

Tilstandsrapport



Enebolig



Austerbygdvegen 26 B, 8657 MOSJØEN



VEFSN kommune



gnr. 104, bnr. 334

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 04.02.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 19117-1143

Referansenummer: GW2135

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Einar Solvang

Vår ref:



HBK AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig



Terje Einar Solvang

Uavhengig Takstingeniør

terje@hbk.no

476 42 187



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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.

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag av plast og metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Balkong med adkomst fra loftstue

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe. Det opplyses at det er innmontert brannstein (kompenserende tiltak for brennbart materiale nærmere enn 300 mm. fra sotluke)

Brannstein er et steinelement som er montert innenfor sotluken på skorsteiner der avstanden mellom sotluke og brennbart materiale er mindre enn det forskriftene tilsier.

Det er ikke framlagt dokumentasjon for brannstein, men det opplyses på befaring at denne er montert i pipeløp, nærmere undersøkelse må utføres.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra tilstøtende gang mot våtsone. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er fortatt i våtsone fra tilstøtende soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap. Kjølehyørne, det er skiftet kjøleelement 20....

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tyverialarm med bevegelses sensorer, 6 følere.

Inntak via jordkabel, skap med automatsikringer.

Elektrisk installasjon hovedsak fra byggeår med mindre oppgraderinger. Linea har utført el-kontroll av boligen den 03.02.2021. Det ble feil eller

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

Brannslukker i 2. etg er datert 2009, og er utgått på dato

Brannslukker i 1. etg. er udatert, men eier opplyser at denne er kjøpt ny i ca. 2017 og er sålede 8 år. (bør skiftes med brannslukker som er datert).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Det var snø og is på befaringsdagen noe som begrenser mulighet for kontroll av terrengforhold

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 2001. og er fra 2001.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	206 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	145 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

I 1. etasje er rominndelingen endret. Inntegnet bod/vaskerom og dusj/wc er slått sammen med intern skyvedør og lettvegg, dør til kjøkken balkongdør til svalgang er kledd igjen og det er etablert adkomst via balkongdør ut.

Entre er utvidet og vegg mellom entre og dusj/wc er flyttet.

Det er gjennomgående flislagt gulv på hele arealet (bad/vaskerom), det er således vurdert som ett rom, sammenhengende rom.

Bod

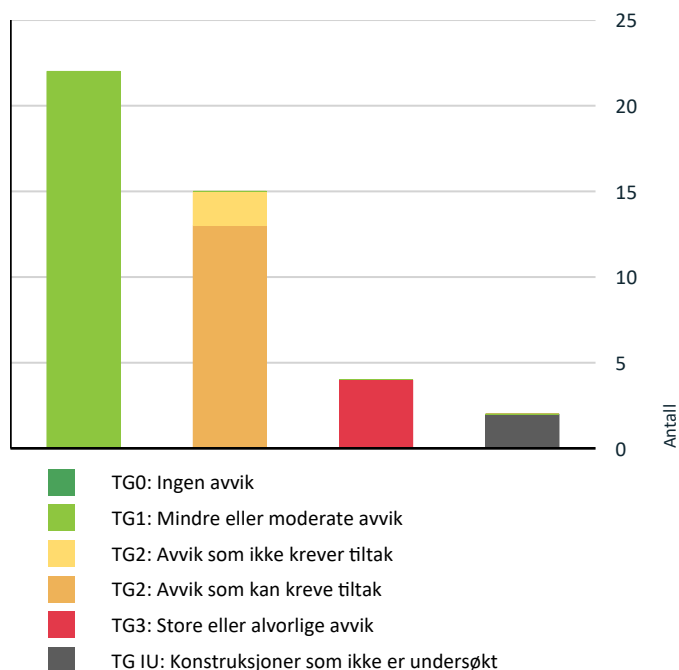
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

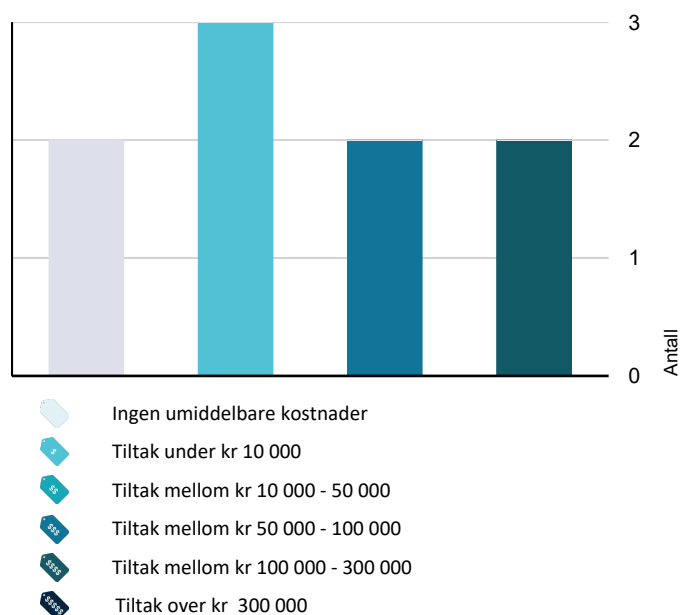
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og
tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2001

Kommentar
Ferdigattest

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekket var dekket med snø på befaringsdagen, noe som begrenser mulighet for besiktigelse av hele taktekke.

Det ble registrert at det mangler tetting rundt rørgjennomføring i undertak på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

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



Mangelfull tetting av undertak rundt rørgjennomføring.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plast og metall.

Vurdering av avvik:

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

TEK97, som var gjeldende på den tiden boligen ble bygget, hadde krav om at bygninger skal være utformet slik at personer ikke utsettes for fare. Dette inkluderer faren for at snø og is fra taket kan ramle ned og skade folk eller eiendom.

Kravet var at det skulle være tilstrekkelig sikring for at dette ikke skjer, men detaljerte krav om snøfangere ble ikke nødvendigvis spesifisert.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Tetting rundt rørgjennomføring må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Nedløp og takrenner av plast og av metall

Tilstandsrapport



Det er ikke montert snøfangere



Mangelfull tetting av undertak rundt rørgjennomføringer.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Liten tilluftspalte enkelte steder

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Mangler tetting av undertak rundt rørgjennomføring, synlig på kaldloft over hanebjelker.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Isolasjonen må utskiftes i dette område. Bedre tetting i rørgjennomføring må utføres, isolering av kanal/rør må utføres for å unngå kondensering.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler mansjett/tetting rundt rørgjennomføring i undertak. Fuktmerker på tro på nedsiden av åpning for gjennomføring



Isdannelse i skjøt på kanal. Det var fukt på isolasjon på befaringsdagen. Kanal må isoleres og tettes bed

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Etablere større åpning mellom omrammings bord og beslag under vinduer. Det bør være minimum 6 mm åpning mellom beslag og omrammings bord for å unngå at fukt trekker opp i endevend.

Tilstandsrapport



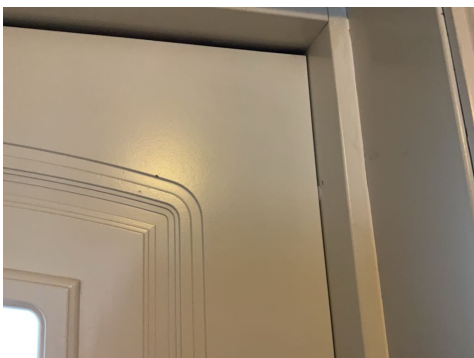
Omrammingsbord er ført ned til beslag under vindu



Det skal være åpning mellom omrammingsbord og beslag for å unngå fuktopptrekk og fukt/råteskader på omrammingsbord

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



Dør "henger noe", må påregnes å justeres innen noe tid

! TG 2 Dører - 3

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Panelplate utvendig er utsvelt og fuktskadet på balkong dør fra loftstue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Reparasjonen av fuktskade.



Balkongdør i 2. etg. Panelplate er fuktskadet og utsvelt

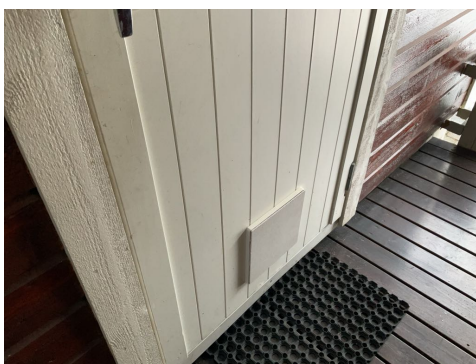


Tørkesprekker i listverk og ramme

! TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport



Innmontert katteluke i dør til vaskerom.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra loftstue

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverk bør reduseres (barnesikring)



Høyde rekkverk er målt til 94 cm. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm.



Det er over 10 cm. åpning mellom balkongdekke og rekkverk

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er påvist liten skade på kjøkkengulv. Det ble registrert noe utsvelling i skjøter på laminatgulv i 2. etg.

I bod i hovedetasje er det manglende ferdigslillelse av overflater og listverk.

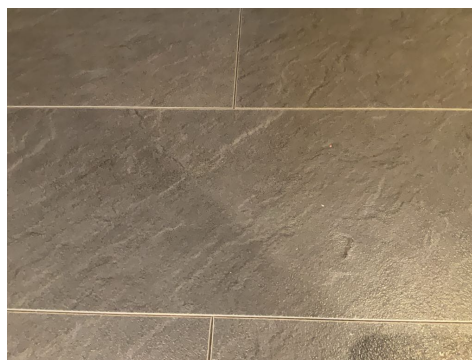
I entre i hovedetasje er det flere fliser som er løs/bom, gjelder spesielt ved ytterdør og ved dør til vaskerom/bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ferdigstillegg av overflater på bod, reparasjon av løse fliser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skade på kjøkkengulv

Tilstandsrapport



I bod under trapp mangler det ferdigstilling av overflatebehandling av vegger, samt listverk



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

På stue er det ca. 17 mm høydeforskjell fra terskel ved terrassedør til midtre deler av gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



loftstue 7 mm høydeforskjell

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det opplyses at det er innmontert brannstein (kompenserende tiltak for brennbart materiale nærmere enn 300 mm. fra sotluke)

Brannstein er et steinelement som er montert innenfor sotluken på skorsteiner der avstanden mellom sotluke og brennbart materiale er mindre enn det forskriftene tilsier.

Det er ikke framlagt dokumentasjon for brannstein, men det opplyses på befaring at denne er montert i pipeløp, nærmere undersøkelse må utføres.



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Åpning for stor mellom vange og glass. Glass er ikke sikkerhetsglass. Håndløper mangler på vegg.



Over 10 cm åpning mellom noen rekkverkstolper

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Slitasjeskade og noe utsvelling i nedkant av dørblad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

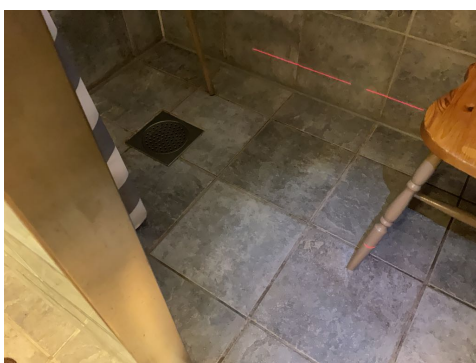
Det er ingen fall mot sluk på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Reparasjon av fuger må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Noen fuger er løsnet.



Ingen fall på gulv til sluk

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Manglende tetting rundt rørgjennomføring i vegg under servant.

Stakeluke som er montert ved toalett har utett luke.

Det er ingen synlig membran under klemring i sluk. Det er ikke kjent om det er brukt smøremembran eller annen type membran som tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Tetting av overflater rundt rørgjennomføring. Montering av vanntett luke over stakepunkt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ingen synlig membran under klemring.

Tilstandsrapport



Manglende tetting rundt rørgjennomføring i vegg



Mangelfull tetting av stakeluke i vegg i våtsone. Løkk skal være vanntett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra tilstøtende gang mot våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling er utført fra tilstøtende gang.

2. ETASJE > BAD

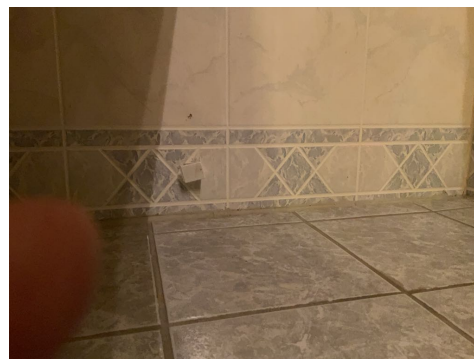
Generell

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

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.



2. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det ble registrert at sluket er høyere gulv i nærområde av sluk, slik at det ved vannsøl kan bli liggende vann på gulv som ikke blir ledet til sluken.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er fortatt i våtsone fra tilstøtende soverom.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap. Kjølehyørne, det er skiftet kjøleelement 20.....

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

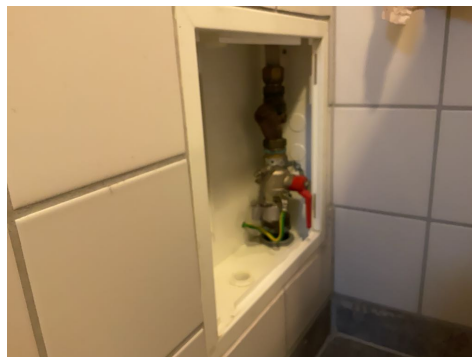
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.



