

aktiv.



Tveråvegen 847, 8658 MOSJØEN

**Fritidsbolig i naturskjønne
Kvalforsmarka med nærhet til
Mosjøen og egen
brønnvannforsyning.**



Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

Rita Aanes

Mobil 977 57 155

E-post rita.aanes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen. TLF. 75 17 77 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 450 000,-
Omkostn.: Kr 12 340,-
Total ink omk.: Kr 462 340,-
Årlig festeavgift: Kr 4 000,-
Selger: Statskog SF

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 79/134 kvm
Tomtstr.: 1004 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 4
Fnr.: 5
Oppdragsnr.: 1801250098

Fritidsbolig i naturskjønne Kvalforsmarka med nærhet til Mosjøen og egen brønnvannforsyning.

Velkommen til en sjarmerende fritidsbolig i Kvalforsmarka, ca. 15 km sør for Mosjøen. Eiendommen ligger i et naturskjønt område med gode turmuligheter og nærhet til naturen. Området er ideelt for friluftsliv og rekreasjon, med enkel adkomst via Tveråvegen. Vinterstid kan du søke om bruk av scooter for å nå eiendommen.

Fritidsboligen har en enkel standard med et totalt bruksareal på 134 m², hvor hoveddelen utgjør 79 m². Bygget fra 1958, det har behov for renovering. Planløsningen inkluderer stue/kjøkken, to soverom, gang og trapperom. Uteområdet er relativt flatt og gir mulighet for utvikling. Eiendommen har en festet tomt og inkluderer et uthus og utedo.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	30
Tilstandsrapport	33
Reguleringsbestemmelser	63
Info om manglende ferdigattest	69
Plankart	70
Utklipp av kart	71
Kommuneplan	73
Kartutsnitt	74
Matrikkelbrev	75
Festekontrakt	82
Energiattest	85
Nabolagsprofil	90
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 kvm

BRA - e: 55 kvm

BRA totalt: 134 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 kvm Vindfang, tørkerom, stue/kjøkken, gang, trapperom og bod

99. etasje

BRA-i: 34 kvm Trapperom og 2 soverom

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 53 kvm Bod og utedo

Utedo

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

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.

I hovedetasjen er bod medtatt som S-rom.

Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1004 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en relativt flat naturtomt.

Årlig festeavgift

Kr 4 000

Festetid

Inntil videre, jf. tomtefesteloven § 7

Regulering av festeavgift

Festeavgiften kan reguleres automatisk hvert år pr. 1. januar, i samsvar med endring i konsumprisindeksen. Reguleringen foretas ved å benytte indekstallet for juni måned året før ny avgift trer i kraft og indekstallet for juni året før avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Hvis den til enhver tid gjeldende tomtefestelovgivning tillater det, kan bortfester hvert tiende år kreve festeavgiften regulert i samsvar med endring i tomteverdien.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Innløsningsvilkår er som beskrevet i tomtefesteloven. Innløsningsrett etter 30 år dersom eiendommen blir benyttet som bolig eller fritidsbolig av private. Dersom den blir kjøpt av en forening, en organisasjon eller et firma, betraktes det som "annet" med hensyn til innløsningsrett. Altså ingen innløsningsrett.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kvalforsmarka, omtrent 15 km sør for Mosjøen sentrum. Området er kjent for sin naturskjønne beliggenhet og gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Det er enkel adkomst via Tveråvegen, som er brøytet om vinteren til krysset ved veien til vindmøllene på Øyfjellet. Fra dette krysset er det cirka 4,6 km til Kvalforssetra, som ikke blir brøytet.

Offentlig transport er tilgjengelig med flere alternativer. Mosjøen stasjon ligger 26 minutter unna, mens Mosjøen lufthavn Kjærstad er 18 minutter unna.

Servicemuligheter inkluderer dagligvarebutikker som Coop Extra Mosjøen, som ligger 12,7 km unna og har post i butikk samt søndagsåpent. Rema 1000 Nyrud ligger 13,2 km unna og tilbyr også posttjenester.

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn, og det er ikke innlagt avløp, kun avløp av gråvann fra utslagsvask. Eiendommen inngår i kommuneplanens arealdel som et landbruk-, natur- og friluftsområde med spredt boligbygging.

Adkomst

For å komme seg til eiendommen, kjører man fra Vestersidvegen og følger Tveråvegen i omtrent 8,5 km. Vinterstid blir Tveråvegen brøytet til krysset som er laget i forbindelse med vindmøller på Øyfjellet. Fra dette krysset er det ca. 4,6 km til Kvalforssetra, som ikke blir brøytet.

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

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eiendommens bygningsmasse består av fritidsbolig, uthus med bod og utedo og egen bygning med utedo.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Nyrud barnehage (0-5 år) - 22 min kjøring

Tiøringen barnehage (1-5 år) - 22 min kjøring

Mosjøen Fus barnehage (0-5 år) - 24 min kjøring

Skoler

Mosjøen skole (1-7 kl.) (1-7 kl.) - 22 min kjøring

Olderskog skole (1-7 kl.) (1-7 kl.) - 24 min kjøring

Kulstad skole (1-7 kl.) (1-7 kl.) - 31 min kjøring

Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) (8-10 kl.) - 24 min kjøring

Sport og trening

Kjærstad skianlegg balløkke - 19 min kjøring

Ballspill

11.3 km

Mosjøen skole - 22 min kjøring

Aktivitetshall, ballspill, basket

12.9 km

Feel24 Mosjøen - 21 min kjøring

Vefsn skole og treningssenter - 22 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Knut Edmund Kjønnås

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført i 1958 og har en gjennomgående lav standard med behov for renovering. Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Bygningen er fundamentert med grunnmur av naturstein og betong. Det er ikke etablert drenering rundt bygningen.

Gulv mot grunn består av trebjelkelag over en krypkjeller med stubbegulv. En del av krypkjelleren har vegger av betong som er innvendig isolert med tresonitt og pusset, og har gulv av grus.

Veggene består av en trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning som er fra rundt 1995.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon. Taktekkingen består av eldre bølgeblikkplater.

Det er ikke montert takrenner eller nedløp. Popen er tekket med et heldekkende beslag med pipehatt.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Bygningen har trevinduer med koblede glass og en isolert ytterdør. Inngangstrappen er laget av tre.

Eiendommen har også et uthus og en utedo. Uthuset er fundamentert på lettklinkerstein og betongpilarer, med yttervegger av uisolert stenderverk kledd med stående kledning. Bakre del er oppført i tømmer. Takkonstruksjonen består av plassbygde sperrer tekket med bølgeblikkplater. Utedoen er fundamentert på lettklinkerstein og er oppført i tømmer med stående villmarkspanel. Taket er et saltak tekket med pappshingel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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 befaringsdagen, noe som medførte at inspeksjonen ble begrenset.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk 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.

- Innvendig - Overflater

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.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Kjøkken - Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

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

- Kjøkken - Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Avvik: • Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

• Det er avvik:

Vannledning i krypkjeller er uisolert.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er avvik:

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

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Boligen har ikke el-installasjon.

- Tomteforhold - Drenering

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

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.

- Tomteforhold - Terrenghold

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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 fukt-skader 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.

- Innvendig - Pipe og ildsted

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 befaring.

- Innvendig - Krypkjeller

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 veggen. 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.

- Innvendig - Innvendige trapper

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.

