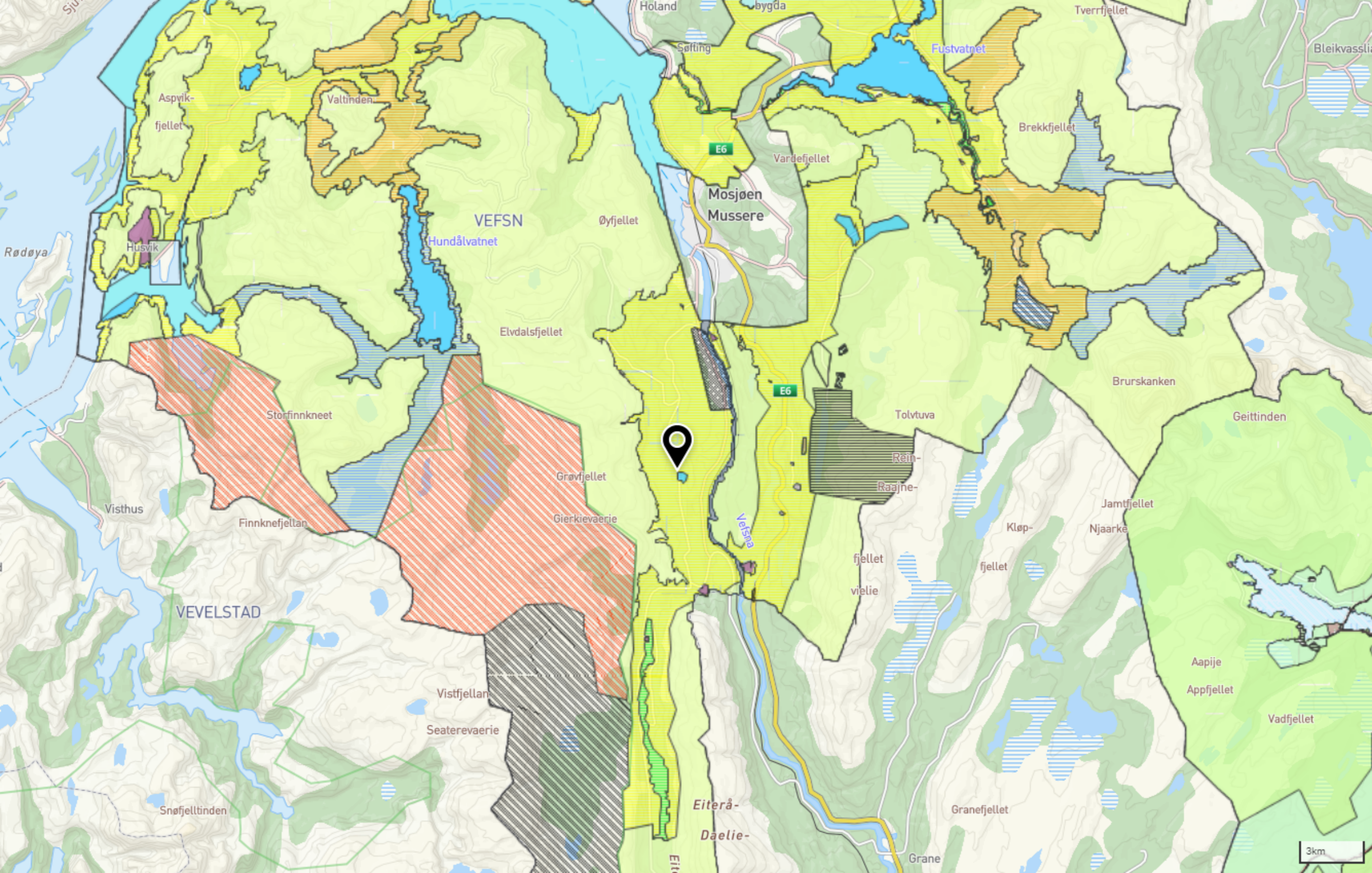
Hjørneknute på vegg i uthus er løsnet.