Stoppekrane i vegg mellom bad og vaskerom



Rørskap montert på vaskerom

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Manglende isolering av lufting på kaldloft. Kondensering av rør og manglende tetting av undertak.

Tetting av undertak og isolering av rør på kaldloft.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stakeluke på bad i 1. etg.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe.



TG 2 Varmtvannstank

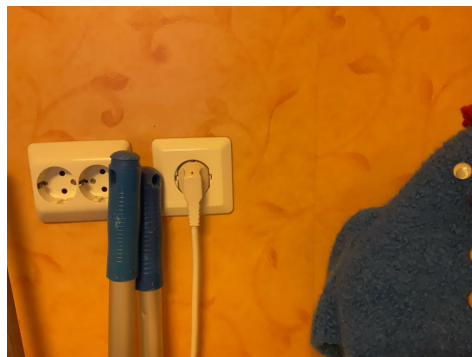
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Andre installasjoner

Tyverialarm med bevegelers sensorer i gang.

Brannalarm med 8 følere (brannalarmen er ikke tilkoblet alarmsentral)



TG 1 Andre installasjoner - 2

Flexit sentralstøvsuger, montert på bod på loft med uttak i begge etasjer.

TG 1 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Inntak via jordkabel, skap med automatsikringer.

Elektrisk installasjon hovedsak fra byggeår med mindre oppgraderinger. Linea har utført el-kontroll av boligen den 03.02.2021. Det ble feil eller mangel som i ettertid er reparert. Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert el-virksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

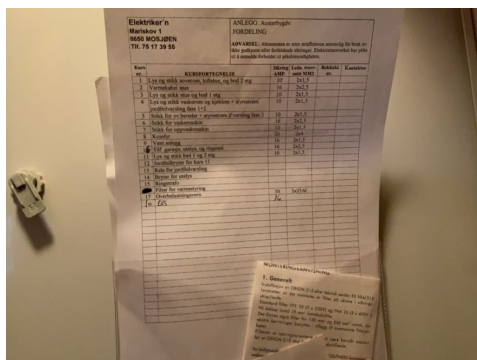
Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei



TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Brann slukker i 2. etg er datert 2009, og er utgått på dato
Brann slukker i 1. etg. er udatert, men eier opplyser at denne er kjøpt ny i ca. 2017 og er sålede 8 år. (bør skiftes med brannslukker som er datert).

Seriekoblede røykvarslere med 8 stk. varslerer fordelt i begge etasjer.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

TG 1U Terrengforhold

Det var snø og is på befaringsdagen noe som begrenser mulighet for kontroll av terrengforhold

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 2001. og er fra 2001.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Oppbevaring av redskaper og utstyr

Byggeår

2009

Kommentar

Opplyst i tidligere takst. Det er søkt om ferdigattest 25.11.2014

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Boden er fundamentert på terreng med jordspyd. Som gulv er bjelkelag av tre med terrasebord. Vegger oppført i uisolert bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning, innvendig kledd med panel.

Som tak er saltak med taksperrer av tre tekket med steinbelagte stålplater. Takrenner og nedløp i metall.

Innmontert 2 fløyet terrasse dør og 3 vinduer.

Innlagt strøm med lys og stikk

Registrerte mangler ved befaring:

Noe generelle skjevheter i gulv vegger og tak.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Opplyst i tidligere takst

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasjen er fundamentert med betong på grunn, oppkant i lettklinkerblokker, støpt betonggulv, oppforet spaltegulv foran inngang og vedlagringsplass. Oppført i bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning. (det opplyses i tidligere takst at vegg mot nabo i sør er brannisolert med 2 lags gips), som tak er prefabrikerte A-takstoler av tre, presenning som undertak og teknet med steinbelagte stålplater. Takrenner og nedløp i metall.

Innlagt strøm med lys og stikk.

Innmontert 2 dører og leddport med el.portåpner

Registrerte mangler ved befaring:

Prefabrikerte takspærre har ingen underliggende bærevegg og har således begrenset bære evne, og må således kun brukes til lettere lagring.

Noen riss og sprekker i betonggulv. Dør går tregt (må justeres)

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

145 m²/145 m²

Enebolig: Entré, Vaskerom, 2 Bod, Stue, Kjøkken, Loftstue, Bad, 3 Soverom

Andre bygg: Bod, Garasje

Bruksareal andre bygg: 61 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Parkvegen 5 ,8656 MOSJØEN 89 m² 1934 2 sov	03-09-2024	3 950 000	3 750 000		3 750 000	34 091
2 Haravollan 20 ,8663 MOSJØEN 153 m² 1999 4 sov	07-03-2024	4 490 000	4 750 000		4 750 000	31 046
3 Haravollan 19 ,8663 MOSJØEN 138 m² 1963 4 sov	03-11-2022	3 600 000	3 950 000		3 950 000	28 623
4 Ibsens gate 10 ,8657 MOSJØEN 161 m² 1939 3 sov	03-06-2024	4 900 000	4 600 000		4 600 000	28 571
5 Innervollan 18 ,8657 MOSJØEN 185 m² 1961 4 sov	24-11-2021	3 150 000	3 900 000		3 900 000	21 081
6 Heggvegen 4 ,8657 MOSJØEN 242 m² 1960 4 sov	23-09-2024	4 800 000	4 450 000		4 450 000	18 388

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (inkl. eiendomsskatt)	Kr.	22 290
Renovasjon (240 liters dunk)	Kr.	6 566
Forsikring	Kr.	7 200
Vedlikehold	Kr.	22 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	58 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Takoverbygd terrasse/balkong, platt, støttemur.	Kr.	200 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 850 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	70 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	220 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 140 000

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.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

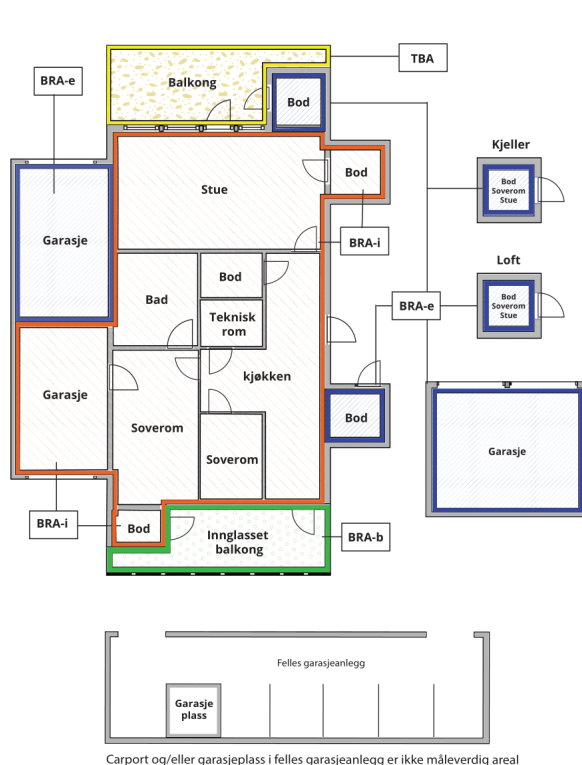
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	87			87	38		87
2. Etasje	58			58	6	13	71
SUM	145				44	13	158
SUM BRA	145						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Bod, Stue, Kjøkken		
2. Etasje	Loftstue, Bod, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Som åpent areal i hovedetasje er terrasse/platt av tre foran inngangsparti på ca. 10,5 m². Terrasse med adkomst fra stue og terreng mot vest på ca. 27 m².

Åpent areal i andre etasje er balkong med adkomst fra loftstue på ca. 6 m².

Det bemerkes at treplatter på terreng på sør og vestsiden av boligen var snødekket og er ikke oppmålt på befaringsdagen, må oppmåles etter at snø er smeltet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I 1. etasje er rominndelingen endret. Inntegnet bod/vaskerom og dusj/wc er slått sammen med intern skyvedør og lettvegg, dør til kjøkken balkongdør til svalgang er kledd igjen og det er etablert adkomst via balkongdør ut. Entre er utvidet og vegg mellom entre og dusj/wc er flyttet. Det er gjennomgående flislagt gulv på hele arealet (bad/vaskerom), det er således vurdert som ett rom, sammenhengende rom.

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:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Etasje		35		35			35
Loft		13		13		7	20
SUM		48				7	55
SUM BRA	48						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Uinnredet loft	

Kommentar

På loftet er det etablert gulv med adkomst fra trappestige fra 1. etg., for øvrig er det synlige A-takstoler, som tro er brukt presenning. Avstanden mellom takspærre er over 60 cm. slik at måleverdig areal skal måles til underkant av tro.

Det bemerkes at tro består av presenning og er således vanskelig å måle til, da deler av presenning er stramm og nesten fast, deler av presenning buler, slik at det blir stor variasjon i høyder alt etter hvor stort press jeg setter på meterstokken. Arealet er således målt til underkant taksperrer og mot knevegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	140	5
Bod	0	13
Garasje	0	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2025	Terje Einar Solvang	Takstingenør
	Jarle Asbjørn Stormo	Kunde
04.2.2025	Terje Einar Solvang	Takstingenør
	Jarle Asbjørn Stormo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	104	334		0	850.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Austerbygdvegen 26 B

Hjemmelshaver

Stormo Jarle Asbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig, barnevennlig og solrikt område på Skjervengan.
I nærområdet er det barnefamilier, barnehage, turområder m.m.
Merkbar trafikkstøy fra E6 som er ca. 44 m i luftlinje vest for tomtegrense.

Adkomstvei

Kommunal vei av asfaltert standard.

Tilknytning vann

Tilkoblet offentlig vannverk.
Utvendig vannledning av plast fra bolig til off. nett.
Innvendig stoppekran for vann på bad/vaskerom og utvendig stoppekran i kum på plen mot Austerbygdvegen.

Tilknytning avløp

Tilkoblet offentlig avløpsnett.
Utvendig avløpsrør av plast fra bolig til off. nett.

Regulering

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Austerbygdvegen nord, planidentifikasjon 20091229. Eiendommen er regulert til formål Boliger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med innkjørsel/gårdsplass og gangvei belagt med ca. 100 m² belegningsstein (noe kjørespor), kantstein, støttemurer av betongstein mot gate, treplatt på bakre side ca. 24 m², plen, blomsterbed, stauder, hekk, prydbusker og div. trær. Oppført tilbygget garasje og frittliggende hagestue/bod.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 266 500	2025	Kommunalt grunnlag (årlig avgift kr. 5.066,- innkreves sammen med kommunale avgifter).

År	Kommentar
2025	Ikke innhentet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 340 000	2014

Forsikring

Selskap Fremtind	Avtalenr 25767568	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 7 200
Kommentar Bolig og garasje				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2025		Gjennomgått	8	Ja
Matrikkelbrev	23.01.2025		Gjennomgått	8	Ja
Kartutsnitt	23.01.2025		Gjennomgått	4	Ja
Regulering	20.01.2025	Reguleringsbestemmelser datert 06.03.1987, sist revidert 07.02.2009.	Gjennomgått	5	Ja
Byggetillatelse - bolig	11.05.2000		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger - bolig	18.01.1999		Gjennomgått	4	Ja
Ferdigattest - bolig	06.04.2001		Gjennomgått	1	Ja
Byggetillatelse - tilbygg/garasje	13.07.2004		Gjennomgått	1	Ja
Tegning - tilbygg/garasje	16.05.2004		Gjennomgått	3	Ja
Byggetillatelse - utebod	09.12.2014		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger - utebod		Udatert	Gjennomgått	5	Ja
Ferdigattest - utebod	29.12.2014		Gjennomgått	1	Ja
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	29.01.2025		Gjennomgått	1	Ja
Restanser og legalpant	29.01.2025		Gjennomgått	1	Ja
Renovasjon	20.01.2025		Gjennomgått	1	Ja
Linea, el. kontroll	16.03.2021		Gjennomgått	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GW2135>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

Andel/aksje – alle type boliger, herunder
også fritidsboliger

Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Tomt

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Fritidsbolig

Annet (spesifiser):

Gnr. **104** Bnr. **334** Seksjonsnr. Andelsnr. Aksjenr. Festenr.
Adresse **Musterbygdegaten 26B** Byggeår **2001**
Når kjøpte du boligen **November 2014**
Postnr. **8657** Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringssselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring

Standard

Utvidet

Polise-/avtale

Toppforsikring i Frende

Er det dødsbo?

Ja

Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn

Jarle Asbjørn Stormo

Fornavn

Ny adresse

Musterbygdegaten 26B

E-post

jarle359@gmail.com

Postnr.

8657

Sted

Mosjøen

Tel. priv.

Mobil

900 11 474

SELGER 2

Etternavn

Fornavn

Ny adresse

E-post

Tel. priv.

Postnr.

Sted

Mobil

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei ☒ Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Rørlegger Brauten vannlås/sluker kontrollert.
Varmtvannstank hevet med brenn da den var montert
over sluk og sluk ikke tilgjengelig. Har fått opplyst
at varmtvannstank var montert av Com fort.

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei ☒ Ja

Firmanavn/beskriv:

Rørlegger Brauten.

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: *Nedløp ha garasje kan tryk, utisolert med isopor.*

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Nei ☒ Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv: *Granmo.*

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: *Før jeg isolerte nedløpsrør i bakken for garasje
hendte det 2. ganger at det kom litt vann inn på
garasjegulv.*

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei ☐ Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☒ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☒ Nei Ja

Kontrollert av Helgelands Kraft 3/2-2021

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei Ja

skiftet filter på ventilasjon 1. gang pr. år.

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Ingen Oljetank.