- Tekniske installasjoner - Brantekniske forhold

Avvik: Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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 avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

Innhold

Hovedetasje:

BRA-i 45 kvm: Vindfang, tørkerom, stue/kjøkken, gang, trapperom og bod

Loft:

BRA-i 34 kvm: Trapperom og 2 soverom

Uthus:

BRA-e 53 kvm: Bod og utedo

Utedo

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er gasskjøleskap og gasskomfyr. Det er ingen ventilering fra kjøkken. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Innvendige overflater

Gulv: Gulv av furu. Gulvet har synlig slitasje.

Vegger: Veggene har trepanel.

Himling: Innvendige tak har trepanel.

Ved befaring ble det observert spor etter mus på innvendige overflater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast. Stoppekrane er plassert under vask ved inngangsdør. Vannledning i krypkjeller er uisolert.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern og plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler i yttervegg. Det er påvist utettheter i veggventilene.
- Elektrisk anlegg: Det er opplagt strømnnett i boligen for innvendig belysning. Belysningen må tilkobles aggregat.
- Branntekniske forhold: Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen. Brannslukkingsapparatet er over 10 år.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Gasskjøleskap og gasskomfyr følger med i salget.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2010:

- 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.

1995:

- Fasade/kledning har liggende bordkledning.

1980:

- Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 1980 via privat brønn.

Parkering

På egen gårdsplass.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue/kjøkken.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 450 000

Omkostninger kjøper

450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

11 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

12 340 (Omkostninger totalt)

29 240 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

32 040 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

462 340 (Totalpris. inkl. omkostninger)

479 240 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

482 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 1 000

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Årlig avgift på branntilsyn, feiing

Totalt ca. : kr 1.000,00

Fritidsrenovasjon kommer i tillegg. Fritidsbolig med levering samlingspunkt kr 2. 375,- pr. år.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt ved eierskifte .

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 4, festenummer 5 i Vefsn kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Vei, vann og avløp

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. Det er ukjent hvor brønnen ligger, men mest sannsynlig opp i terrenget på Statskogs eiendom. Statskog vil i festekontrakten gi denne eiendommen rett til å ha brønn og vannledning over gnr. 22, bnr. 4. Det bemerkes at vannkvaliteten er ukjent.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen inngår i kommuneplanens arealdel med ikrafttredelsesdato 15.12.2004.

Landbruk- natur og friluftsområde sone C

Arealbruk: LNF-område m/spredt boligbygging.

Planidentifikasjon 1824A104.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har ikke utarbeidet egenerklæring. Dette er kjøper kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris som vederlag kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 250 Gebyr for betalingsutsettelse
- 3 580 Kommunale opplysninger
- 15 900 Markedspakke
- 5 500 Oppgjørsvederlag
- 2 750 Søk eiendomsregister, AML-rapport og elektronisk signering
- 8 900 Tilretteleggingsgebyr
- 1 800 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 990 Utlegg foto
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 45 505

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Rita Aanes
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder
rita.aanes@aktiv.no
Tlf: 977 57 155

Ansvarlig megler bistås av

Rita Aanes
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder
rita.aanes@aktiv.no
Tlf: 977 57 155

Oppdragstaker

Solvang & Aanes AS, organisasjonsnummer 911838516
Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen

Salgsoppgavedato

21.04.2026



Bygningen har trekonstruksjon med liggende bordkledning fra 1995, og det er påvist sprekker i kledningen. Taket er dekket med bølgeblekkplater som har passert halvparten av forventet brukstid.



Bygningen har trekonstruksjon med liggende bordkledning fra 1995, uten musesperre i nedre kant.



Innvendige overflater i gangen har trepanel på vegger og tak, samt gulv av furu med synlig slitasje.



Kjøkkenet har glatte fronter og benkeplate av laminat, samt gasskjøleskap og gasskomfyr.



Naturlig ventilasjon gjennom veggventiler gir luftgjennomstrømning i rommet.



Vedovn i stuen sørger for oppvarming og skaper et rustikt preg.

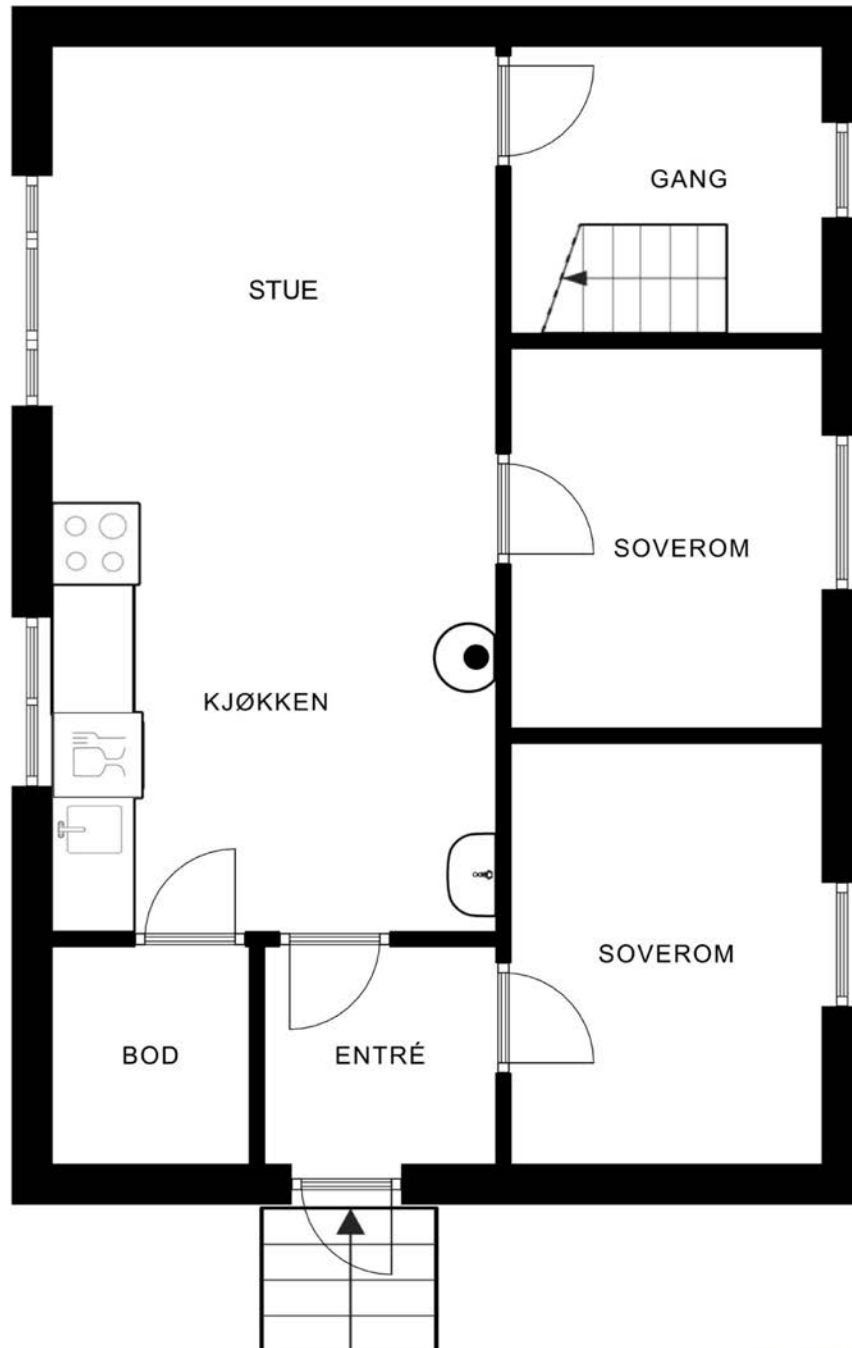


Vegger og tak av trepanel på soverom nr. 1



Vegger og gulv er kledd med trepanel. Hyllene gir praktisk oppbevaring i boden.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Gang/trapperom opp til loftet.