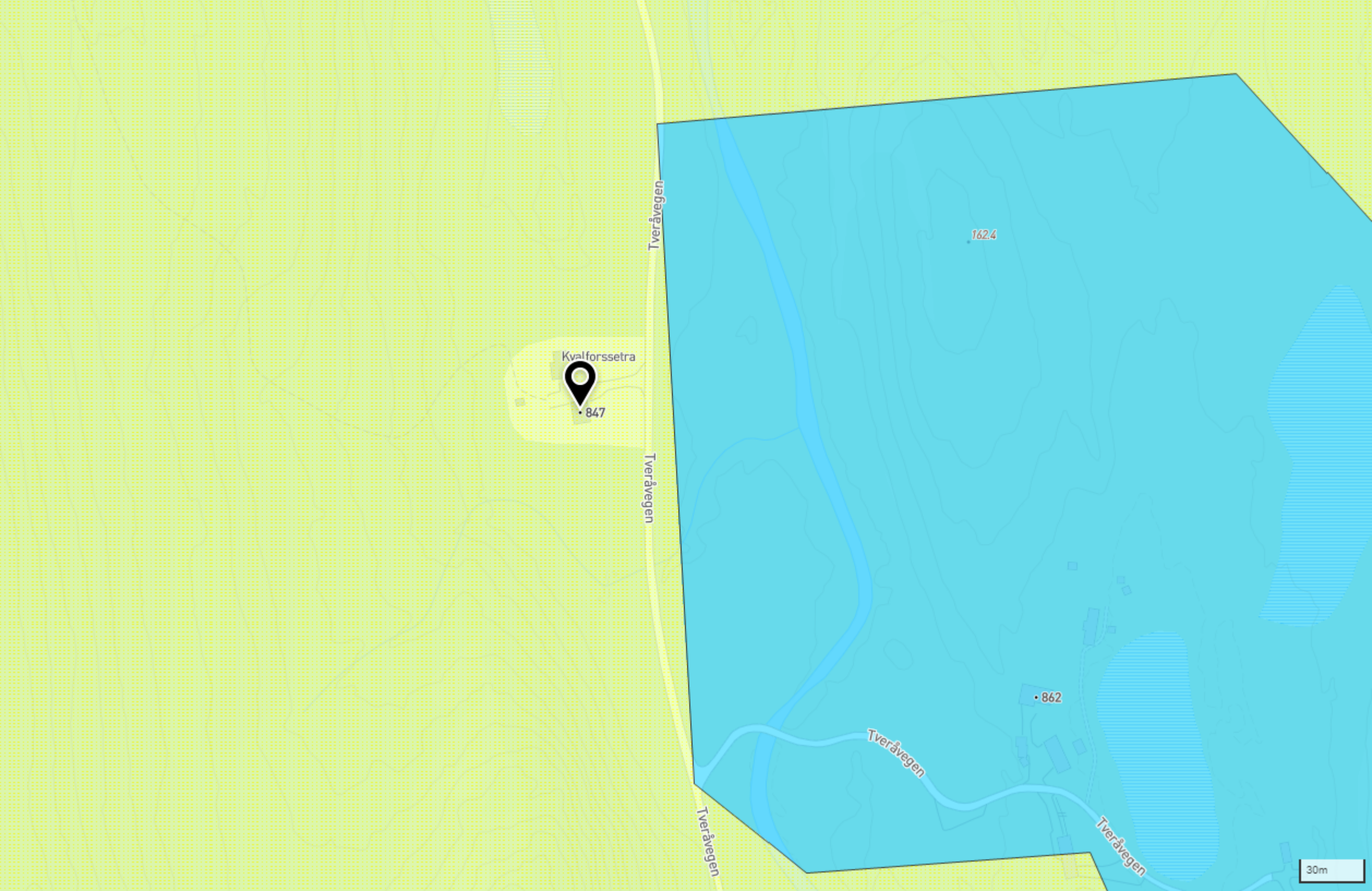


Innvendig del av tømring i uthuset.



Innvendig i utedass.