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse
(rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei ☒ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
Ja, både av faglært og egeninnsats
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

*skifta ut brysting på en del
av stua, satte opp ferdigmalte
plater.*

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Jarle A. Stormo. (utdannelse snekker)

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
Ja, både av faglært og egeninnsats
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

28/1-2025

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Jørle H. Størmo

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1824 - VEFSN
Gårdsnummer: 104
Bruksnummer: 334

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.01.2025 kl. 10:25
Produsert av: Gunnhild Nygard
Attestert av: Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 16.05.2000
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 104 / 334	850,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		230545	STORMO JARLE ASBJØRN		AUSTERBYGDVEGEN 26B 8657 MOSJØEN	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7303338	418298		850,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Signatur Dato
	Annen referanse		

Opprett ny grunneiendom ved fradeling 16.05.2000

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 104/159	-851,5
Mottaker	1824 - 104/334	851,5

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Austerbygdvegen	1800	26B		Grunnkrets:	0301 Skjervengan	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets:	1 Mosjøen	
			7303343	418302	Kirkesokn:	10030701 Dolstad	
					Postnr.område:	8657 MOSJØEN	
					Tettsted:	7581 Mosjøen	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	20 340 851	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	161	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	11.05.2000
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	31.05.2000
	Nord: 7303343 Øst: 418300	Bruksareal totalt:	161	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	06.04.2001
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	34				
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	37	0	37	0	0	0	0	0
H01	1	124	0	124	0	0	0	0	34

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1800 Austerbygdvegen 26 B	H0101	Bolig	161	5	Kjøkken	2	2	104/334

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SANDSTRÅK A./ FURRE G.		

Bygningsnr: 20 340 851
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7303343 Øst: 418300
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 37 Ant. etasjer: 1
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 37 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Datoer
Rammetillatelse: 13.07.2004
Igangsettingstillatelse: 02.08.2004
Tatt i bruk: 01.09.2005
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	37	0	37	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1800 Austerbygdvegen 26 B		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	104/334

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SØRUM WILLY		Austerbygdvegen 26B 8657 MOSJØEN

Bygningsnr: 300 537 994
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7303329 Øst: 418299
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 16 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
Bruksareal annet: 12 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 12 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse: 09.12.2014
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest: 29.12.2014

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	12	12	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	104/334

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	010861	SØRUM WILLY OLE	H0301	INNERVOLLAN 35 8657 MOSJØEN

Oversiktskart for 104 / 334

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

7303400

7303350

7303300

7303250



40m

418200

418250

418300

418350

418400

104 / 334

E6

Austerbygdsvegen

Heggvegen

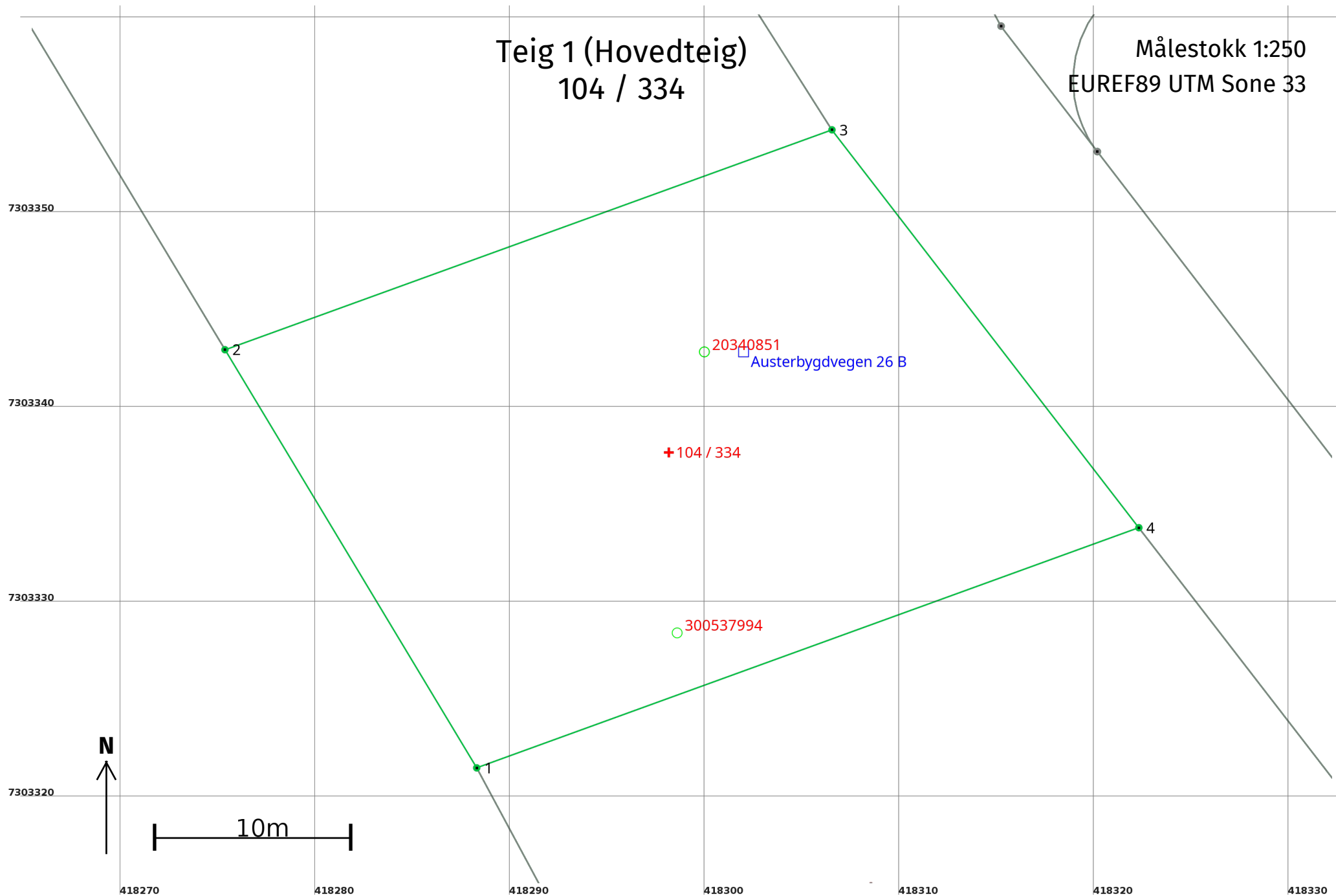
Austerbygdsvegen

Innervollan

Austerbygdsvegen

Teig 1 (Hovedteig) 104 / 334

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 850,7

Arealmerknad:

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

Nord: 7303338

Øst: 418298

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7303321,67	418288,31	25,04	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7303343,12	418275,39	33,13	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7303354,40	418306,54	25,78	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7303333,99	418322,29	36,14	Ukjent	10 Terrengmålt	13	



KARTUTSNITT

VEFSN
KOMMUNE



Gnr/Bnr: 104/334

Adresse: Austerbygdvegen 26B
8657 Mosjøen

Dato: 23.01.2025

Målestokk: 1:750

Sign: G. Nygard

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

— Eiendomsgrense
Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

Abc Adressepunkt tekst

Bygninger

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

Bygningsmessige anlegg

● Stolpe
— Vegg (frittstående)
— Støyskjerm
// Annet gjerde
— Frittstående mur
— Støttmur
— Steingjerde
×××××××× Hekk
♫ Flaggstang

Vegsituasjon

— Ytterkant veg
— Ytterkant fortau
— Annet vegareal

Annen samferdsel

--- Traktorveg
--- Sti

Jernbanedata

— Jernbane spormid

Høydeinformasjon

— Høydekurve 1m
— Høydekurve 1m usikker
— Høydekurve 5m
— Høydekurve 5m usikker
• Terrengpunkt
x Toppunkt

Innsjøer og vassdrag

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

Kyst

□ Havflate
□ Kystkontur

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 334**Adresse:** Austerbygdvegen 26B, 8657 MOSJØEN**Referanse:** Stormo

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Austerbygdvegen nord
Reguleringsformål	Boliger, Boliger, industri, nettstasjon, offentlige trafikkområder, kjørevege, annen veggrunn, gang-/sykkelveg, felles avkjørsel

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
5 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR AUSTERBYGDVEGEN NORD

TIDLIGERE DEL AV E6 HAMARHEIM - DOLSTAD OG TILSTØTENDE OMRÅDER

§ 1 OMRÅDE

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på tegning nr. D66, datert 07.02.2009. Området er regulert til følgende formål:

- **Byggeområder for:**
 - boliger (B)
 - industri (I)
- **Trafikkområder**
- **Nettstasjon**

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

- a. Alle byggeprosjekter skal drøftes med bygningsmyndighetene på et tidlig stadium i prosjektfasen.
- b. Bygningsmyndighetene skal se til at bebyggelsen får en estetisk tilfredsstillende form og materialbehandling. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer, leegger, gjerder o.l. skal tilpasses den eksisterende bebyggelse med hensyn til form, dimensjoner, materialvalg og farge.
- c. Med byggemelding og -søknad skal det følge situasjonsplan som viser planlagt nybygg/tilbygg, adkomst, parkeringsplasser samt behandling av den ubebygde delen av tomte. Eksisterende vegetasjon skal avmerkes. Plassering av garasje, uthus o.l. skal avmerkes, selv om disse ikke oppføres samtidig med hovedhuset.
- d. Den ubebygde delen av tomte som ikke kreves til parkering, adkomst eller utelagring, opparbeides som grøntareal med tilsåing/ beplantning. Dette gjelder også skjæringer, fyllinger og andre restarealer som oppstår ved bygge- og anleggsvirksomhet. Terrenginngrep skal gjøres mest mulig skånsomt. Utearealene skal ferdigstilles sammen med bygget eller anlegget for øvrig.
- e. Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt dette er praktisk mulig. Dersom trær likevel må felles, bør de erstattes med nye.
- f. Dersom nybygg innenfor planområdet skaper behov for nye trafoer, skal disse plasseres i bygningene. I helt spesielle tilfeller kan frittliggende trafoer godkjennes, dersom utformingen tilpasses omkringliggende bebyggelse.
- g. Bygningsmyndighetene kan forby virksomhet som etter dets skjønn er til trafikkmessig eller annen ulempe for strøket.
- h. Tillatt bebygd areal defineres som forholdet mellom brutto bebygd grunnflate og netto tomteareal. Verdien oppgis som %-BYA.

§ 3 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

- a. Bolig- og rekkehus kan bygges med gesimshøyde på inntil 6,5 m. Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal for bolighus ikke overstige 25% av tomtens areal. %-BYA for rekkehus skal ikke overstige 30% av tomtens areal.
- b. Boligblokker kan bygges med gesimshøyde på inntil 9 m. %-BYA skal ikke overstige 20%.
- c. Ved boligfortettingsprosjekter (oppføring av ny bolig på bebygd tomt) skal utformingen av ny bolig og garasje tilpasses eksisterende bolig på tomta. Viktige faktorer er form og dimensjoner (herunder takvinkel), materialvalg og farge. Bygningsmyndighetene kan kreve at ny boenhet skal bygges som tilbygg til eksisterende bolighus.
- d. Bygningsmyndighetene kan nekte boligfortetting, dersom dette vil skape problemer med adkomst, parkering, garasjeplassering, sol/skyggeforhold, innsyn, utsikt, uteoppholdsareal, e.l. for eksisterende og nye boligtomter i området.
- e. Garasje og andre uthus kan ha gesimshøyde på inntil 2,5 m og samlet grunnflate på inntil 50 m². Det er ikke tillatt å føre opp garasje eller anlegge oppstillingsplass for lastebiler, anleggsmaskiner, tyngre tilhengere, e.l. Bygningsmyndighetene kan godkjenne at garasje plasseres foran byggelinje eller inntil nabogrense, dersom dette ikke er til ulempe for omgivelsene.
- f. Bygningsmyndighetene kan godkjenne at deler av bygninger nyttes til servicevirksomhet, dersom dette ikke er til sjenanse for naboer.
- g. For boligområder skal det ikke gis byggetillatelse før det er dokumentert at:
 - Utendørs støybelastning ved vindu og minst en uteplass, ikke overstiger $L_{Aekv\ 24h} = 55$ dBA. Eventuelle støydempende tiltak skal opparbeides samtidig med byggene.
 - Vann- og avløpssystemet har kapasitet til den utbygging planen legger opp til.