Loftsetasjen har synlig skråtak med trepanel, og gulvet viser tegn til slitasje.



Vedovn på loftet gir effektiv oppvarming og en koselig atmosfære.



Loftsrommet har god plass til møblering



Loftsrom nr. 2 har også store vinduer som gir godt lysinnslipp og utsikt til naturen.

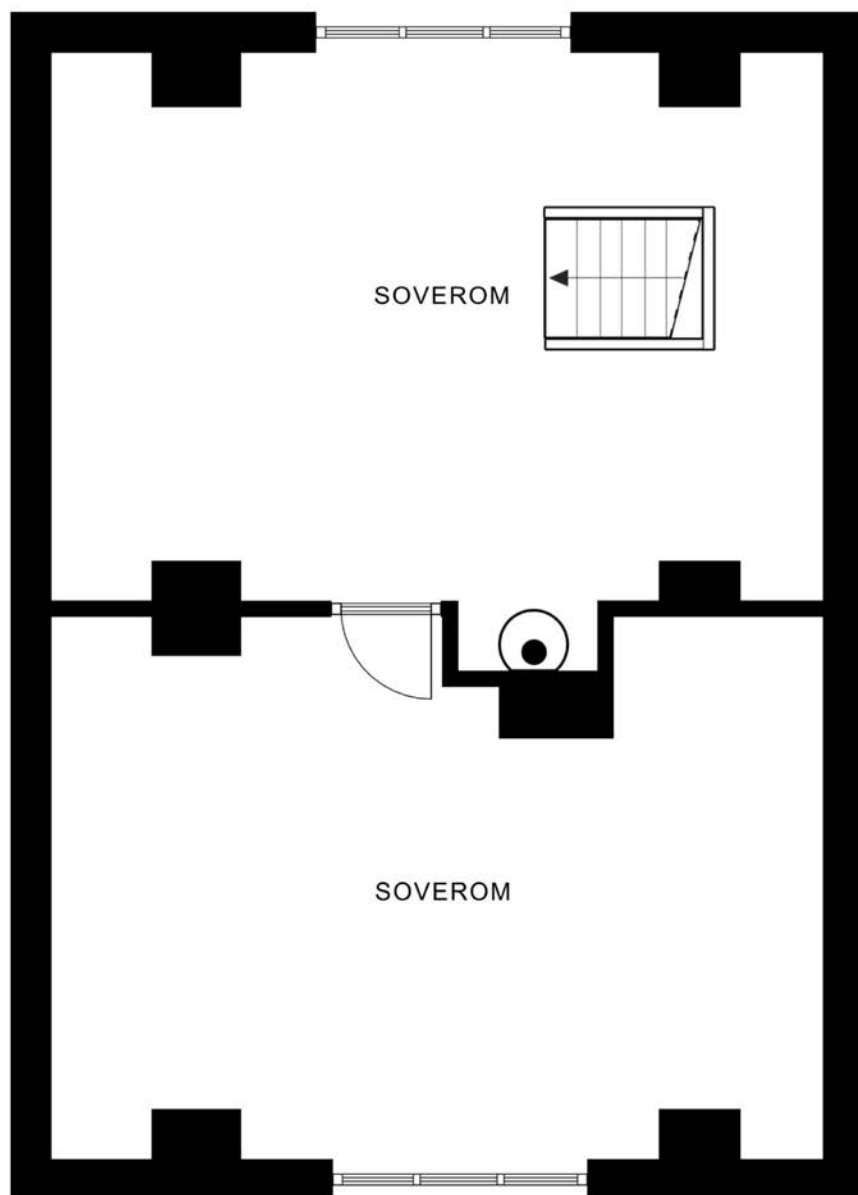


Trepanel på vegger og tak skaper en varm og naturlig atmosfære.



Loftsrom nr. 2

Plantegning

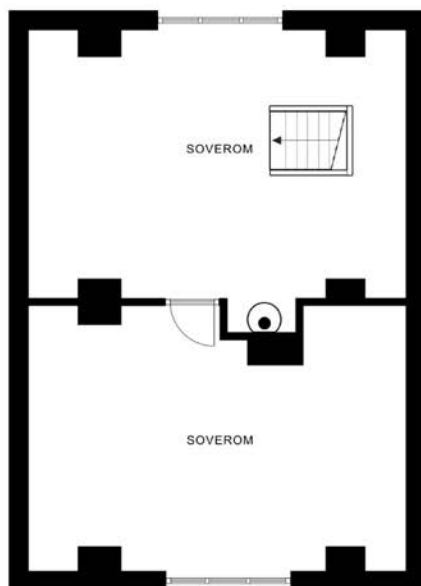
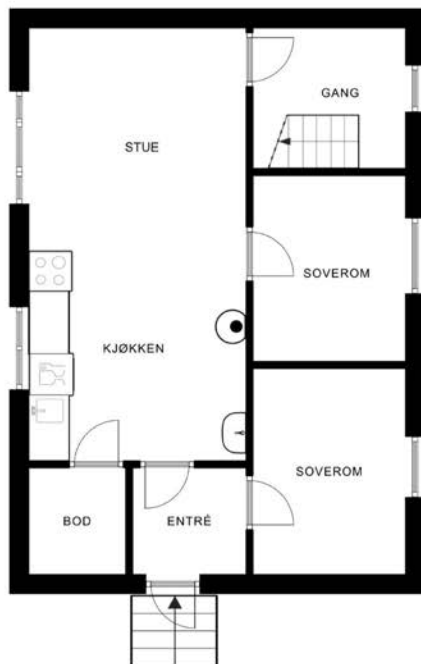


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning







Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

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

Markedsverdi

450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 13.11.2025

Rapportdato: 12.12.2025

Oppdragsnr.: 20352-1392

Referansenummer: TB1237

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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
- løspore 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

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 ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 650 000

[Gå til side](#)

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

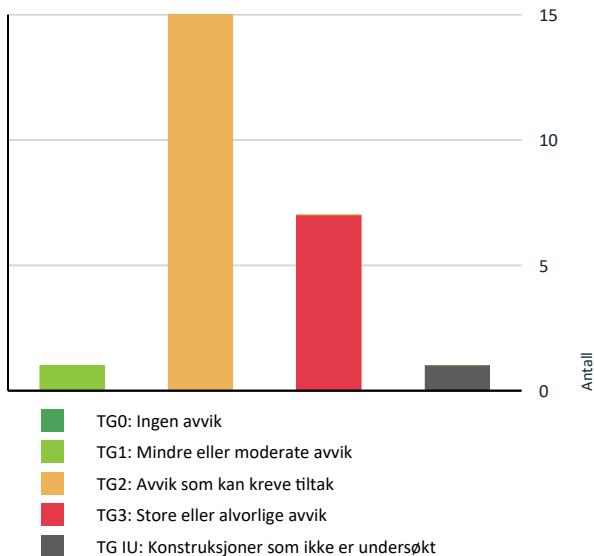
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Utedo

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

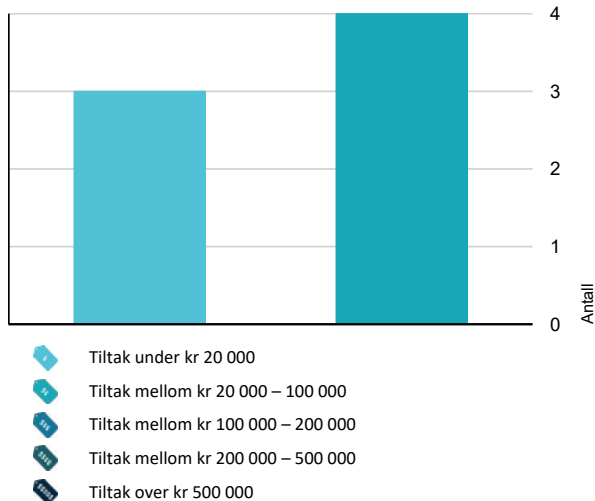
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Branntekniske 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

TO 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 taktekingen 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 utskiftning eller utbedring av takteking og undertak.