Kvalforssetra



• 847

1624

• 862

Tverråvegen

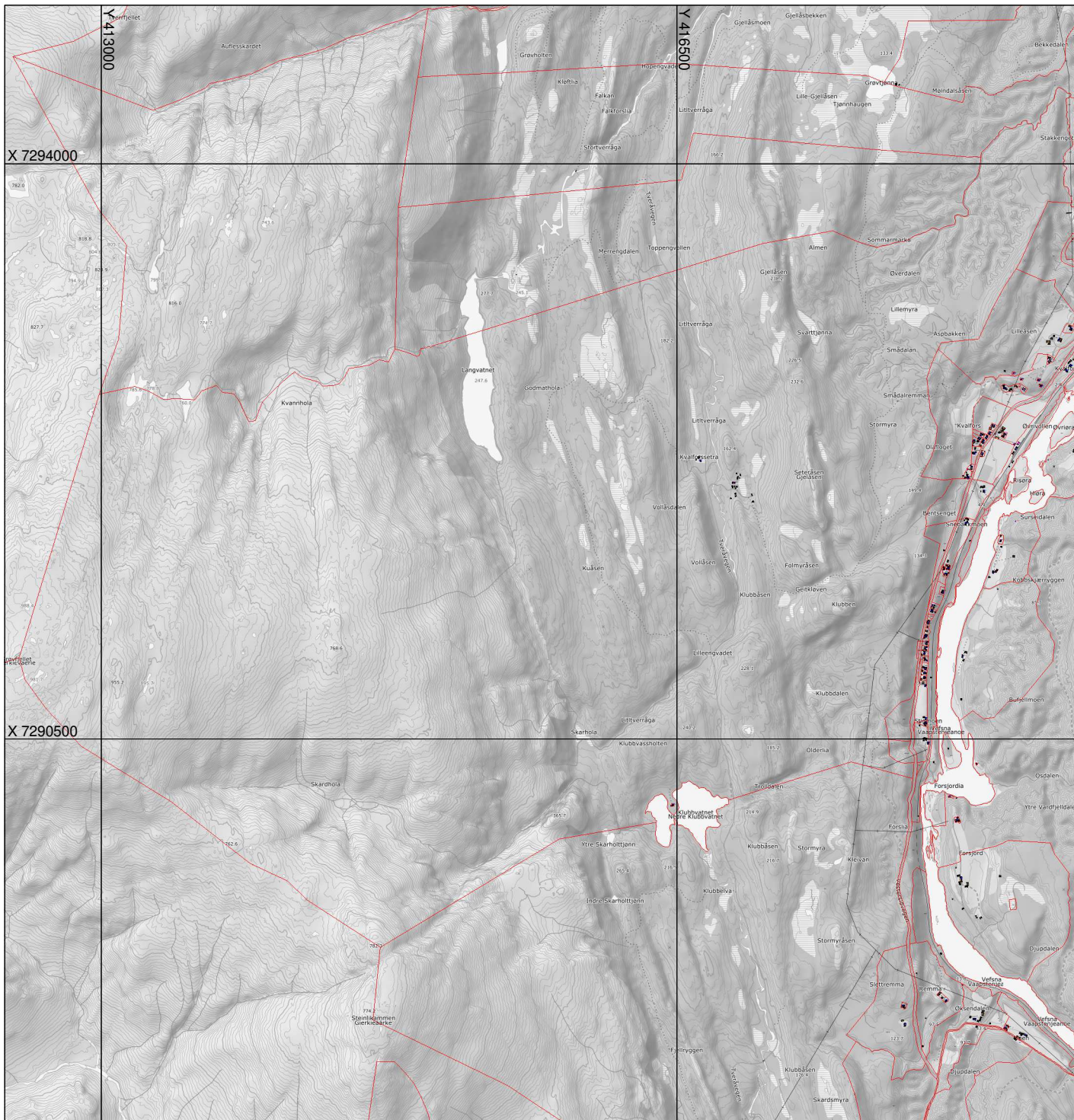
Tverråvegen

Tverråvegen

Tverråvegen

Tverråvegen

30m



# KARTUTSNITT

VEFSN  
KOMMUNE

Gnr/Bnr: 22/4

Adresse: Tveråvegen 847  
8658 Mosjøen

Dato: 22.11.2023

Målestokk: 1:35000

Sign: G. Nygard



## Tegnforklaring

### Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrænse
- Gårds- og bruksnummer