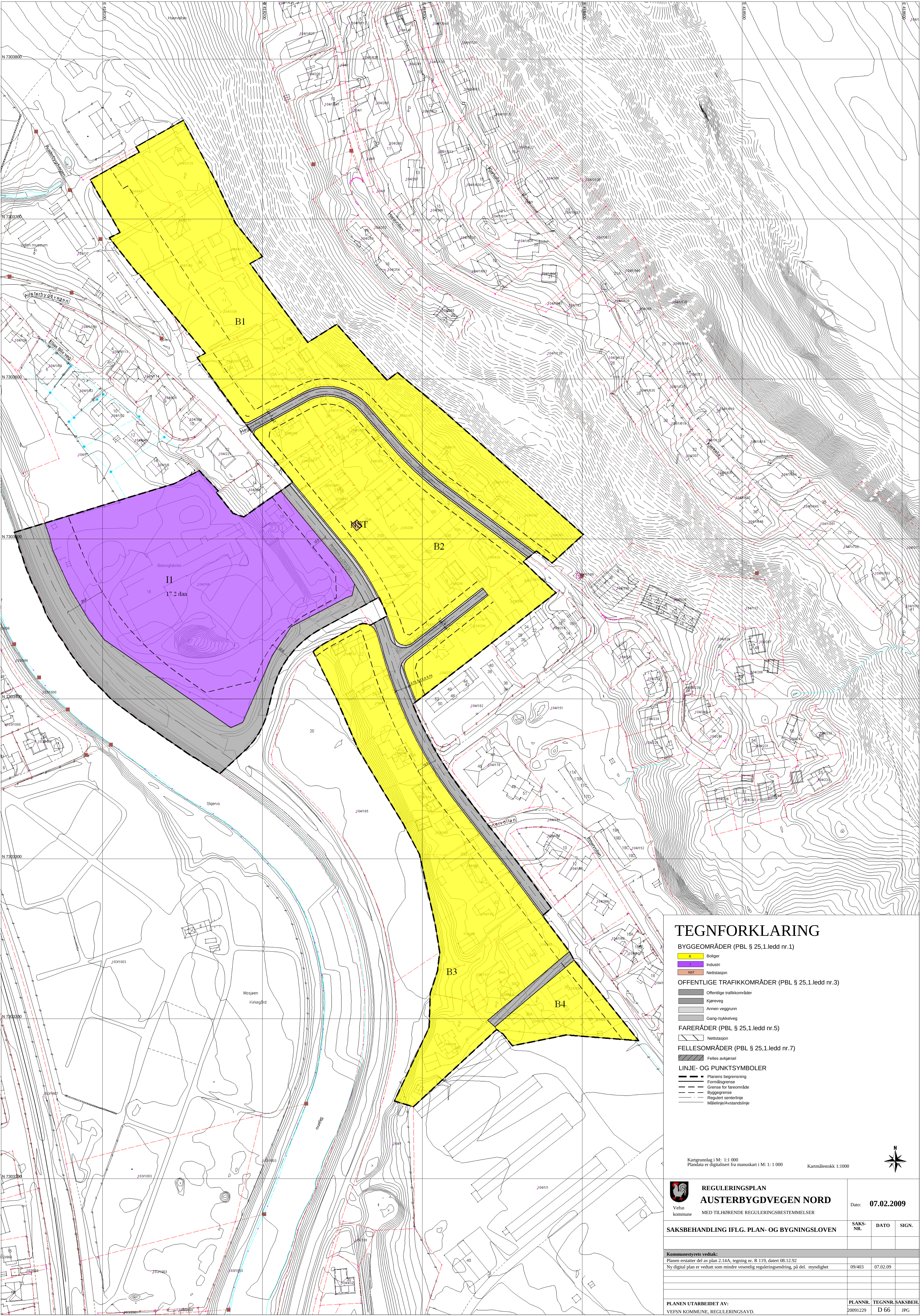
§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI

- a. Området skal brukes til vareproduksjon med tilhørende administrasjon.
- b. I område I1 fastsettes maksimal byggehøyde og %-BYA av bygningsmyndighetene etter søknad.
- c. Utelagring tillates ikke uten bygningsmyndighetenes godkjenning. Bygningsmyndighetene kan stille vilkår for å gi slik godkjenning.
- d. For skjerming av område I1 bør det tilplantes med trær/busker mot offentlig veg.

§ 5 TRAFIKKOMRÅDER

- a. Det tillates ingen andre avkjørsler til E6 enn de kryss og rundkjøringer som inngår i planen. I forbindelse med detaljplanlegging av vegen kan mindre justeringer av geometri og utforming finne sted.
- b. Bygningsmyndighetene skal forøvrig se til at kryss og avkjørsler får en trafikk sikker utforming og at nødvendig friskt etableres og opprettholdes. Bygningsmyndighetene kan eventuelt gi pålegg om tiltak det finner nødvendige.

Mosjøen, den 06.03.1987
Godkjent av Vefsn kommunestyre, 29.04.1993
Sist revidert den 07.02.2009 (Sak 09/403)



TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.1)

- B Boliger
- I Industri
- NST Nettstasjon

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.3)

- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

FARERÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.5)

- Nettstasjon

FELLESOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.7)

- Felles avkjørsel

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrænse
- Grænse for fareområde
- Byggesgrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje

Kartgrunnlag i M: 1:1 000

Plandata er digitalisert fra manuskart i M: 1:1 000

Kartmålestokk 1:1000



REGULERINGSPLAN
AUSTERBYGDVEGEN NORD
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato: 07.02.2009

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS-NR.

DATO

SIGN.

Kommunestyrets vedtak:

Planen erstatter del av plan 2.14A, tegning nr. R 119, datert 08.12.92

Ny digital plan er vedtatt som mindre vesentlig reguleringsendring, på del. myndighet

09/403

07.02.09

PLANEN UTARBEIDET AV:

VEFSN KOMMUNE, REGULERINGSÅVD.

PLANNR. TEGNNR. SAKSBEH.

20091229 D 66 JPG



Næstby Trevare AS
Fustvatn

8664 MOSJØEN

**TILLATELSE TIL TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 93 OG 95.
ADMINISTRATIVT VEDTAK NR.: 0093/00.**

Gjelder : Nybygg/Enebolig
Byggested : Austerbygdvegen 26 B, Gnr.: 104/(334)(Ikke fradelt pr. d.d.)
Tiltakshaver : Geir Ove Furre/Anne Marit Sandstrak
Ansvarlig søker : Næstby Trevare AS
Søknad mottatt : 2000-04-25

Saken er behandlet administrativt 2000-05-11 i henhold til delegert myndighet tillagt bygningssjefen, og det er fattet følgende

vedtak:

Det gis med dette tillatelse til tiltak for nybygg/enebolig i samsvar med innsendt søknad datert 2000-04-14. Følgende forhold må avklares før arbeidet starter opp:

Søknad om ansvarsrett for grunnarbeidet inkludert grunnmur.

Søknader om ansvarsrett og lokal godkjenning, godkjennes for øvrig som følger:

Næstby Trevare AS, SØK/UTF/KUT/PRO/KPR/SAM 210.1- UTF/KUT 360.1
Boligcomfort, PRO/KPR 360.1
Rørlegger'n Stenvall og Jensen as, PRO/KPR 310.1-UTF/KUT 310.2

Vedlagte ansvarsoppgaver og kontrollplaner godkjennes.

Ut fra vedlagte ansvarsoppgaver er tiltaket plassert i tiltaksklasse 1.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov- og regelverk.

Kontroll av prosjektering og utførelse.

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse.

Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest. Kontrolldokumentasjon og bekreftelse fra kontrollansvarlig foretak i samsvar med kontrollplanen vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes.

Klageadgang.

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage tillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Generelle opplysninger:

- ☐ Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Jfr. pbl. § 96 1. ledd.
- ☐ Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 99.
- ☐ Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelse forutsetter.
- ☐ Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver.
- ☐ Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl. § 97 nr. 2.

Regning for behandling av søknaden og tilsyn, samt tilknytningsavgift for vann og kloakk blir ettersendt.

Fakta/vurderinger.**Søknaden.**

Søknaden omfatter nybygg/enebolig med et bruksareal på 144 m².

Gjeldende plangrunnlag.

Gjeldende reguleringsplan for området er "E6 Hamarheim – Dolstad og tilstøtende områder". Tiltaket er i tråd med reguleringsformålet i planen og bryter ikke med hverken plassering, byggevolum eller utnyttingsgraden på tomte.

Beliggenhet og høydeplassering.

Høydeplasseringen må fastsettes i forhold til nabobebyggelsen.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Enebolig må plasseres i følge godkjent situasjonskart. Påvisning med fastsatte sokkelhøyde skal utføres av oppmålingskontoret etter anmodning fra ansvarlig søker eller tiltakshaver.

Viste garasjeplassing (nærmere nabogrensen enn 1,0 m), krever skriftlig samtykke fra nabo.

Tekniske krav.

Det vises til innlevert og godkjent ansvarsoppgave for prosjektering og utførelse med kontrollplaner:

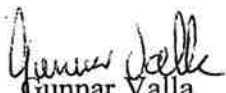
Avstivende- og bærende konstruksjoner må utføres i henhold til de lastforutsetninger som gjelder for området. Vindforankring må utføres etter norm for Vefsn kommune.

Under avkjørsel som går over vegggrøft skal det legges kjøresterke rør med innvendig diameter 250 mm. Rørene skal ligge i samme dybde som grøften, og endene skal være synlige etter at avkjørselen er bygget.

Naboforhold/protester.

Det foreligger ingen merknader fra naboer/gjenboere som er varslet i henhold til vedlagte gjenpart av nabovarsel.

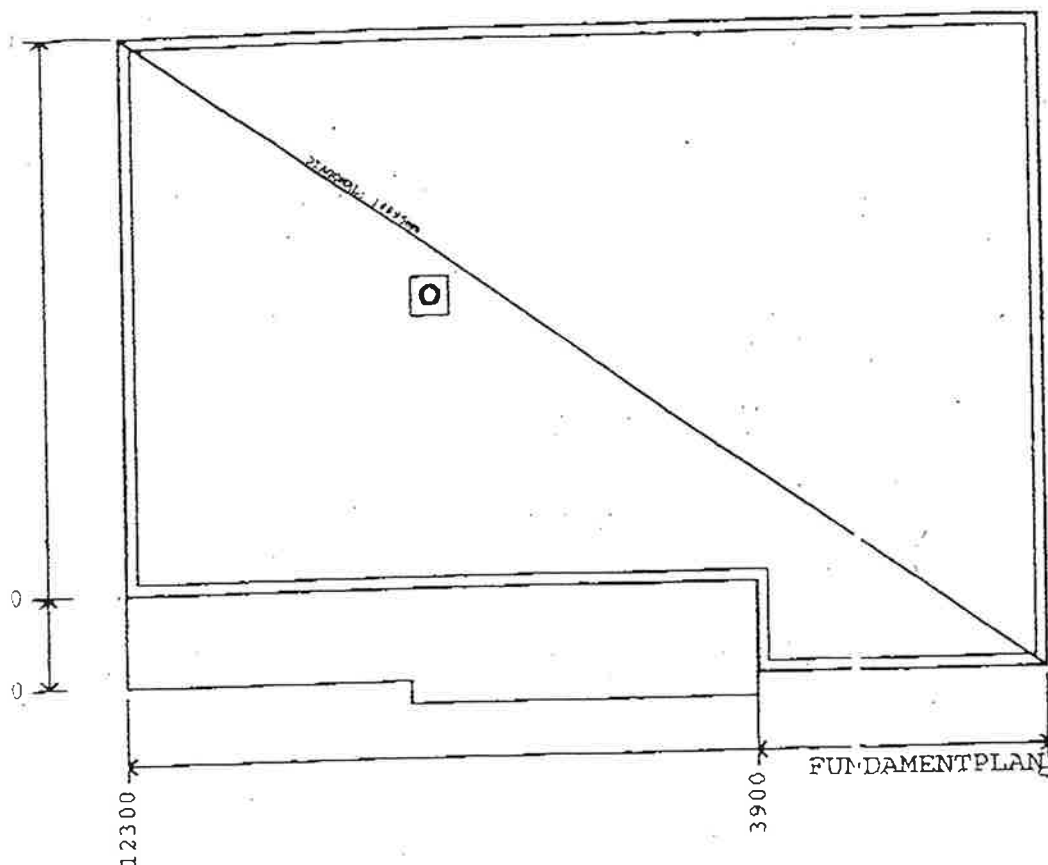
Med hilsen
Byggesaksavdelingen


Gunnar Valla
Byggesakssjef

Vedlegg:

Kopi: Geir Ove Furre/Anne Marit Sandstrak, Austerbygdvegen 26, 8657 MOSJØEN

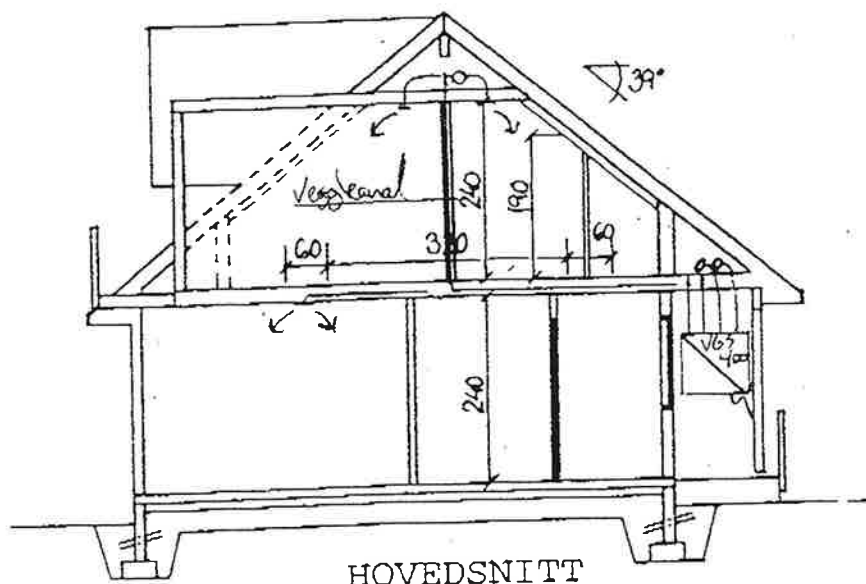
TUNHEIM



BOLIGCOMFORT
Leira 14, Postboks 343, 8651 Mosjøen
Tlf. 75 17 35 05 · Fax 75 17 35 04

Vinduer (alle etasjer)		
Nr	Stk	Beskrivelse
V11	1	11x11
V12	3	5x12
V14	3	10x12
V15	4	11x12
V101	4	11x14
V102	2	5x14 F

Dører (alle etasjer)		
Nr	Stk	Beskrivelse
D2	1	9x21 v spal
D5	1	9x21 H spal
D8	3	8x21 v spal
D12	2	8x21 H spal
D17	1	17x21
D20	1	9x21 v BH.1
D102	1	9x20 v BH.1
D42	1	10x21 v
D73	1	Skapdør, tilf
D74	3	54x70, isol.
D79	2	9x21 APH.
D101	1	15x21 BH.