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



Snødekt tak.



TO 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 vanninntrengning, skader på pipe og omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid på bygningsdeler.



Rust på pipebeslag.



Ikke montert takrenner

TO 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 befaringsdagen, 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 IU 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 innsetningsdetaljer.
- 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 uttethet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk 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

1 TG 1 Utvendige trapper

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

INNSENDIG

1 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.

1 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

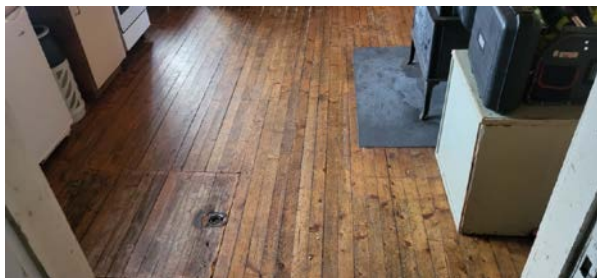
- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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.

TG 3 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 befaring.

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

TG 3 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 lufterventil gjennom veggen. 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.

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.

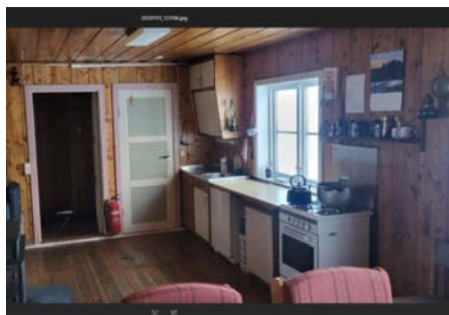
Det er gasskjøleskap og gasskomfyr.

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 kjøkken.

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.

TC 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.

TC 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.

TC 2 Elektrisk anlegg

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

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

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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

4. 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

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 bygningsakkyndig 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.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er montert 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 brannslukningsutstyr 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 fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres drenering rundt bygningen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring 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 Terrenforhold

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 avløpssystemet 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 m²/79 m²	Markedsverdi Kr 450 000
<i>Fritidsbolig: 2 Gang, 2 Bod, Stue/kjøkken, 2 Trapperom, 2 Soverom</i>	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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt
<i>Andre bygg: Uthus, Utedo Bruksareal andre bygg: 55 m²</i>	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 650 000	Markedsverdi 450 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	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
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 770 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	480 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 390 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	30 000

Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 530 000

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.	100 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

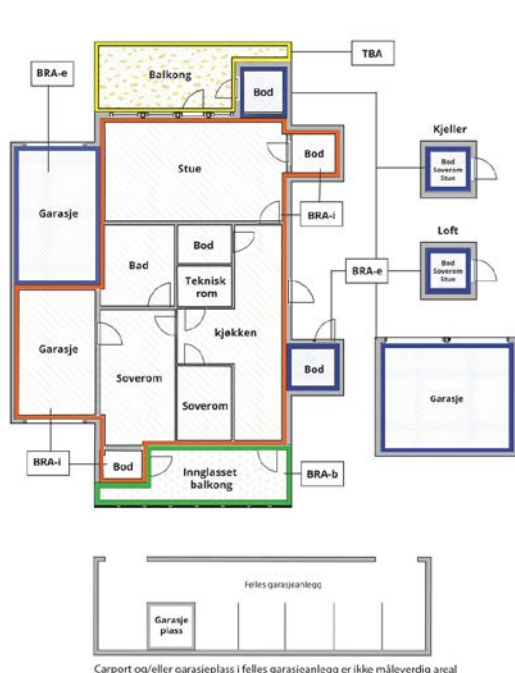
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 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 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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

Fritidsbolig

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)				
Hovedetasje	45			45			45
Loft	34			34		11	45
SUM	79					11	90
SUM BRA	79						

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		53		53	
SUM		53			
SUM BRA	53				

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 tak høyde? Ja Nei

Kommentar:

Utedo

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

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 tak høyde? 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 ²	Matrikkelbrev	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 hjemmelovergang

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
Matrikkelutskrift.	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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 oppstas 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 godkjennelse 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 for mer informasjon

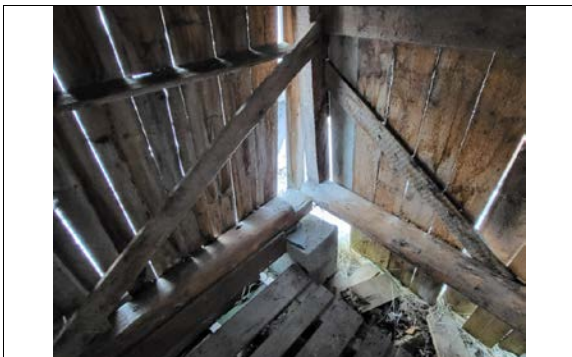
Andre bilder



Innvendig i uthus.



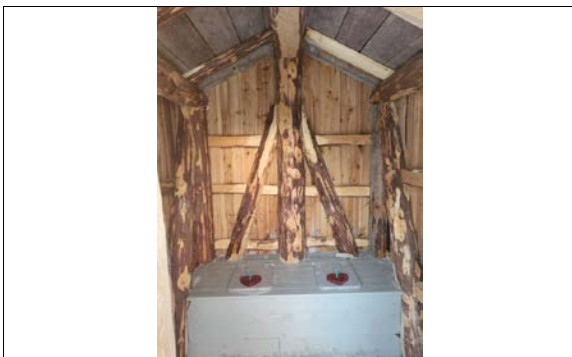
Råteskadet tømmervegg på uthus.



Hjørneknute på vegg i uthus er løst.



Innvendig del av tømring i uthuset.



Innvendig i utedass.

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> Svartjønli		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
Næring		
Næ1	Grytå	Bebyggelsesplan
Bolig		
BF1	Eiterstraum	Reguleringsplan
BF5	Sandvik	Reguleringsplan
Hytte		
FF1	Dalsåsen, Bjørnådalen	Bebyggelsesplan
FF2	Bruengtjønnå, 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
Flere formål		
1	Langvatn, LNF omr med plankrav	Reguleringsplan
Idrett		
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 m² og tomteareal større enn 2 daa. For hytter gjelder T-BRA 100 m² 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-område	Antall boliger tillatt i planperioden	Antall hytter tillatt i planperioden
Herringen B-område	5	5
Nord for Hundålvatn	2	10
Hundålvatn	0	5
Utnes-Ursdalen	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.