### Adresser

- 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
- Annen vegareal

### Annen samferdsel

- Traktorveg
- Sti

### Jernbanedata

- Jernbane spormid

### Høydeinformasjon

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

### Innsjøer og vassdrag

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

### Kyst

- Havflate
- Kystkontur

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN  
Gårdsnummer: 22  
Bruksnummer: 4  
Festenummer: 5

Utskriftsdato/klokkeslett: 17.11.2025 kl. 12:22  
Produsert av: Gunnhild Nygard  
Attestert av: Vefsn kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eighedsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 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](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festegrunn  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 17.11.2025  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 22 / 4 / 5	1 004,7 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		966056258	Statskog SF		Postboks 63 Sentrum 7801 NAMSOS	1 / 1

### Ikke tinglyste eierforhold/kontaktinstanser

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Aktuell eier		966056258	Statskog SF		Postboks 63 Sentrum 7801 NAMSOS	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7292202	416643		1 004,7 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Opprett ny festegrunn			11.11.2025				Tinglyst		17.11.2025	1824nyg		17.11.2025
Oppmålingsforretning				J 25/5433			Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	1824 - 22/4		-1 004,7		
				J 42/25			Mottaker	1824 - 22/4/5		1 004,7		

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur Dato

Landmålernummer Navn

000096 Gunnhild Nygard

## Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Tveråvegen	14420	847		Grunnkrets: 0403 Forsjord Stemmekrets: 1 Mosjøen Kirkesokn: 10030701 Dolstad Postnr.område: 8658 MOSJØEN Tettsted:	
			EUREF89 UTM Sone 33 7292193	416647		

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 187 932 513	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
<b>Repr.punkt:</b> Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7292193 Øst: 416647	Bruksareal annet:	65	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:
<b>Bygningsendringskode:</b>	Bruksareal totalt:	65	Avløp:	Ingen kloakk	Tatt i bruk:
<b>Bygningstype:</b> Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
<b>Næringsgruppe:</b> Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
<b>Bygningsstatus:</b> Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
<b>Energikilder:</b> Biobrensel Gass					
<b>Oppvarming:</b> Annen oppvarming					

## Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	0	20	20	0	0	0
H01	0	0	45	45	0	0	0

## Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
14420 Tveråvegen 847	H0101	Fritidsbolig	65	0	Kjøkken	0	0	22/4/5

**Bygningsnr:** 187 932 521  
**Løpenr:**  
**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
Nord: 7292214 Øst: 416639  
**Bygningsendringskode:**  
**Bygningstype:** Garasjeuth.anneks til fritidb  
**Næringsgruppe:** Annet som ikke er næring  
**Bygningsstatus:** Tatt i bruk  
**Energikilder:**  
**Oppvarming:**

**Bebygd areal:** 0 **Ant. boliger:** 0  
**Bruksareal bolig:** 0 **Ant. etasjer:** 0  
**Bruksareal annet:** 0 **Vannforsyning:**  
**Bruksareal totalt:** 0 **Avløp:**  
**Bruttoareal bolig:** 0 **Har heis:** Nei  
**Bruttoareal annet:**  
**Bruttoareal totalt:** 0

**Datoer**  

---

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

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	22/4/5

# Oversiktskart for 22 / 4 / 5

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 33

7292250

7292200

7292150



40m

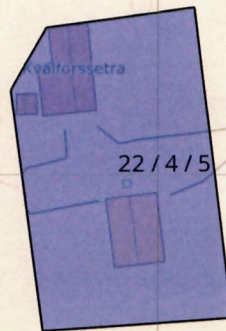
416550

416600

416650

416700

416750



# Teig 1 (Hovedteig)

22 / 4 / 5

Målestokk 1:500  
EUREF89 UTM Sone 33



## Areal og koordinater

Areal: 1 004,7

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7292202

Øst: 416643

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7292180,00	416634,96	32,47	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7292212,20	416630,78	9,43	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7292220,44	416635,37	19,62	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7292223,16	416654,80	41,67	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7292181,81	416659,94	25,05	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

## Bestemmelser til Kommuneplanens arealdel

Samiske- og andre kulturminner er ikke vurdert i planen som helhet. Lov av 9. juni 1978 om kulturminner vil derfor gjelde uavkortet i hele planområdet.