GRUNNFLATE 93,2 m²
BYA 106,7 m²

	BRA	BA
PLAN 1. ETJ	86,3 m ² (X1,0) = 86,3	
PLAN 2. ETJ	56,9 m ² (X0,6) = 34,1	
SUM	143,2 m ²	=120,4

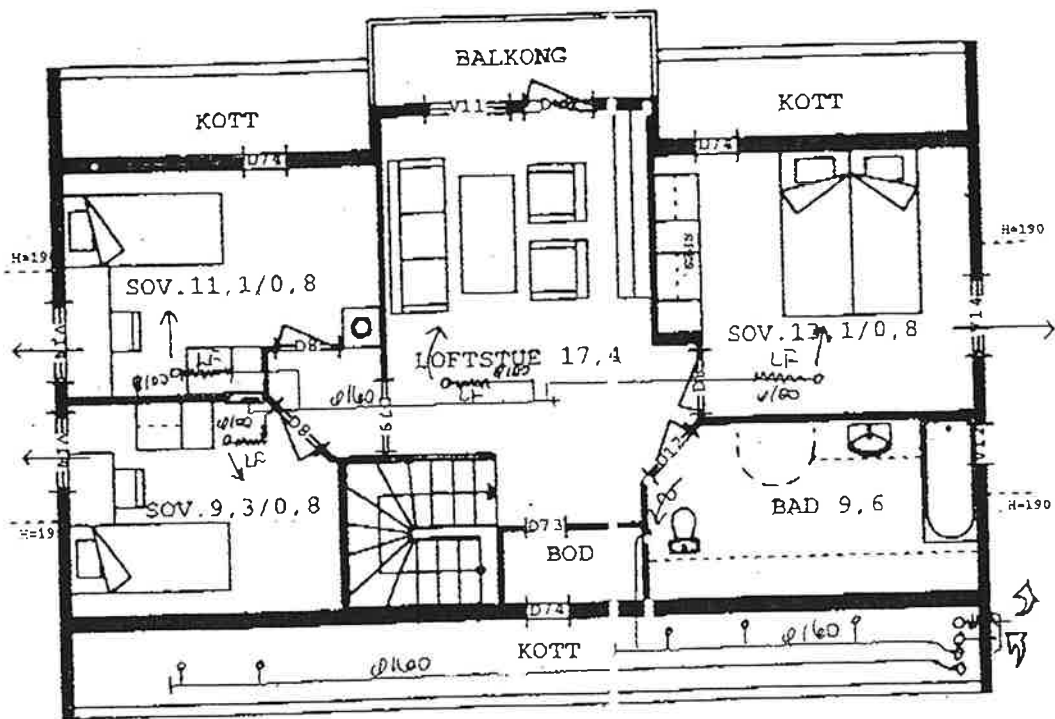
BLINK HUS

Byggherre **GEIR OVE FURRE**

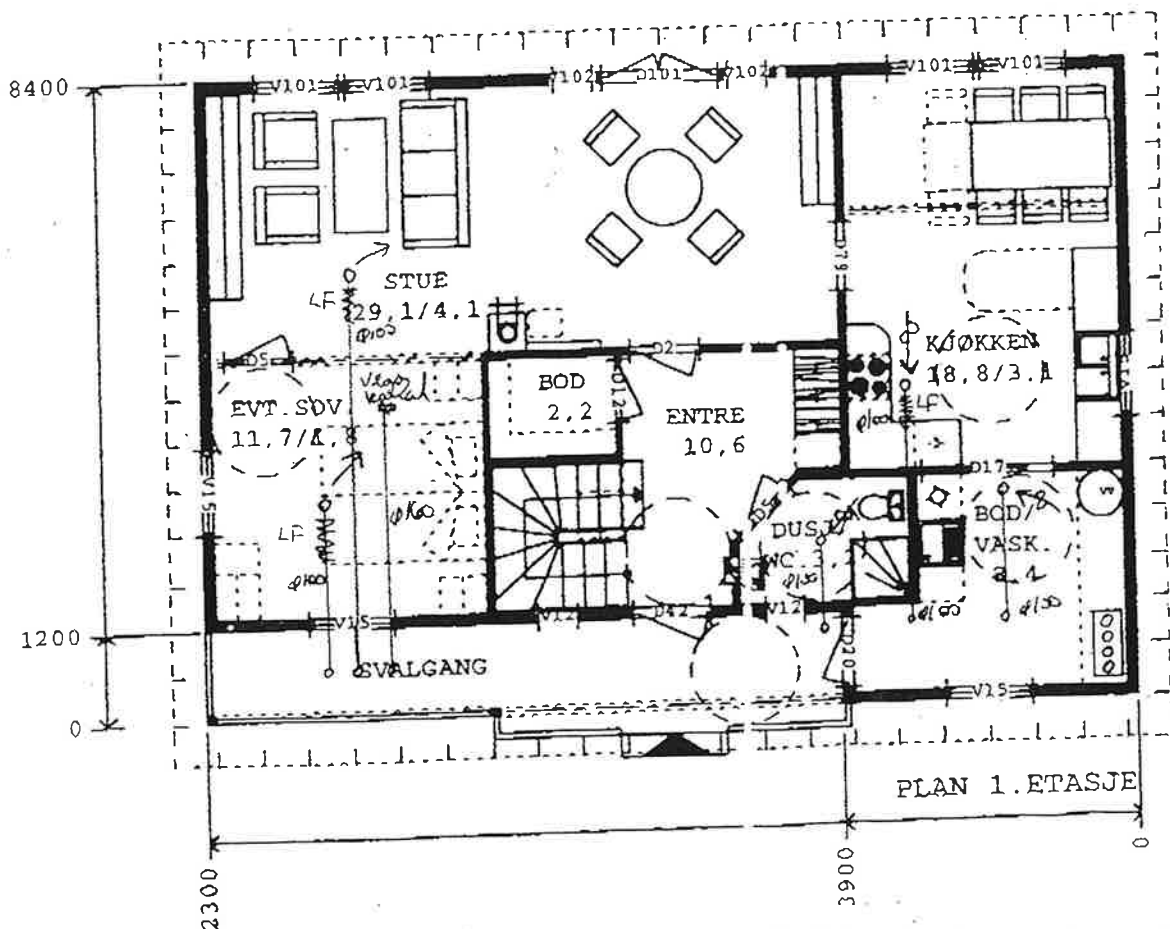
Byggadresse

Mål 1:000 1:10 Type **ENEBOLIG** Tegn.nr. **140100001700 04** Blad

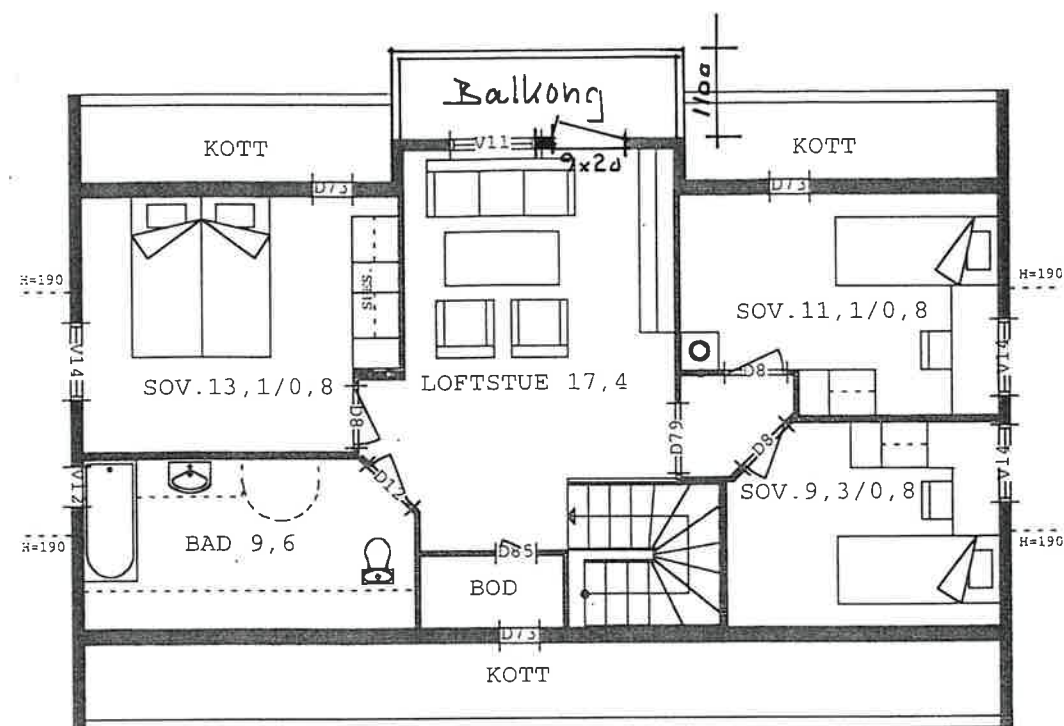




→ romningsvei



BOLIGCOMFORT
 Leira 14, Postboks 343, 8651 Mosjøen
 Tlf 75 17 35 05 - Fax 75 17 35 04



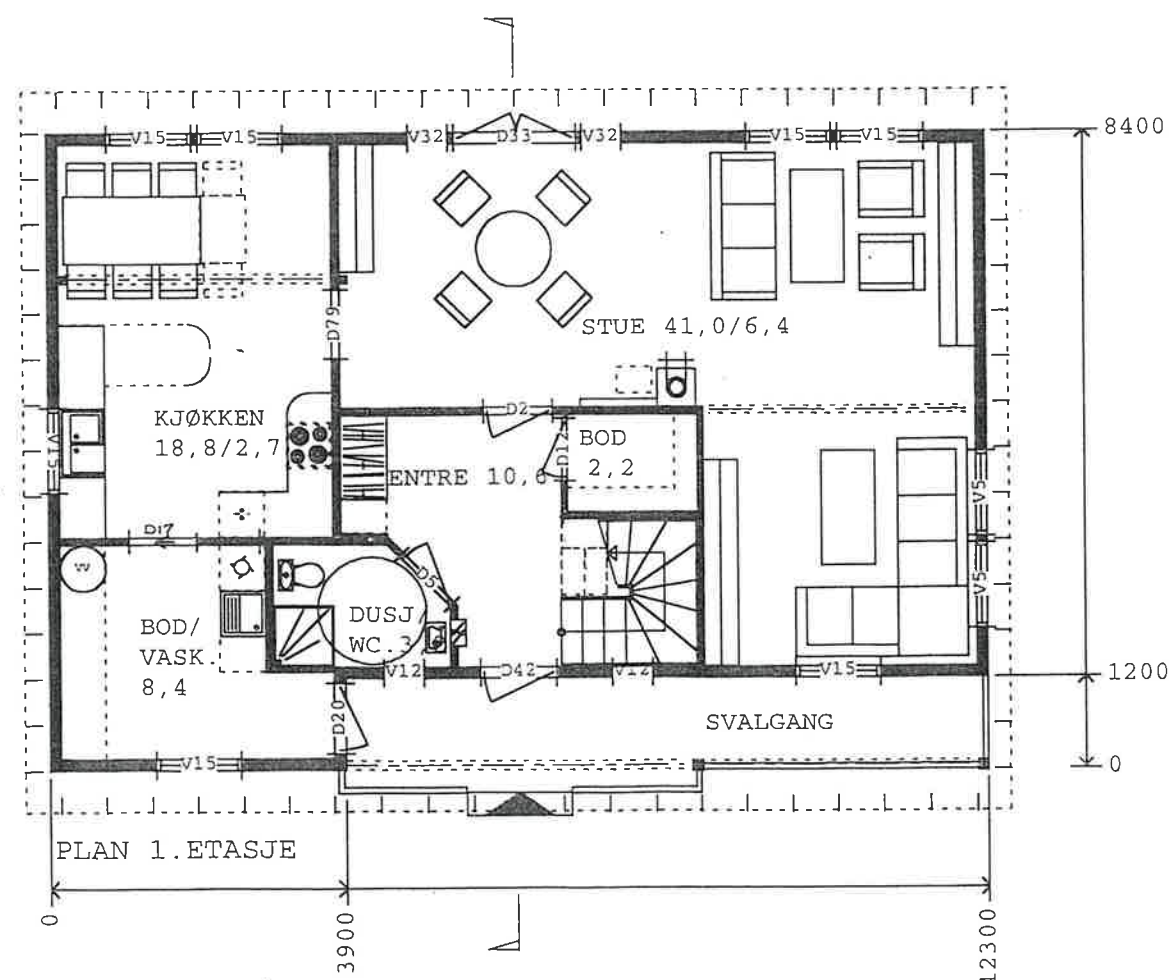
PLAN 2. ETASJE



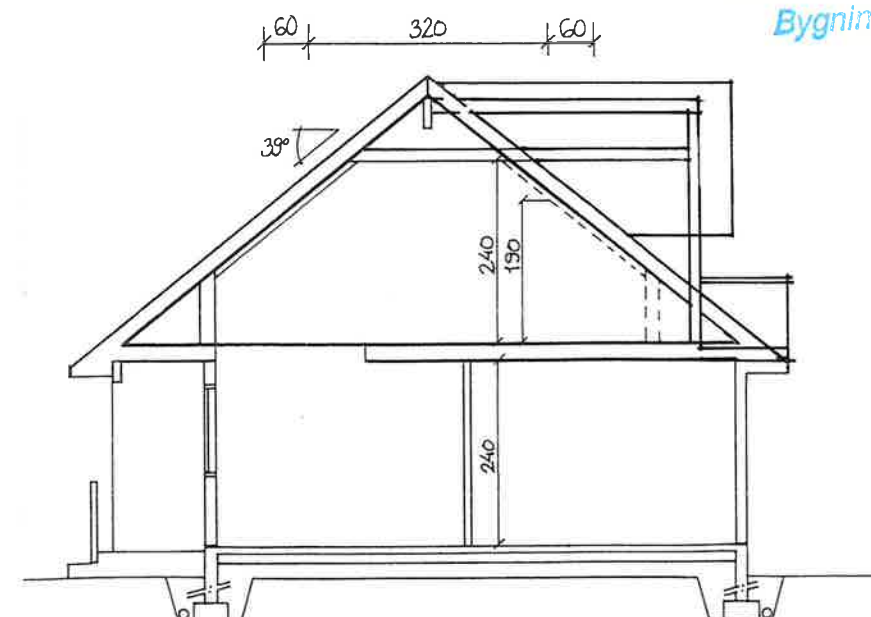
Vefsn kommun
Bygningssjefen
11/5-02

Vinduer (alle etasjer)		
Nr	Stk	Beskrivelse
V5	2	11x6
V11	1	11x11
V12	3	5x12
V14	3	10x12
V15	7	11x12
V32	2	5x16 F