Forbudt:

- 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

	Boliger	Hytter
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
DREJVJEDALEN 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 Vevelstad	20	20
AUSTERBYGDA, FRA Vardefjellet til byggeomr. nord for Langvatn.	10	10

BJØRNÅDALEN	10	5
-------------	----	---

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
- Naturreservat
- 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

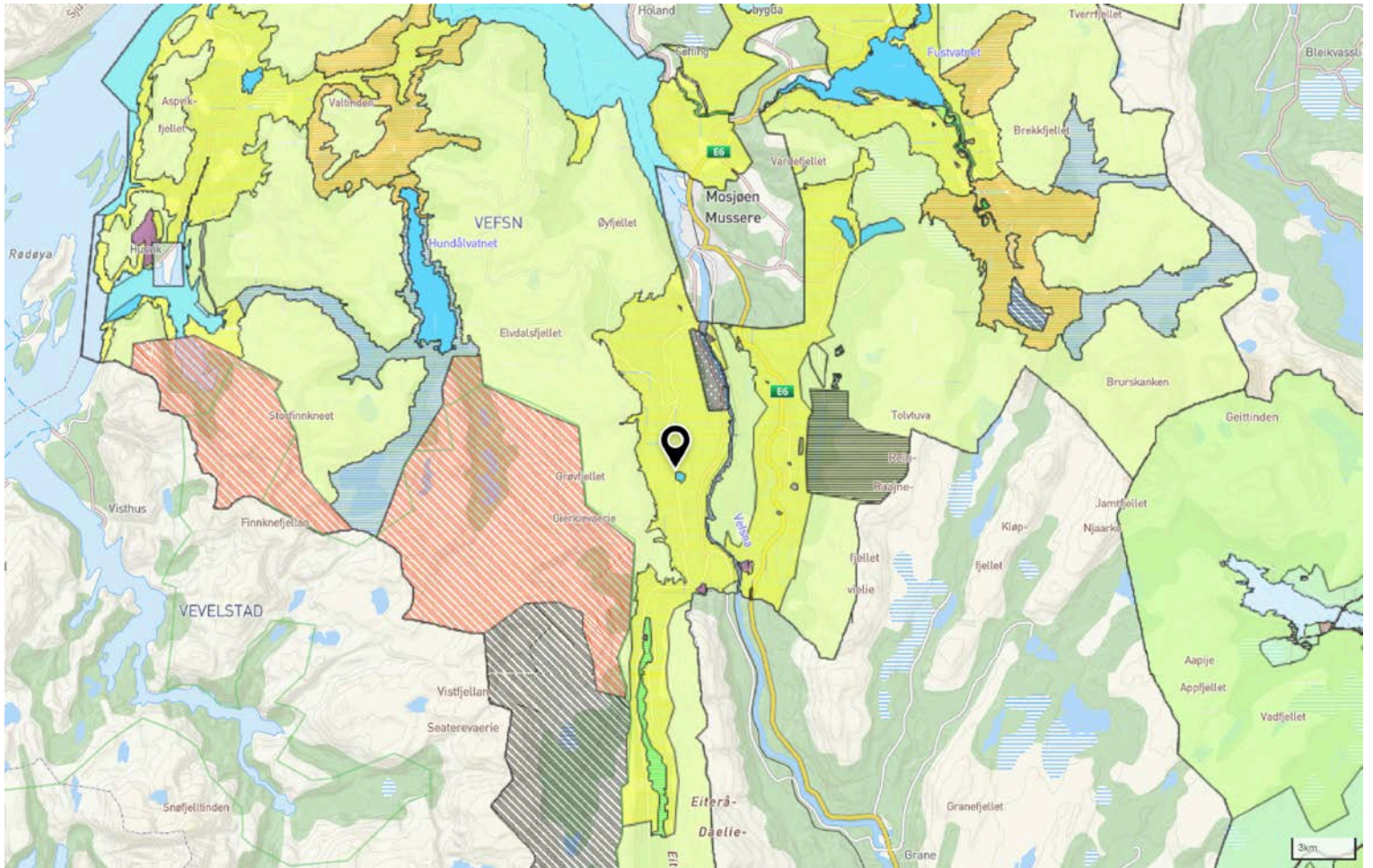
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

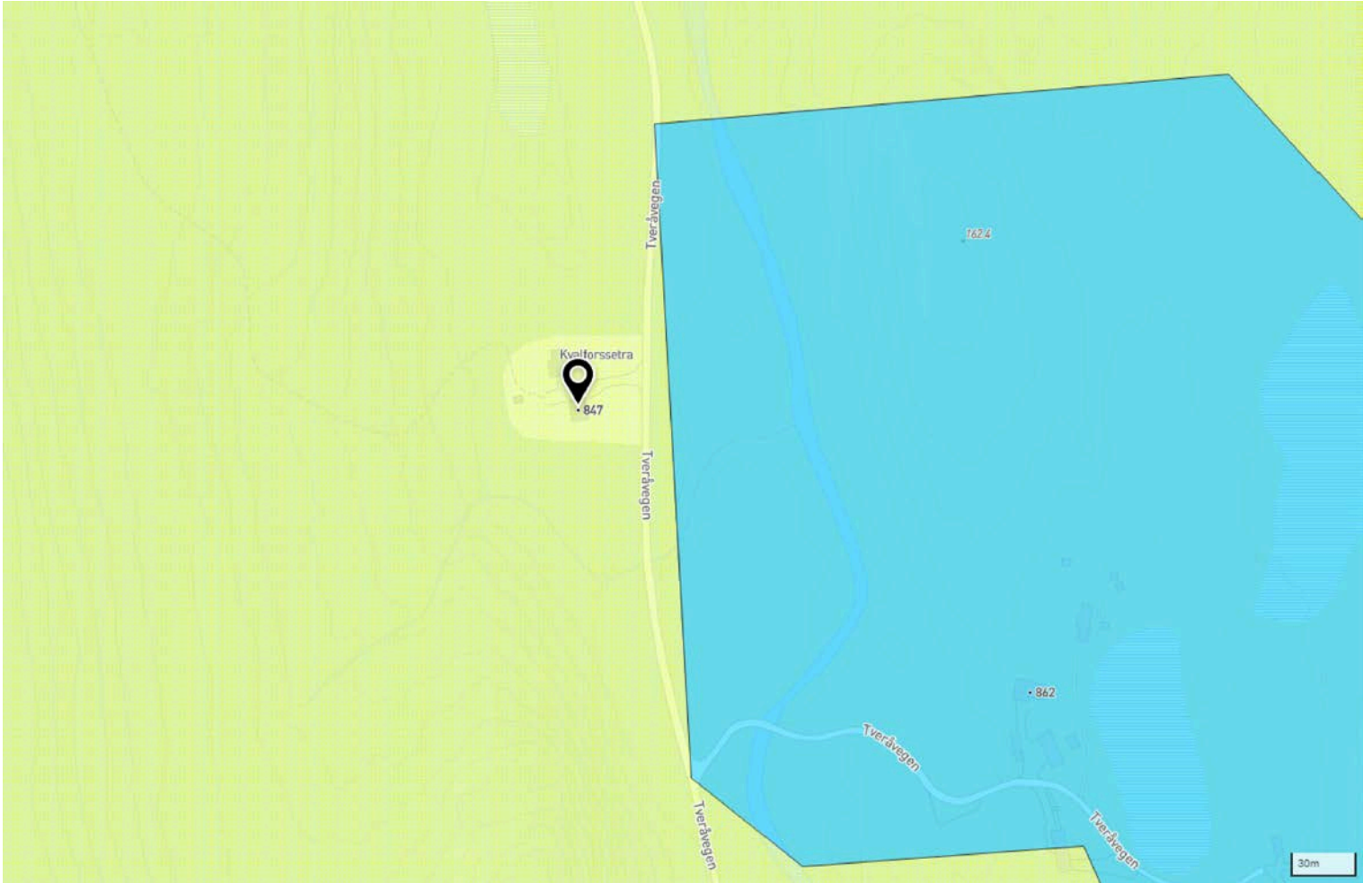
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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 eiendomsforespørsler.