## Byggeområder

### Felles

Byggeområdene er ikke vurdert i henhold til pbl § 68, med hensyn til ras og flomfare. Dette må gjøres av søker før det søkes om fradeling og bygging.

### Eksisterende reguleringsplaner

Eksisterende reguleringsplaner, som skal gjelde videre, nummerert fra 1-26 er avmerket på kartet. (ajour pr 1. sept 2004)

NAVN	TEGN. NR.	DATERT
1. FV 244 X Øksendal X parsell X flyplass – Øksendal		
2. Grøvnnes	30 416	19.08.99
3. Vollstad, Aufles del av gnr. 20 bnr. 5	D 5	05.06.02
4. Mosjøen Lufthavn Kjærstad (bebyggelsesplan for del av Aufles inngår her)	10 385	30.05.88
5. Namrottjønna hytteområde	30 428	13.11.00
6. <i>Bebyggelsesplan</i> Sesseltjønna hyttefelt	30 406	07.02.94
7. <i>Tomtedelingsplan</i> Terje Aanes, gnr. 129/1	30 375	21.07.89
8. Naustvika hyttefelt gnr. 129/6	30 423	01.06.99
9. Ørneset hyttefelt	D 2	05.07.02
10. Skoglund del av gnr. 164/2	30 350	03.11.86
11. Granheim del av gnr. 166/3	30 407	15.07.95
12. Kjerringhals, Luktvatn	30 409	07.04.97
13. <i>Disposisjonsplan</i> Rakvika gnr. 224/1	40 119	12.06.83
14. E6 Osen – Knutli ( bebyggelsesplan for Luktvatn gnr. 255/1 inngår her)	C1,C2,C3	12.09.01
15. Krokvatnet	20 449	12.10.98
16. Seljeli dolomittbrudd	20 436	03.12.92
17. Elsfjord kirkegård	20 405	17.06.88
18. <i>Disposisjonsplan</i> Svarttjønnli		09.05.83
19. <i>Bebyggelsesplan</i> Drevvatn del av gnr. 210	30 378	19.02.91
20. <i>Bebyggelsesplan</i> Buktneset, gnr. 211/1	30 382	12.12.90
21. <i>Disposisjonsplan</i> Utnes gnr. 197/2	40 129	20.06.84
22. Grøftvika gnr. 3/2	30 366	01.06.88
23. Søttaren del av gnr. 3/1	30 365	22.06.88
24. Sørnes	40 157	14.08.97
25. Svartosen, Herringen	30 430	17.02.03
26. Trollvar natur og opplevelsespark	D 3	2003

## Elsfjord

I området ved tettbebyggelsen i Elsfjord, skal det ikke igangsettes tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 eller fradeling til slike formål uten at det foreligger godkjent bebyggelsesplan.

## Bolig- og hyttebygging

I områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 93, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i plan. Plankrav er vist nedenfor:

	Lokalitet	Plankrav
<b>Næring</b>		
Næ1	Grytå	Bebyggelsesplan
<b>Bolig</b>		
BF1	Eiterstraum	Reguleringsplan
BF5	Sandvik	Reguleringsplan
<b>Hytte</b>		
FF1	Dalsåsen, Bjørnådalen	Bebyggelsesplan
FF2	Bruengtjønna, Bjørnådalen, maks 3 hytter	Bebyggelsesplan
FF3	Stigen, Herringen	Bebyggelsesplan
FF4	Moan, Herringen	Bebyggelsesplan
FF5	Hevelen, Herringen	Reguleringsplan
FF6	Stor Smedseng, Fustvatn øst	Bebyggelsesplan
FF7	Straum, Mjåvatn sydvest	Bebyggelsesplan
FF8	Mjåvatn, nord for Kvassteinbekken	Reguleringsplan
FF9	Luktvatn v/E6	Reguleringsplan
FF10	Luktvatn sørvest	Bebyggelsesplan
FF11	Luktvatn sør	Bebyggelsesplan
FF12	Lille Luktvatn	Bebyggelsesplan
FF13	Korgfjellet, krappsvingen*	Bebyggelsesplan
FF14	Svalvatnet, Korgfjellet*	Bebyggelsesplan
FF 15 a, b	Furuhatten	Bebyggelsesplan
<b>Flere formål</b>		
1	Langvatn, LNF omr med plankrav	Reguleringsplan
<b>Idrett</b>		
1	Hellfjell	Reguleringsplan

\*Områdene FF 13 og FF 14 på Korgfjellet kan ikke bebygges før Korgfjelltunnelen er åpnet for trafikk.

I nedenforstående områder avsatt til boligbygging kan oppføring av boliger skje med direkte hjemmel i arealplanen. Lovens § 69 gjelder som bestemmelse for utforming av uteareal. Tomtene skal være på maks. 2 dekar og maks tillatt bebygd areal inkl adkomst og parkering er 35 % (35 % BYA).

- Åsen ved Sæterstad, BF 2
- Nordøst for Ånes, BF 3
- Mellom Steffenremma og Herringen, BF 4

## **Landbruk- natur og friluftsområder.**

### **Fellesbestemmelser:**

- a. Bygg inkl adkomst skal ikke plasseres på dyrka mark, produktiv skog eller medføre driftsulemper for landbruket.
- b. Det skal ikke settes opp gjerde rundt fritidseiendommer.
- c. Tilbygg/påbygg, vedlikehold og nyoppføring etter skade av eksisterende bygg og anlegg tillates.
- d. Eksisterende godkjente bolig- og fritidseiendommer opprettholdes uavhengi av soneinndelingen i LNF-områdene. Det samme gjelder anlegg som har fått konsesjon eller annen tillatelse.
- e. Oppføring av gjeterbu/skogstue eller lignende hytte til bruk i næring for gårder i drift (§81-tiltak), krever kun melding om tiltak.
- f. Fradeling av eksisterende hytte tillates så fremt denne ikke ble oppført som følge av stedbunden næring.
- g. Mindre masseuttak til eget bruk tillates.

### **Sone A:**

#### **Formål:**

Å hindre oppføring av fritidsbebyggelse og andre inngrep, etter plan- og bygningslovens §93, slik at vi

- a. Hindrer inngrep i urørt natur.
- b. Ivaretar de viktigste områdene for biologisk mangfold og naturtyper av lokal, regional og nasjonal verneverdi.
- c. Sikrer de viktigste områdene for friluftsliv i kommunen for allmennheten.
- d. Ivaretar de viktigste næringsinteressene i utmarka.

#### **Tillatt:**

Bebyggelse og andre inngrep som skal fremme et av planformålene, kan tillates når det ikke er i strid med de øvrige planformål.

Med planformål menes naturvern, naturinformasjon, enkle tiltak for tilrettelegging for friluftsliv, tiltak som bidrar til økt aktivitet for stedbunden næring, utmarksdrift og hytter til eget bruk for gårder i drift.

#### **Forbudt**

- a. Oppføring av boliger og fritidsbebyggelse.
- b. Inngrep i vassdrag.
- c. Andre tekniske anlegg og inngrep etter plan- og bygningslovens §93, skal vurderes svært strengt utfra formålet med området.

### **Sone B:**

#### **Formål**

Å hindre fradeling og oppføring av boliger og fritidsbebyggelse og andre inngrep, etter plan- og bygningslovens §93

- a. I sårbare biotoper
- b. I områder som er viktige for næringsinteressene i utmark (jord-, skog- og reindrift)
- c. I viktige turtraseer

d. Som hindrer fri ferdsel langs vann og vassdrag

### **Felles**

- a. Nye tiltak skal behandles gjennom bebyggelsesplan.
- b. Boliger skal ikke ha større tillatt bruksareal (T-BRA) enn 200 m<sup>2</sup> og tomteareal større enn 2 daa. For hytter gjelder T-BRA 100 m<sup>2</sup> og tomteareal maks. 1 daa.