Dører (alle etasjer)		
Nr	Stk	Beskrivelse
D2	1	9x21 H spalte
D5	1	9x21 V spalte
D8	3	8x21 H spalte
D12	2	8x21 V spalte
D17	1	17x21
D20	1	9x21 H BH.100
D33	1	16x21 BH. 55
D42	1	10x21 H
D73	3	luke
D79	2	9x21 ÅPN.
D85	1	skapdør
	1	9x20 V (V11)



PLAN 1. ETASJE



HOVEDSNITT

BRUTTOAREAL	93,2 m ²	
BYA	104,8 m ²	
PLAN 1. ETJ	86,6 m ²	(X1,0) = 86,3 m ²
PLAN 2. ETJ	56,9 m ²	(X0,6) = 34,1 m ²
SUM	143,2 m ²	=120,4 m ²

BLINK
HUS

Byggherre

Byggadresse

Rev. 12.04.00 - Spissark + balkong på loft

Ove Furre - Anne Marit Sandstakk

Ansterbyggen 26 8657 Mosjøen

Mål. 1:100

Type

ENEBOGIG

Tegn.nr.

Blad

Utg.p. KAT.97

Sign. #TG

Dato NOV.98

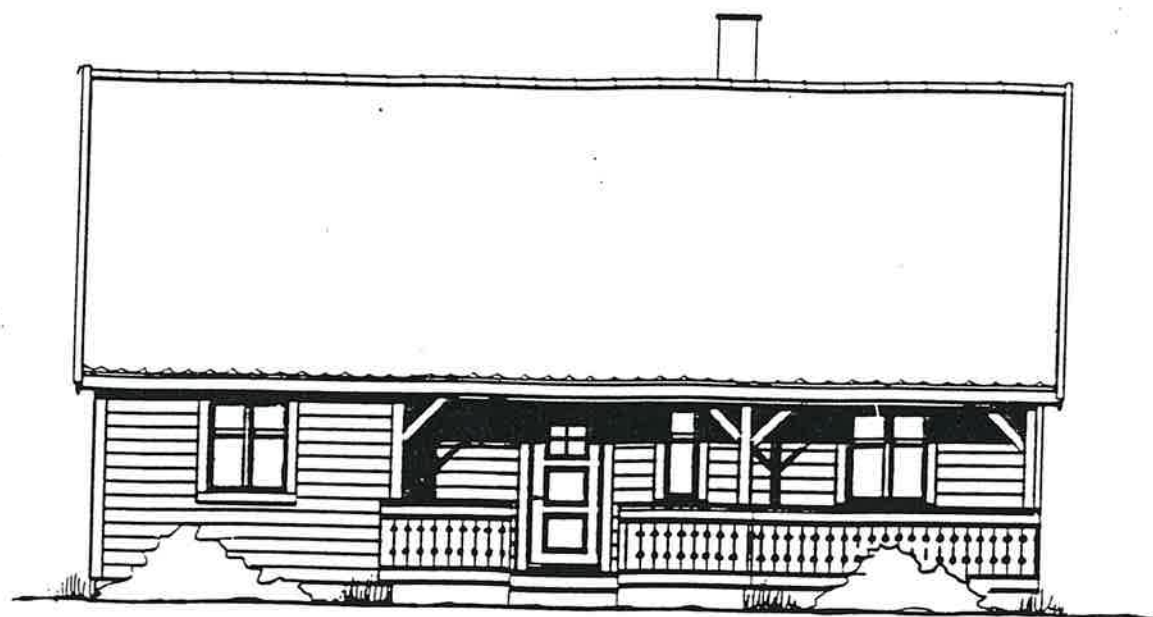
H7-17

1

Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

03

3



FASADE MOT:



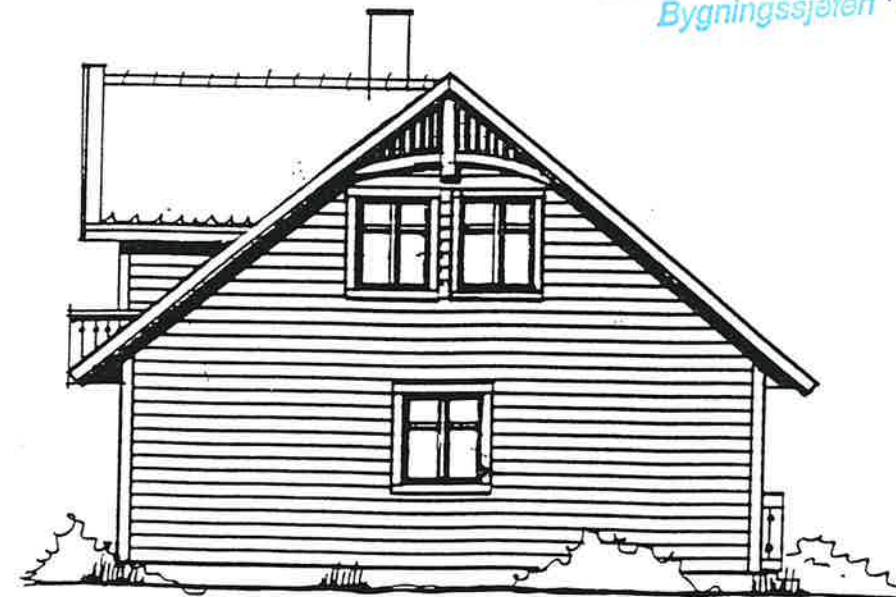
FASADE MOT:

TUNHEIM 2



FASADE MOT:

Vefsn kommune
Bygningssjefen 11/5-00



FASADE MOT:

BLINK
HUS

Byggherre Geir Ove Furre - Anne Marit Sandstokk Rør. 18.01.99. O. Røgh.
Byggaadressi Austerveggen 26 8657 Mosjøen

Mål. 1:100	type	ENERGIBLAD	Blad
Utg.p. KAT.97	Sign. 11/4	Dato NOV.98	117 17



Geir Ove Furre/Anne Marit Sandstrak
Austerbygdvegen 26

8657 MOSJØEN

FERDIGATTEST ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 99 NR. 1.

Tillatelse til tiltak er gitt 2000-05-11.

Gjelder	: Nybygg/Enebolig
Byggested	: Austerbygdvegen 26 B, Gnr.: 104/334
Tiltakshaver	: Geir Ove Furre/Anne Marit Sandstrak
Ansvarlig søker	: Næstby Trevare AS

Ansvarsforhold:

AS Boligcomfort, PRO/KPR 360.1

Helgeland Byggekontroll A/S, KUT 210.1/260.1

Geir Omar Jakobsen, KUT 181.1

Næstby Trevare AS, SØK/UTF/PRO/KPR/SAM 210.1- UTF/KUT 360.1

Rørlegger'n Stenvall og Jensen as, PRO/KPR 310.1-UTF/KUT 310.2

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 2001-03-14.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen
Byggesaksavdelingen


Gunnar Valla (e.f)

Kopi: Næstby Trevare AS, Fustvatn, 8664 MOSJØEN



VEFSN KOMMUNE

Areal og byggesak

Vår dato:
13.07.04
Deres dato:
02.07.04

Vår referanse:
04/01496-002
Deres referanse:

Arkivkode:
GNR 104/334

Saksbehandler: Bjørn Sundsfjord, Tlf. 75 10 18 12
Epost: bjorn.sundsfjord@vefsn.kommune.no

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Willy Sørum
Austerbygdsvegen 26 B
8657 MOSJØEN

GODTATT MELDING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86 A. ADMINISTRATIVT VEDTAK NR.: 0169/04

Gjelder : Tilbygg/Garasje, til bolig
Byggested : Austerbygdvegen 26 B, Gnr.: 104/334
Tiltakshaver : Willy Sørum
Melding mottatt : 02.07.04

Tiltaket er godtatt som melding etter plan- og bygningslovens § 86 a, jfr. SAK § 20, og behandlet administrativt 13.07.04 i henhold til delegert myndighet tillagt bygningssjefen.

Det foreligger ikke protester til meldingen. Eier av eiendommen Gnr.104 Bnr. 160 har i form av skriftlig samtykke, datert 02.07.04, akseptert viste plassering av bygningen i forhold til felles tomtegrense.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Avstivende- og bærende konstruksjoner må utføres i henhold til de lastforutsetninger som gjelder for området. Vindforankring må utføres etter norm for Vefsn kommune.

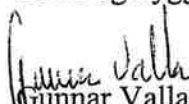
☒ Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding

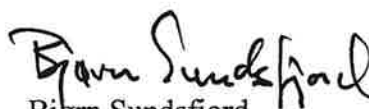
Regning for behandling av meldingen ettersendes.

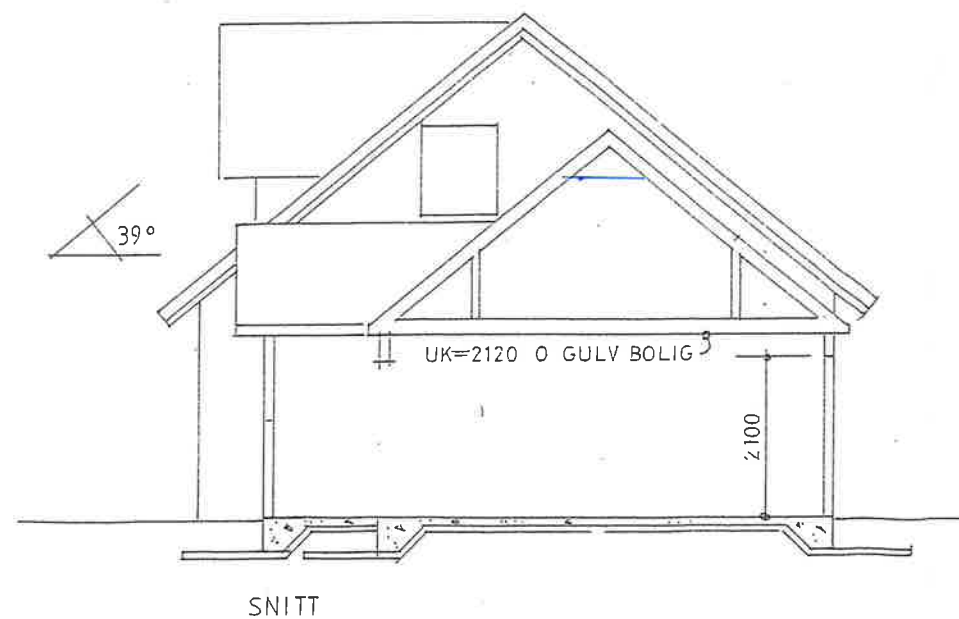
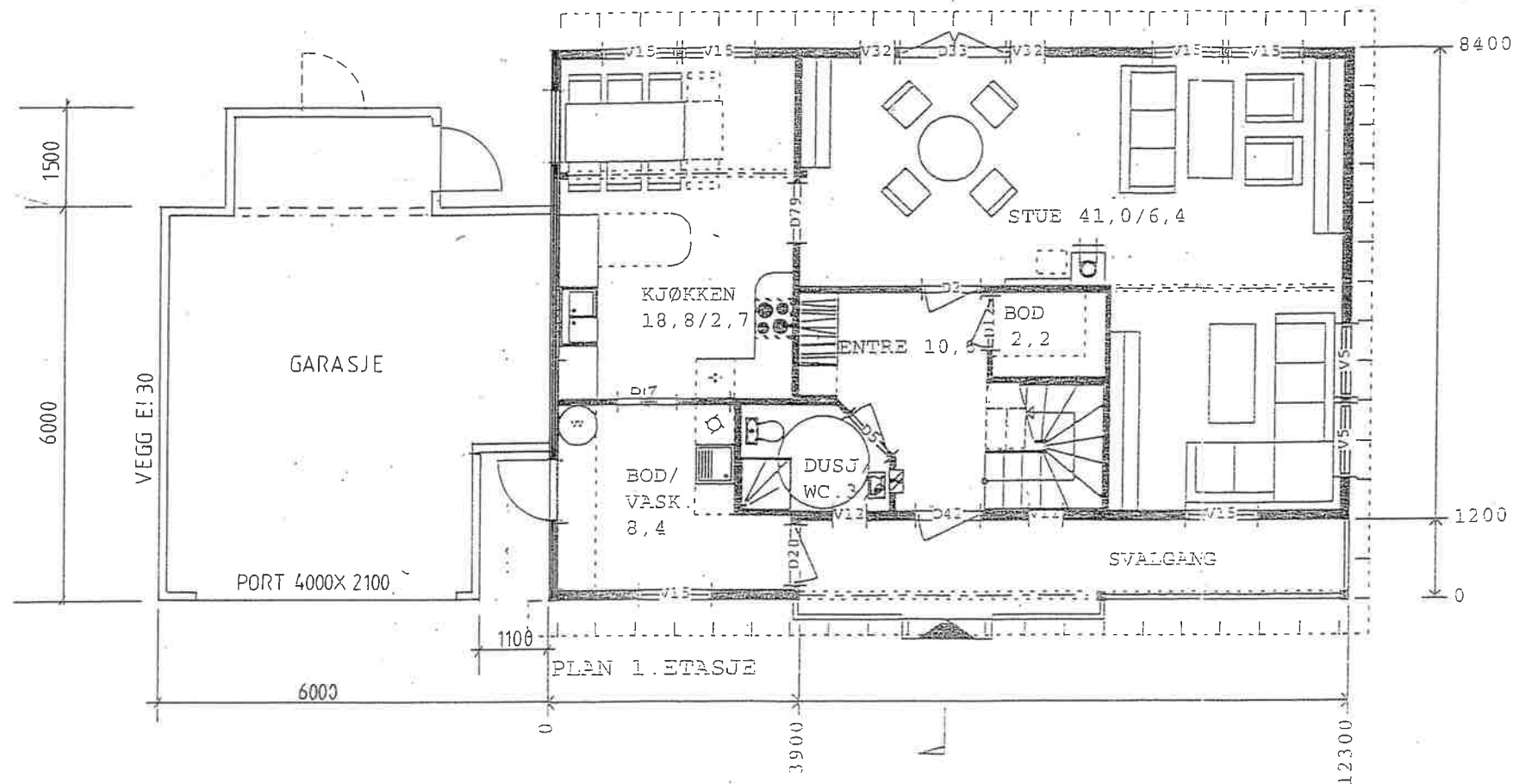
Rapportering