Kommuneplan



Kommuneplan



Planidentifikasjon 1824A104

Plantype Kommuneplanens arealdel

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato 15.12.2004

Plannavn Kommuneplanens arealdel

[Vis i kart](#)

[LINK](#) [Planregister](#)

[LINK](#)

Arealbruksområde

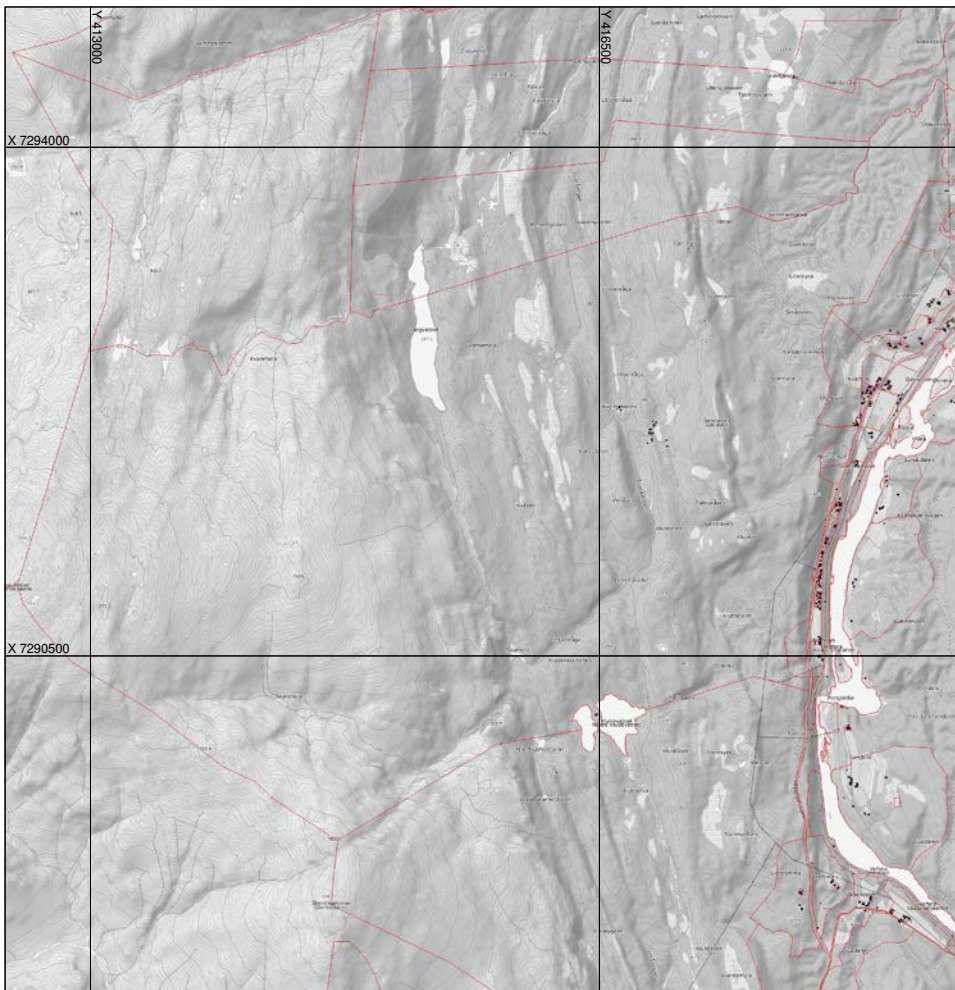


Arealbruk LNF-område m/spreddt boligbygging

Arealbrukstatus Nåværende

Planidentifikasjon 1824A104

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



KARTUTSNITT

VEFSN
KOMMUNE

Gnr/Bnr: 22/4

Adresse: Tverråvegen 847
8658 Mosjøen

Dato: 22.11.2023

Målestokk: 1:35000

Sign: G. Nygard



Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

— Eiendomsgrense
— Gårds- og bruksnummer

— Adressepunkt tekst

Bygninger

— Bygning - Boligbygg
— Bygning - Andre bygg
— Annen bygning
— Bygning - tittak
— Bygning punkt
— Grunnmur
— Fasadeliv
— Mønsteliv
— Trapp inntil bygg
— Veranda

Bygningsmessige anlegg

— Stolpe
— Vegg (frittstående)
— Støyskjerm
— Annet gjerde
— Frittstående mur
— Støttemur
— Steinjerde
— 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
— Terrangpunkt
— Toppunkt

Innsjøer og vassdrag

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

Kyst

— Havflate
— Kystkontur

Planinnsyn: <https://www.arealplaner.no/vefsn1824/arealplaner/search>

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 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 egedomsregistrering» (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: 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**

Landmålnummer **Navn**
 000096 Gunnhild Nygard

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

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

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

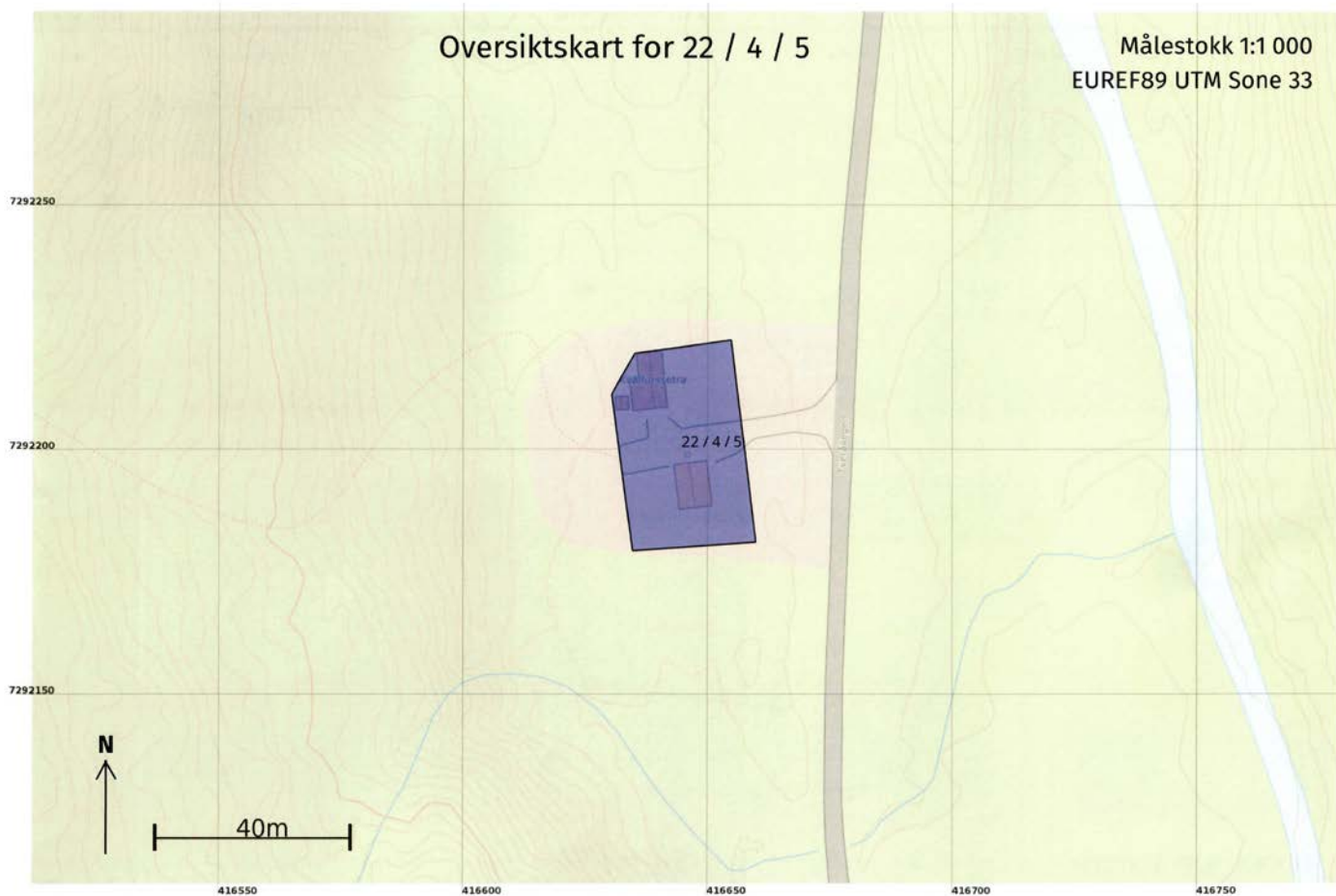
Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 0 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet:
 Bruttoareal totalt: 0