### **Tillatt:**

- B:** Tiltak etter plan- og bygningslovens §93 kan tillates.
- B1:** Tiltak etter plan- og bygningslovens §93 kan tillates med unntak av boligbygg.
- B2:** Tiltak etter plan- og bygningslovens §93 kan tillates med unntak av bolig- og fritidsbebygg.

### **Forbudt:**

Utbygging tillates ikke dersom dette forringer verdien av viktige områder som er vist på temakart eller som er registrert i tema-databaser. (*biologisk mangfold, geologi/sand/grus/bergarter, beitebruk, reindrift, friluftsliv*).

- a) Det skal ikke bygges igjen, eller på annen måte forringe bruksmuligheten til turveger.
- b) Det skal ikke bygges nærmere vann enn 50 meter.
- c) Det tillates ikke hytter med vannklosett eller kjemikalietolett

### **Omfang og lokalisering, spredt bolig og hyttebygging i B og B1**

<b>B-område</b>	<b>Antall boliger tillatt i planperioden</b>	<b>Antall hytter tillatt i planperioden</b>
Herringen B-område	5	5
Nord for Hundålvatn	2	10
Hundålvatn	0	5
Utnes-Urdsalen	5	0
Kalvdalen	0	2
Ved Kaldåga/Ømmervatn	0	2

### **sone C**

#### **Formål:**

Å sikre areal for spredt boligbygging, fritidsbebyggelse og andre inngrep og aktiviteter.

#### **Tillatt:**

- a. Tiltak etter plan- og bygningslovens §93 med særlig vekt på spredt bolig- og ervervsbebyggelse.
- b. Fritidsbebyggelse tillates omdisponert til helårsbolig
- c. All bebyggelse langs E6 skal lokaliseres til tidligere godkjente avkjørsler hvor det allerede er 3 eller flere boenheter.

#### **Forbud:**

- a. Spredt utbygging kan ikke tillates dersom den kan komme i konflikt med viktige områdene for biologisk mangfold.

- b. Det skal ikke bygges nærmere sjø enn 100 meter.
- d. Det skal ikke bygges nærmere enn 50 meter fra
  - Fusta, Fustvatnet, Mjåvatn, Ømmervatn, Luktvatn, Lille Luktvatn, Herringelva og store sideelver i Fustavassdraget
  - Drevja, Drevvatn, større sideelver i Drevjavassdraget
  - Vefsna og større sideelver
  - Hundåla
  - Aunvatnet
  - Vikdalselva
  - Halsanelva
  - Vannene i Bjørnådalen
- e. Oppføring av bygg i nedslagsfeltet til Fustvatn lavere i terrenget enn 40 m.o.h.
- f. Å oppføre bygg som av estetiske grunner ikke harmonerer med omgivelsene i kulturlandskapet.
- g. Det skal ikke bygges igjen, eller på annen måte forringe bruksmuligheten av turveier, stier og trekkveger for rein.
- h. Å omdisponere fra hytte til helårsbolig når denne ligger nærmere sjø, vassdrag enn 50 meter eller i/ved viktige naturbiotoper.
- i. I c-området mellom Rv 78 og Vefsnfjorden er det ikke tillatt med fradeling til eller oppsetting av boliger og fritidsbebyggelse.
- j. Fradeling av enkelttomter langs E 6 og Rv 78 kan bare skje dersom det benyttes avkjørsel hvor det allerede er 2 eller flere fradelte tomter med avkjørselstillatelse.

Retningslinje: Langs Herringelva og Eiteråga skal det ikke tillates bygg eller inngrep som kan hindre elvas naturlige løp eller forringer elvekanten og flommarksområdets naturverdi. Det kan finnes områder innenfor sonen hvor topografien er slik at bygging kan tillates. Landbruksdrift kan drives innenfor sonen.

### **Omfang og lokalisering, spredt bolig og hyttebygging**

	<b>Boliger</b>	<b>Hytter</b>
VESTERSIDA – EITERÅDALEN	10	10
HERRINGEN, Fustvatn sør – Herringen	5	5
HERRINGBOTN, gnr 84, bnr 6, krav om bebyggelsesplan		5
FUSTVATN – MJÅVATN Nord og østsiden av Fustvatnet opp til Mjåvatnets nordende.	5	5
ELSFJORD – LUKTVATN- ØMMERVATN Fra Elsfjord og sørover til Luktvatn og Mjåvatnets nordende. I vest avgrenset av Drevjemoen.	10	20
DREVJEDALEN NORD – DREVJEMOEN, Fra Elsfjord til Drevjemoen	30	10
UTNES – DREVJEMOEN	5	5
LINDSETH-SKALANDSÅSEN	5	2
VIKDALEN - HUNDÅLA-HUSVIKA, Sørnes, Hundåla og ned til grense Vevestad	20	20
AUSTERBYGDA, FRA Vardefjellet til byggeomr. nord for Langvatn.	10	10

### **LNF-område med bestemmelser om spredt bebyggelse, bolig, erverv og fritidsbebyggelse.**

I område ved Langvatn gård er det avsatt LNF område hvor det tillates spredt boligbygging, bygg og anlegg i forbindelse med ervervsvirksomhet, samt fritidsbebyggelse.

Tiltak kan ikke igangsettes før område inngår i reguleringsplan.

Jordlovens §§ 9,12 og Skoglovens § 50 skal gjelde inntil området inngår i reguleringsplan.

### **Råstoffutvinning**

- a. Ved råstoffutvinning som utløser meldeplikt og konsekvensutredningsplikt kreves godkjent reguleringsplan.
- b. For andre masseuttak til kommersielt bruk kreves godkjent reguleringsplan.
- c. Prøvedrift for inntil 10.000 tonn kan tillates i en begrenset tidsperiode og etter vedtatt bebyggelsesplan inkl. plan for revegetering og landskapspleie.
- d. Mindre eksisterende grustak eller grustak til lokalt bruk kan drives uten at området er avmerket i arealplanen.

Retningslinje: Det er ikke ønskelig med ytterligere masseuttak i Vefsna.

### **Båndlagte områder**

Nye tiltak i områder som er båndlagt, må ikke komme i konflikt med formålet for båndleggingen. Båndlagte områder er :

- Områder for Forsvaret
- Naturresevat
- Forslag til ny nasjonalpark
- Krigsminne, Lager Osen, Knutlia

### **Viktige ledd i kommunikasjonssystemet**

- a. Nye tiltak skal behandles gjennom reguleringsplan.
- b. Ny E6 fra Halsøy til Osen er lagt inn i planen med 100 meters byggeforbud. Grensene er ikke juridisk bindende før det er vedatt reguleringsplan for området.
- c. Langs riksvegene er det byggeforbudsone på 50 meter.
- d. Langs jernbanen er det byggeforbud på 30 meter.
- e. Områder langs høyspentlinjene har restriksjoner på bygging i en avstand på 10 meter til hver side av ledningstraseen.
- f. Adkomstveg til Grytå er i planen vist med en korridorbredde på 50 m. Avklaring av nøyaktig trase skjer gjennom reguleringsplan.

Mosjøen 17. september 2004.

Vedtatt i kommunestyret 15. desember 2004

Sist revidert 15.juni 2005 ( sak 05/01189)



**Vefsn Kommune**

**Adresse** Postboks 560, 8651

**Telefon** 75 10 10 00

Utskriftsdato: 21.11.2023

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Vefsn Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 1824 **Gårdsnr.:** 22 **Bruksnr.:** 4

**Adresse:** Tveråvegen 847, 8658 MOSJØEN

**Referanse:** Statsskog v/Tore Bjørnstad

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### [FORBEHOLD VED UTLEVERING 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 eiendomsforespørslers.