I henhold til Vefsn kommunes delegasjonsreglement skal administrative vedtak rapporteres. Det informeres herved om at ovennevnte vedtak blir rapportert for Det faste utvalg for plansaker.

Med hilsen
Areal og byggesak


Gunnar Valla
fagleder byggesak


Bjørn Sundsfjord



Vefsn kommune	
Løp nr.	Delarkiv:
Arkivsak nr.	Dok nr.
- 2 JUL 2004	
Ernekode	
Objektkode	
Saksbeh.	Korl
Kass	Gradering

ANMERKNING

SIGN.

GJELDER

DATO

REV.

PROSJEKT

TILBYG TIL BOLIG

ADRESSE

AUSTERBYGDVEIEN. 26

SAK

ETASJEPLAN OG SNITT

TILTAKSHAVER

WILLY SØRUM

DATO

16.05.04

MAL

1:100

TEGNET

D.E

TEGN. NR.

07-04-A

Edwardsen



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

Volsen kommune	
Løpnr.	Dokumentnr.
Arkivsak nr.	Dok. nr.
- 2 JUL 2004	
Emnekode	
Objektkode	
Saksbeh.	Kont.
Kass.	Gradering

ANMERKNING

SIGN.

GJELDER

DATO

REV.

PROSJEKT

TILBYG TIL BOLIG

ADRESSE

AUSTERBYGDVEIEN. 26

SAK

FASADER ØST OG VEST

TILTAKSHAVER

WILLY SØRUM

DATO

16.05.04

MAL

1 : 100

TEGNET

D.E

TEGN. NR.

07-04-B

Edvardsen



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

Vefsn kommune	
Løpenr.	Delarkiv:
Arkivsak nr.	Dok nr.
- 2 JUL 2004	
Emnekode	
Objektkode	
Saksbeh	Kopi
Kass.	Gradering

ANMERKNING

SIGN.

GJELDER

DATO

REV.

PROSJEKT

TILBYG TIL BOLIG

ADRESSE

AUSTERBYGDVEIEN. 26

SAK

FASADER SØR OG NORD

TILTAKSHAVER

WILLY SØRUM

DATO

16.05.04

MÅL

1 : 100

TEGNET

D.E

TEGN NR.

07-04-C

Edvardsen



VEFSN KOMMUNE

Plan og utvikling

Saksbehandler: Irene Løken Gustafsson, Tlf. 75 10 18 13
Epost: post@vefsn.kommune.no

Vår dato:
09.12.2014

Vår referanse:
14/3759-3

Arkivkode:
GNR 104/334

Deres referanse:

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Næstby Trevare AS
Naustgata 7

8665 MOSJØEN

INNVILGET SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Administrativt vedtak nr: 229/14.

Gjelder	: Nybygg/utebod
Byggested	: Austerbygdvegen 26B, gnr 104, bnr 334
Tiltakshaver/Byggherre	: Willy Sørum
Søknad mottatt	: 26.11.2014

Saken er behandlet administrativt 09.12.2014 i henhold til delegert myndighet, og det er fattet følgende:

vedtak:

Det gis med dette byggetillatelse etter plan- og bygningslovens §20-2a i samsvar med innsendt søknad. Det må søkes om ferdigattest før bygningen kan tas i bruk, se vedlagt skjema.

Ingen naboer har protestert på søknaden.

Det er ditt ansvar at byggverket blir utført etter reglene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

☒ Du er selv ansvarlig for at bygningen plasseres som vist i innsendt søknad.

Regning for behandling av søknaden ettersendes.

Klageadgang.

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage på vedtaket til fylkesmannen. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndigheten er ikke ansvarlig for tap som du måtte lide ved en slik omgjøring.

Generelle opplysninger:

- ☐ Er byggearbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggearbeidet stoppes opp i mer enn 2 år. Jfr. pbl. § 21-9.
- ☐ Bygningen må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 21-10.

Telefon: 75 10 10 00 Telefaks: 75 10 10 01

Postadr: Postboks 560, 8651 MOSJØEN
Besøksadr: Rådhuset

Kommunenr: 1824
Org.nr: 844824122
Bankgiro: 4530 05 00963

Webadr:
www.vefsn.kommune.no
www.mosjoenby.com

- ❑ Bygningen må ikke tas i bruk til annen bruk enn byggetillatelsen forutsetter.
- ❑ Endres tiltakshaver/byggherre skal dette straks meldes kommunen.
- ❑ Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl. § 23-2.

Rapportering

I henhold til Vefsn kommunes delegasjonsreglement skal administrative vedtak rapporteres. Det informeres herved om at ovennevnte vedtak blir rapportert for Planutvalget.

Gjeldende plangrunnlag.

Gjeldende plangrunnlag for området er ”Austerbygdvegen nord”. Bygningen er i tråd med plangrunnlaget og bryter ikke med verken plassering, byggevolum eller utnyttingsgraden på tomte.

Justering av høyde

Hvis det viser seg at høyden må justeres i forhold til den kotehøyde som er angitt på godkjente tegninger skal kommunen varsles. Kommunen på delegert myndighet kan justere høyden +/- 50 cm uten at nytt vedtak er nødvendig. For justering av høyden ut over dette må det sendes inn en egen endringsmelding som må nabovarsles.

Med hilsen
Plan og utvikling

Irene Løken Gustafsson
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur

Vedlegg: Skjema for søknad om ferdigattest

Søknad om ferdigattest for tiltak uten ansvarsrett

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Kommunens saksnr.
14/3759

Søknaden gjelder

Eiendom/ Byggested	Tiltakets art Nybygg/utebod			Byggets art uthus		
	Gnr. / Bnr. 104/334	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune 1824
	Adresse Austerbygdvegen			Postnr.	Poststed	

Ferdigattest

Tilfredstiller tiltaket kravene til ferdigattest	☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, fyll ut informasjon nedenfor			
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:	<table><tr><td>Dato</td><td></td></tr></table>			Dato	
Dato					
Type arbeider					
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:	Dato				

Oppdatert dokumentasjon

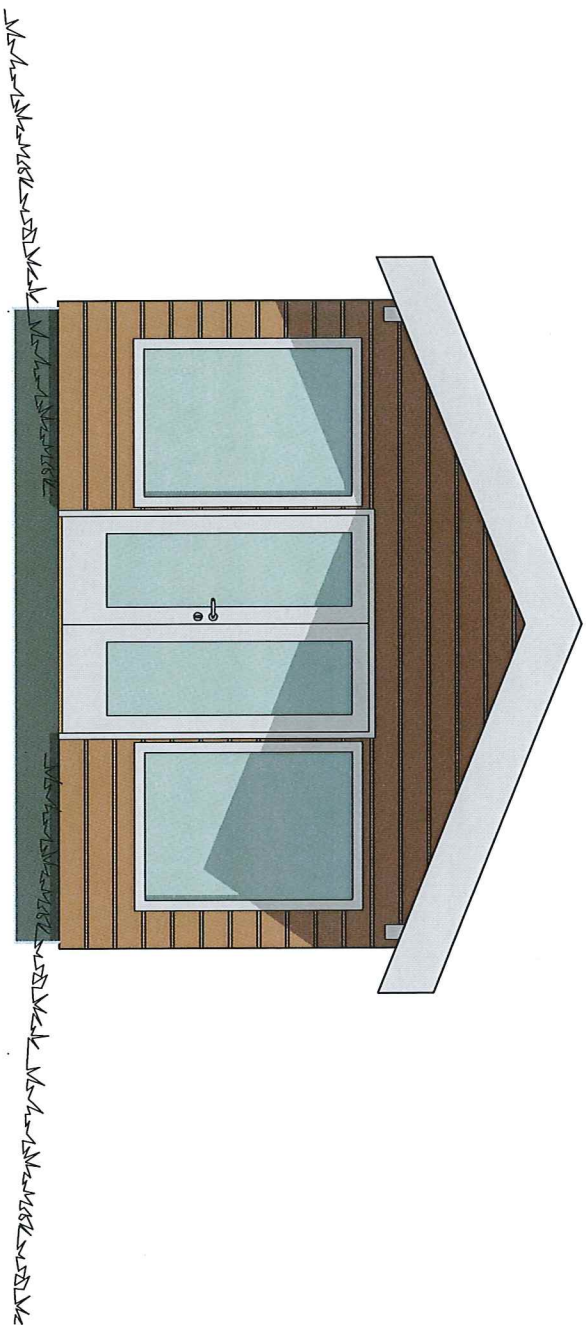
Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?		
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.	

Vedlegg

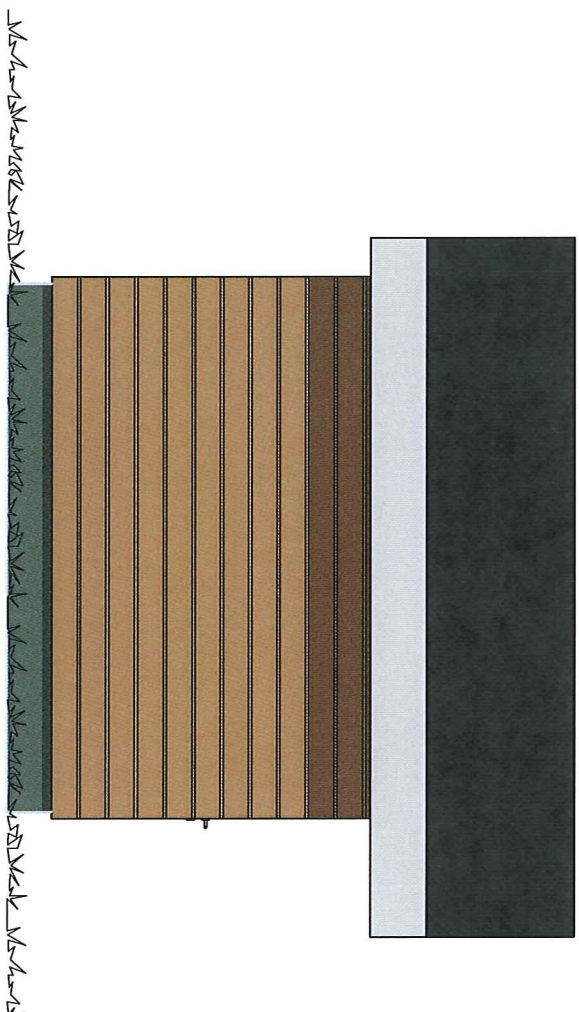
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Situasjonsplan	D	-	
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	-	
Redegjørelser/Kart	F	-	
Andre vedlegg	Q	-	

Underskrift

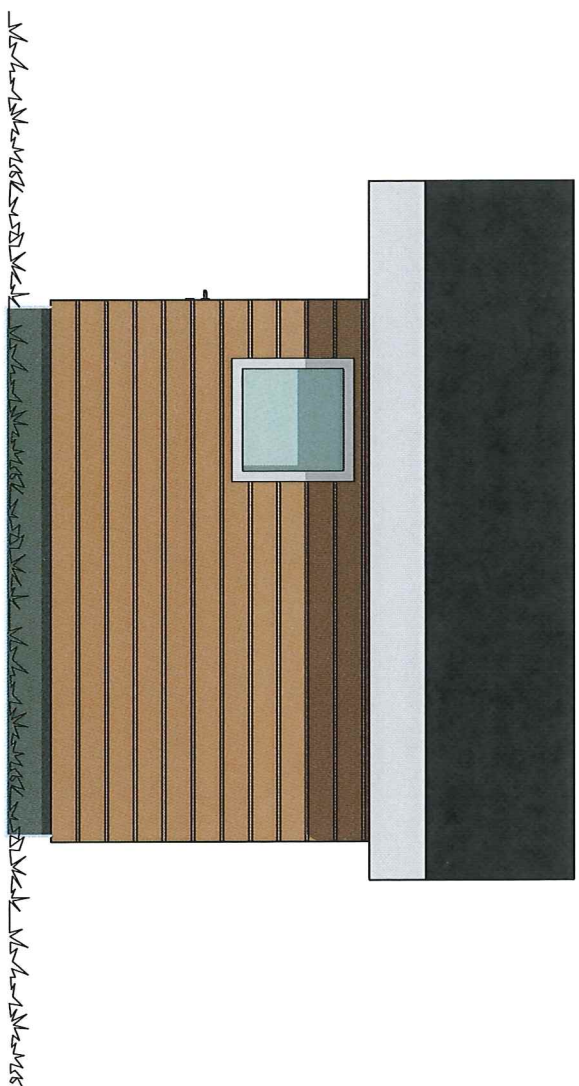
Tiltakshaver	
Navn	Telefon
Epost	
Dato	Underskrift



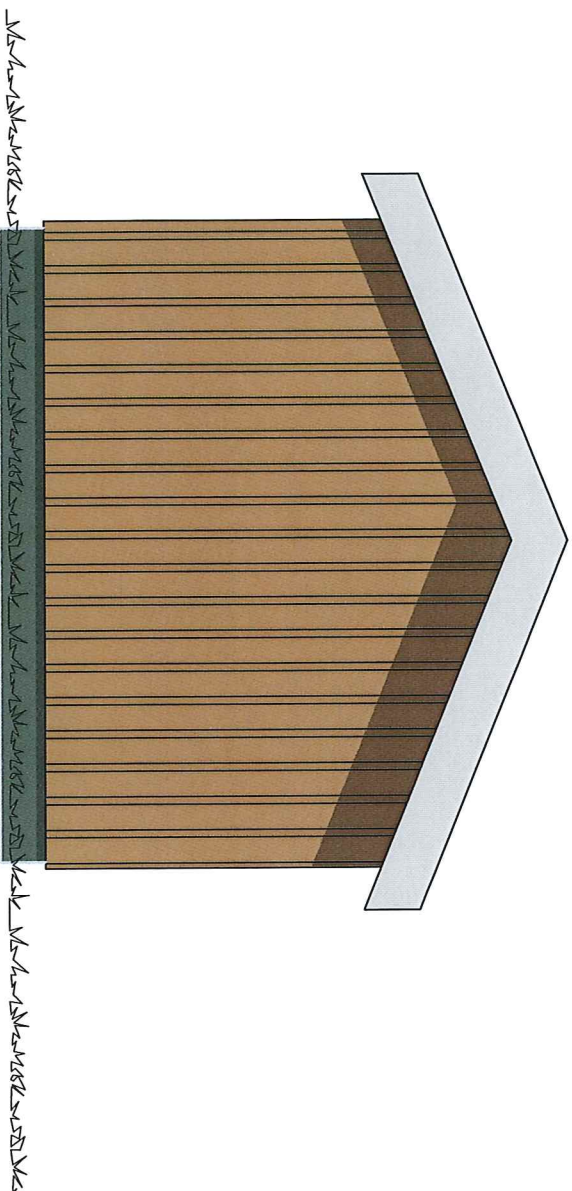
Utebod-Willy Sørum.
Fasader
M=1:50. O.Bogfjelmo.



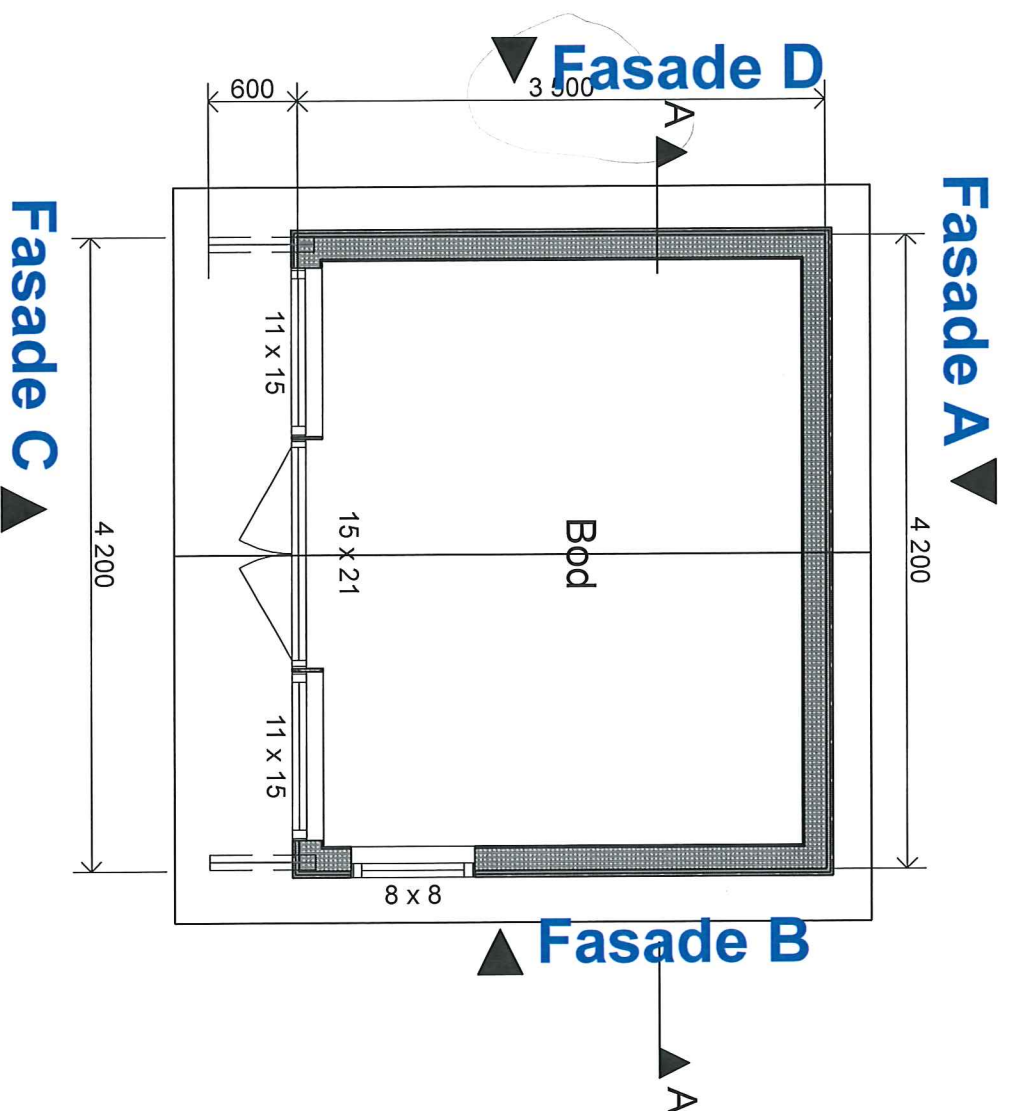
Utebod-Willy Sørum
M=1:50. O.Bogfjellmo.



Utebod-Willy Sørum.
Fasader
M=1:50. O.Bogfjelmo

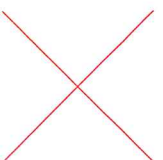


Utebod - Willy Sørum
M=1:50. O.Bogfjelmo



Fasade C ▲

X = 0,000 Utebod - Willy Sørum



01

Y = 0,000

M=1:50. O.Bogfjellmo



VEFSN KOMMUNE

Plan og utvikling

Saksbehandler: Irene Løken Gustafsson, Tlf. 75 10 18 13
Epost: post@vefsn.kommune.no

Vår dato:
29.12.2014

Vår referanse:
14/3759-6

Arkivkode:
GNR 104/334

Deres referanse:

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Næstby Trevare AS
Naustgata 7

8665 MOSJØEN

FERDIGATTEST

Gjelder	: Nybygg/uthus
Byggested	: Austerbygdvegen 26 B, Gnr.: 103 Bnr.: 334
Tiltakshaver/Byggherre	: Willy og Synnøve Sørum
Ansvarlig søker	: Næstby Trevare AS
Søknad mottatt	: 25.11.2014

Ansvarsforhold:

Næstby Trevare AS,

Det gis herved ferdigattest for overnevnte byggetiltak etter plan –og bygningslovens § 21-10.

Ferdigattesten gis på grunnlag av mottatt dokumentasjon samt gitte tillatelser med eventuelle vilkår, gjeldende kommunale planer og plan- og bygningsloven.

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er godkjent.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen
Plan og utvikling

Irene Løken Gustafsson
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur

Telefon: 75 10 10 00 Telefaks: 75 10 10 01

Postadr: Postboks 560, 8651 MOSJØEN
Besøksadr: Rådhuset

Kommunenr: 1824
Org.nr: 844824122
Bankgiro: 4530 05 00963

Webadr:
www.vefsn.kommune.no
www.mosjoenby.com



Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 29.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 334

Adresse: Austerbygdvegen 26B, 8657 MOSJØEN

Referanse: Stormo

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ²	5964
Avløp	Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m ²	10420
Renovasjon	Ekstern leverandør	SHMIL
Branntilsyn, feiing	Årlig avgift	840
Eiendomsskatt	Årlig avgift - skattegrunnlag se kommentarer	5066

Kommentar

Beregningsgrunnlag for eiendomsskatt er kr 1 266 500,-.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 29.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 104 **Bruksnr.:** 334

Adresse: Austerbygdvegen 26B, 8657 MOSJØEN

Referanse: Stormo

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

Per 29.01.25 er det ingen forfalte legal pantekrav.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

KOMMUNE	1824	GNR	104	BNR	334	FNR	0	SNR	0
EIER	Stormo Jarle Asbjørn								
EIENDOM / GATE	Austerbygdvegen 26 B								

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

	RENOVASJON
Abonnementstørrelse	240 L
Årsgebyr inkl. mva.	Kr. 6566,28
Antall terminer	6
Fakturert til	01.03.2025
Neste forfall	31.01.2025
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	Kr. 1094,38

RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)	
Restanser SHMIL IKS	0,-

ADGANGSBEVIS TIL SHMIL'S GJENVINNINGSSTASJONER	
Fysiske kundekort/adgangsbevis for levering av husholdningsavfall til SHMIL's gjenvinningsstasjoner, er ikke personlig, men tilhører eiendommen. Eventuelle aktive kundekort må overleveres ny eier ved salg av en eiendom. Hvis kort mangler, må SHMIL kontaktes for sperring av kort. Dersom selger benytter App, vil tilgangen til denne rettigheten falle bort ved overdragelse i matrikkelen.	
Antall aktive kundekort utstedt	



Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Vår ref.: Arve Kjønnås
Deres ref.:
Dato: 16.03.2021

Saksnummer: 92850
Kontrollør: Arve Kjønnås
Anleggsnummer: 1371026-002
Kontrolltype: PERIODISKE

STORMO JARLE ASBJØRN
Austerbygdveien 26 B

8657 MOSJØEN

Utbedring av feil på ditt elanlegg er nå godkjent

Viser til kontroll av elanlegg i Austerbygdvegen 26B utført den 03.02.2021.

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet.

Vi har mottatt bekreftelse fra elvirksomhet på retting av påpekte feil og mangler. Utbedringer er godkjent og krever ingen videre oppfølging, saken avsluttes fra vår side.

Viktig informasjon, nyheter og tips vedrørende elsikkerhet finner du på
<http://elsikkerhetsportalen.no/>

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Arve Kjønnås
Overingeniør
arve.kjonnas@linea.no

Returadresse: Det Lokale Eltilsyn Linea Mosjøen Industriveien 7 8657 MOSJØEN
--

STORMO JARLE ASBJØRN Austerbygdveien 26 B 8657 MOSJØEN
--

Anleggsnummer: 1371026-002	Saksnummer: 92850
Målernummer: 6970631403910935	PIN-kode 9916
Kontrolldato: 03.02.2021	Kontrolltype: PERIODISKE KONTROLLER

Anleggsadresse: BOLIG Austerbygdvegen 26B 8657 MOSJØEN
--

Kontrollert av: Arve Kjønnås	Telefonnummer: 751 00 400	E-post: arve.kjonnas@linea.no
--	-------------------------------------	---

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

TILSYNSRAPPORT

1 2. etasje

Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel

Stikkontakter / installasjon i 2 etg mangler jordforbindelse som beskyttelse mot farlige berøringsspenninger.

ELVIRKSOMHET: 18/2-21 <i>Geir Olav Lohfjell</i>	
Dato 18/2-21	Underskrift monter <i>Geir Olav Lohfjell</i>
Dato	Stempel og underskrift elvirksomhet

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt og meldes inn ved bruk av elektronisk rettemeldingssystem. Alternativt kan rettingsarbeidet beskrives på eget ark og returneres til saksbehandler som vedlegg i e-post.	
DET LOKALE ELTILSYN:	
03.02.2021	Dokumentet er elektronisk godkjent av Arve Kjønnås og krever ikke signatur
Dato	Underskrift DLE