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



17.11.2025 12:22

Matrikelbrev for 1824 - 22 / 4 / 5

Side 5 av 7

Teig 1 (Hovedteig)
22 / 4 / 5

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33



17.11.2025 12:22

Matrikkelbrev for 1824 - 22 / 4 / 5

Side 6 av 7

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	Jord 32,47	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7292212,20	416630,78	Jord 9,43	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7292220,44	416635,37	Jord 19,62	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7292223,16	416654,80	Jord 41,67	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7292181,81	416659,94	Jord 25,05	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Returneres til:
Statskog SF Elverum
Postboks 174 Søbakken
2402 Elverum

Org.nr. 974 797 194

**FESTEKONTRAKT FOR
TOMT TIL
FRITIDSHUS**

1. Eiendommen					
Kommunenr. 1824	Kommunenavn Vefsn	Gnr. 22	Bnr. 4	Festenr. 5	Snr.
Eiendommens adresse Tveråvegen 847					
Beskaffenhet <input checked="" type="checkbox"/> 1. Bebyggd <input type="checkbox"/> 2. Ubebyggd			Tomteverdi ved avtaleinngåelse Kr 80 000,-		

2. Bortfester
Org.nr. (9 siffer) 966 056 258 - Statskog SF

3. Fester		
Org.nr. (9 siffer)/Fødselsnr. (11 siffer)	Navn	Ideell andel

4. Festeavgift pr. år
Kr 4 000,-

5. Festetid	
Inntil videre, jf. tomtefesteloven § 7	Regnet fra dato 01.01.2026

6. Panterett for festeavgift
Bortfester har panterett i festeretten og i byggverk på tomten for skyldig festeavgift de tre siste år. Bortfester sin panterett skal ha 1. prioritet.

7. Vilkår som skal tinglyses
(Kun opplysninger som kan og skal tinglyses)
7.1. Overføring av festeretten til andre enn festers nærstående eller seksjonering/reseksjonering av bebyggelsen skal godkjennes av bortfester. Lov om løysingsrettar § 8 angir hvem som er nærstående. Pantsetting av festerett og bygg kan skje uten samtykke fra bortfester.
7.2. Der ikke tillatt å sette opp gjerde eller annet stengsel på eller rundt tomten.

- 7.3. Fester plikter å være medlem i området til enhver tid gjeldende sammenslutning med ansvar for infrastruktur jf. pkt. 8.4.

8. Øvrige vilkår

(Opplysninger som ikke skal tinglyses)

8.1. Fysisk rådighet over tomten

Avtalen gir rett til å ha fritidshus på anvist tomt.

Tomten identifiseres ved matrikkelbrev eller kartvedlegg datert: x

Bebyggelsens omfang skal ikke overskride begrensninger fastsatt i kommuneplan/reguleringsplan.

Eventuell omregulering, dispensasjon/unntak fra reguleringsplan eller annen utnyttelse, som innebærer endring av antall boenheter eller annen bruksendring, krever særskilt samtykke fra bortfester. Bortfester kan stille vilkår for slikt samtykke, herunder justering av festeavgiften.

8.2. Festeavgift

Årlig avgift betales etter påkrav og kan innkreves forskuddsvis. Betalingsterminen følger kalenderåret.

Ved for sen betaling gjelder forsinkelsesrentelovens bestemmelser om alminnelig forsinkelsesrente.

Festeavgiften kan reguleres automatisk hvert år pr. 1. januar, i samsvar med endring i konsumprisindeksen. Reguleringen foretas ved å benytte indekstallet for juni måned året før ny avgift trer i kraft og indekstallet for juni året før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

Hvis den til enhver tid gjeldende tomtefestelovgivning tillater det, kan bortfester hvert tiende år kreve festeavgiften regulert i samsvar med endring i tomteverdien.

8.3. Kontraktsforutsetninger

Avtalen er betinget av at nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt. Fester har ansvar for innhenting av nødvendig konsesjon.

Benyttes bebyggelsen til annet enn fritidsbolig, anses festeformålet og forutsetningene for festeforholdet endret. Festeforholdets vilkår skal da reforhandles.

Fremleie av grunn er ikke tillatt.

8.4. Drift av felles infrastruktur

Fester plikter, praktisk og økonomisk, å bidra til etablering og drift av felles tiltak, som veier, vannforsyning mv., i området. Dette kan eksempelvis skje ved deltakelse i eller overfor egnet sammenslutning (velforening eller annet), som har eller får slikt ansvar.

8.5. Overføring av festeretten

Ved overføring av festeretten skal fester straks gi bortfester skriftlig varsel om ny festers fulle navn, adresse, fødselsnummer/organisasjonsnummer og dato for overføringen. Varsel mottatt av bortfester etter at festeavgift er fakturert fritar ikke tidligere fester fra plikt til å betale festeavgiften, jf. lov om tomtefeste § 17 fjerde ledd.

Fester plikter å betale bortfester et standardvederlag til dekning av sakskostnader ved overføringen av festeretten.

8.6. Tinglysing, offentlige pålegg og gebyr

Bortfester sørger for tinglysing av kontrakten. Ved opprettelse og overføring av festekontrakt skal bortfesteres sakskostnader og alle lovbestemte avgifter og gebyr, så som gebyr for matrikulering, dokumentavgift og tinglysing, dekkes av fester.

Dersom det kommer offentlige pålegg om tiltak/anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon mv., plikter fester å iverksette og dekke kostnadene.

8.7. Skatter og avgifter

Fester har ansvar for alle skatter og avgifter som påløper i forbindelse med festetomten.

8.8. Andre særvilkår (som ikke skal tinglyses):

Fester gis veirett over bortfesteres eiendommer

9. Underskrifter

Fester

Bortfester

Dato

Dato

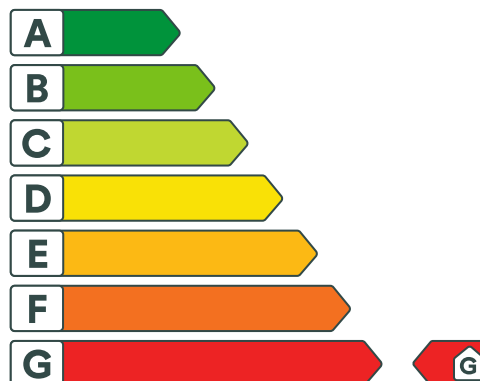
X

Statskog SF

X



Adresse Tverråvegen 847, 8658 MOSJØEN	
Dato for energimerking 14.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-280932
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 187932513
Gårdsnummer 22	Bruksnummer 4
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1958	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 79,0 m²	Oppvarmet bruksareal 79,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
433,66 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
545,91 kWh/m²

Totalt levert pr. år
43 127 kWh



Tverråvegen 847, 8658 MOSJØEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Tverråvegen 847, 8658 MOSJØEN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvansberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Tverråvegen 847

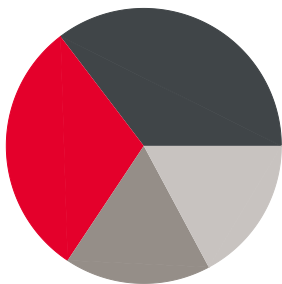
Offentlig transport

🚶 Nes Linje 221	17 min 🚶 8.5 km
✈️ Mosjøen lufthavn Kjærstad	18 min 🚶
🚶 Mosjøen stasjon Linje F7	26 min 🚶 14.8 km

Skoler

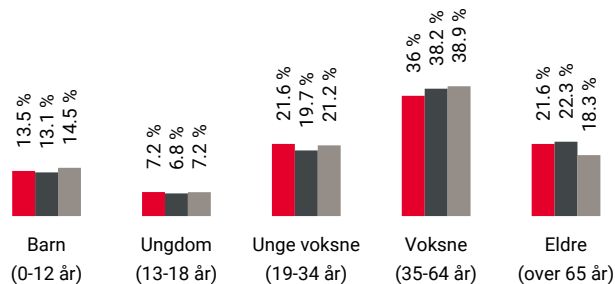
Mosjøen skole (1-7 kl.) 300 elever, 23 klasser	22 min 🚶 12.9 km
Olderskog skole (1-7 kl.) 310 elever, 23 klasser	24 min 🚶 14 km
Kulstad skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	31 min 🚶 17.6 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	24 min 🚶 14.1 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	23 min 🚶 13 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	23 min 🚶 13.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Forsjord	117	49
Kommune: Vefsn	13 233	7 193
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

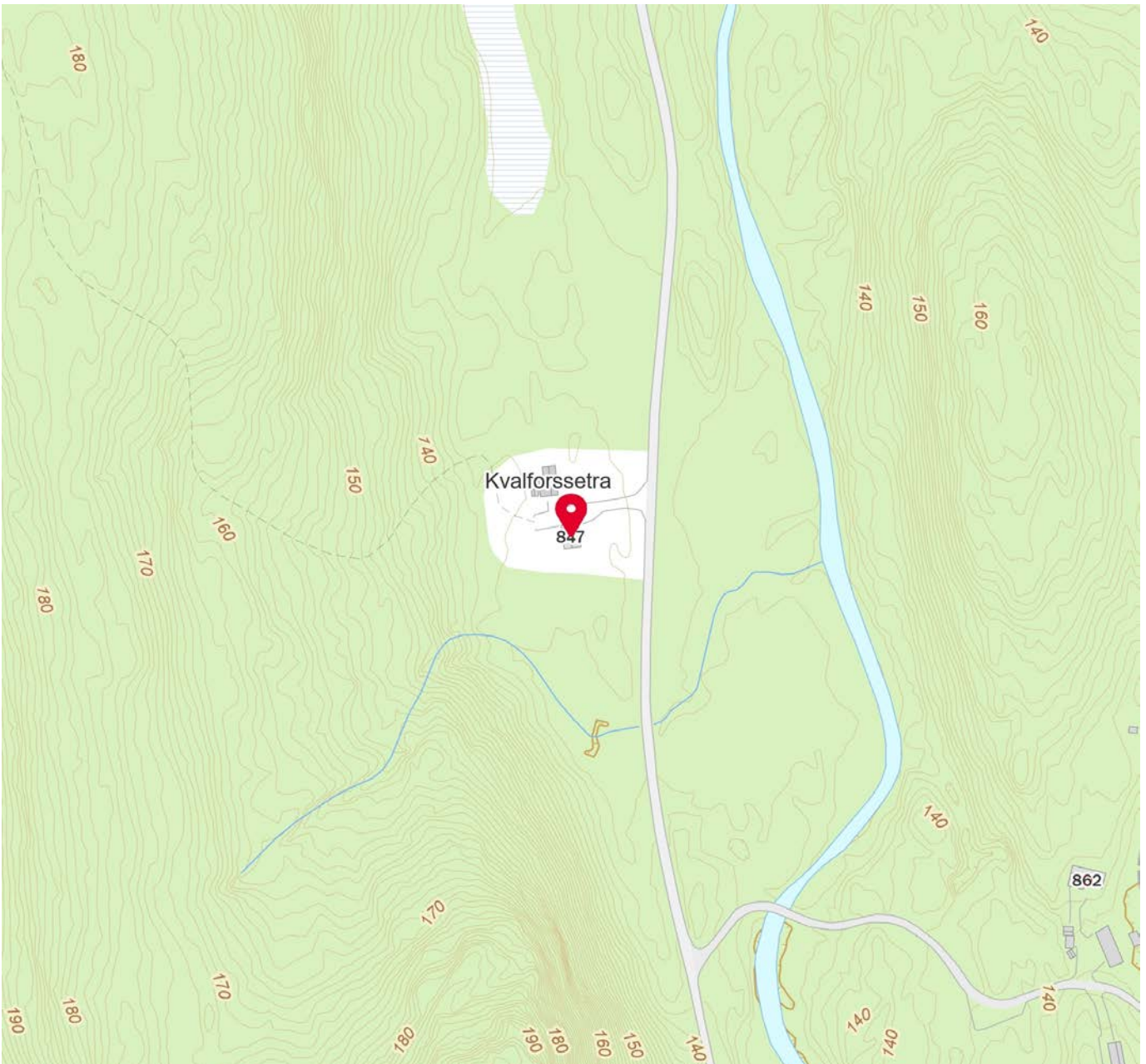
Nyrud barnehage (0-5 år) 27 barn	22 min 🚶 13.1 km
Tjørningen barnehage (1-5 år) 24 barn	22 min 🚶 13.1 km
Mosjøen Fus barnehage (0-5 år) 72 barn	24 min 🚶 13.6 km

Dagligvare

Coop Extra Mosjøen Post i butikk, søndagsåpent	21 min 🚶 12.7 km
Rema 1000 Nyrud PostNord	23 min 🚶 13.2 km

Sport

🏀 Kjærstad skianlegg balløkke Ballspill	19 min 🚶 11.3 km
🏀 Mosjøen skole Aktivitetshall, ballspill, basket	22 min 🚶 12.9 km
🚴 Feel24 Mosjøen	21 min 🚶
🚴 Vefsn skole og treningssenter	22 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tveråvegen 847
8658 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita Aanes

Telefon: 977 57 155
E-post: rita.aanes@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre