

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Brattbakkvegen 761 , 8664 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 # gnr. 192, bnr. 31

## Markedsverdi

### 2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m<sup>2</sup> BRA-i: 160 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 20352-1422

Eiendomsverdi ref nr: HN4787

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås



## HBK AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

## Rapportansvarlig



Knut Kjønås

knut@hbk.no

900 61 282

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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.

## 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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	236 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 750 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det foreligger ikke plantegning av loftetasjen som stemmer med dagens bruk.

## Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Garasjen er tilbygd med ca. 9 m<sup>2</sup> på baksiden. Dette tilbygget er ikke byggesøkt.

## Lekestue

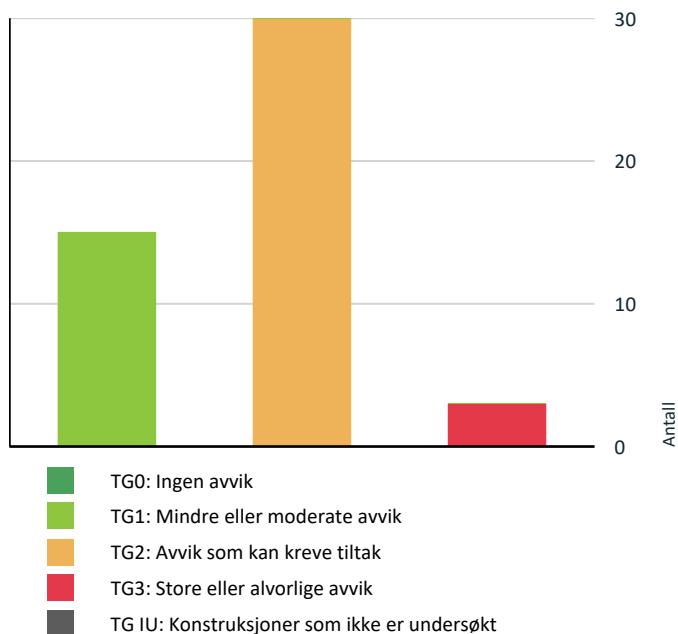
- Det foreligger ikke tegninger

## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

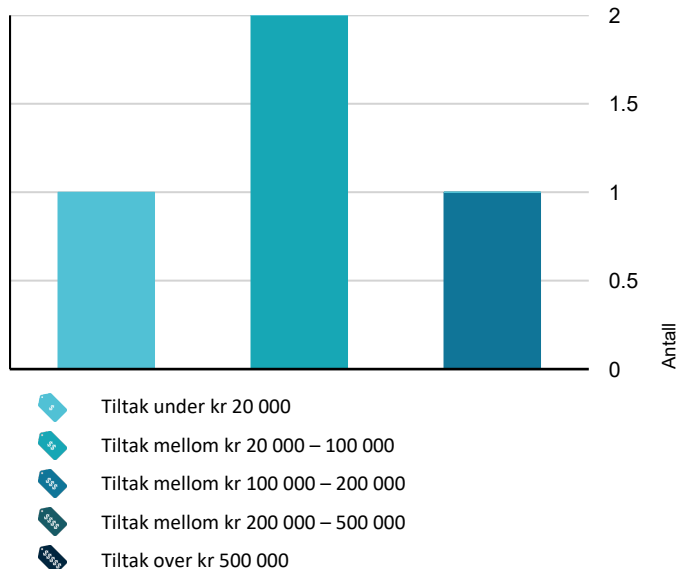
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK






- ! Utvendig > Drivhus [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellervinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdør på vaskerom [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Overflater <a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn <a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Innvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Innvendige dører <a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Vannledninger <a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør <a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank <a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering <a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Terrenghold <a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger <a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Septiktank <a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Loftetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Loftetasje > Vaskerom > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Loftetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>
 Spesialrom > Loftetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon <a href="#">Gå til side</a>
 Spesialrom > Loftetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg <a href="#">Gå til side</a>

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



### Byggeår

1991

### Kommentar

I følge byggeanmeldelse.

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget via drone.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Levetid: Betongtakstein er over 30 år, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, hvilket tilsier TG 2. Det ble registrert noen knekte takstein på taket og noe mose på taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det anbefales å fjerne mose og overvåke takets tilstand jevnlig.

Taket nærmer seg slutten av forventet levetid, og det bør påregnes behov for utskiftning eller større utbedringer innen få år for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Knekte takstein bør skiftes ut for å redusere risikoen for vanninntrenging og skader på undertak og bærende konstruksjoner.



Enkelte steiner er byttet på taket.



En knekt stein



Tak mot sør.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og taknedløp i stål mot nord. Renner ble byttet ca. 2020. Takrenner av plast mot sør fra byggeår. En luftehatt og takstige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mer enn halvparten på takrenner mot nord er oppbrukt. Overgang nedløpsrør til overvannsrør er utette.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

Overgang mellom nedløpsrør og overvannsrør bør forbedres for å hindre lekkasjer og vannskader på bygningskonstruksjonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på takrenner mot nord er oppbrukt, noe som gir økt risiko for funksjonssvikt og påfølgende fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig og vurder utskifting ved tegn til ytterligere forringelse.



Utett overgang mellom nedløpsrør og overvannsrør under bakkenivå.



Heldekkende pipehatt.



Takrenner mot nord av stål.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende musebånd under kledningen. Dette medfører økt risiko for at smådyr kan komme inn bak kledningen og forårsake skader på konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres musebånd under kledningen for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

Manglende musebånd øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan komme inn og forårsake skader på bygningen.



Manglende museband under kledning.



Liggende kledning.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, isolert med ca. 20 cm. isolasjon.

Brettex undertak.

Takkonstruksjonen er kun inspisert bak knevegger på loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen kunne ikke inspiseres mot møne grunnet manglende adkomst eller tilkomstmuligheter. Dette medfører usikkerhet om tilstanden i disse områdene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden på konstruksjonen mot møne, og det kan foreligge skjulte skader eller svakheter som ikke oppdages uten tilkomst.

# Tilstandsrapport



Undertak av Brettex



Ingen unormale forhold påvist bak knevegger på loft.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduenes forventede levetid er normalt mellom 20 og 30 år. Vinduer i bygningen er eldre enn dette, og det må derfor påregnes behov for utskifting på sikt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør vurderes for utskifting, da de har overskredet forventet levetid.

Dersom utskifting ikke gjennomføres, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, kondens og eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Vinduer fra byggeår.



## TG 2 Kjellervinduer

### Beskrivelse

Kjellervinduer er av malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellervindu mot vest har ikke tilstrekkelig høyde fra terreng til underkant av vinduet. Vinduet skal plasseres minimum 15 cm over terreng, noe som ikke er oppfylt her.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra terreng til underkant av kjellervinduet, minimum 15 cm, for å hindre fuktopptak og redusere risikoen for råteskader på vindu og omkringliggende konstruksjon. Manglende høyde kan føre til økt fuktbelastning og skadeutvikling over tid.



For liten avstand til terreng.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør samt skyvedør i stuen med utgang til terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig karm på skyvedøren er noe oppskrapet av hund.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendig karm på skyvedøren bør overflatebehandles for å hindre ytterligere slitasje og forringelse av materialet.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

# Tilstandsrapport



Hovedytterdør.



Oppskrapet karm på terrassedør.



Terrassedør.

## TC 2 Ytterdør på vaskerom

### Beskrivelse

Dør ut fra vaskerom er ei eldre terrassedør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Eldre dør med slitasje.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på dør og karm for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader. Ved mer omfattende slitasje bør utskifting vurderes for å sikre funksjon og levetid.



## TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse mot sør med utgang fra stue, ca. 28 m<sup>2</sup>.

Terrassegulvet er utført i impregneret materiale.

Rekkverkshøyde er ca. 80 cm.

Terrassen er fundamentert på betonggulv over garasje. Betonggulvet er pålagt terrassebord.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Betongdekket over garasjen er ikke tekking, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjoner.

Det ble ikke påvist fukt innvendig under betonggulvet i garasjen ved befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å tekke betonggulvet for å forhindre forringelse av betongkonstruksjonen. Manglende tekking medfører økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for terrassen og garasjen.



Terrasse over garasje.

# Tilstandsrapport



Ingen tegn til fuktgjennomtrengning i garasje tak.

## TG 1 Balkonger, terrasser

### Beskrivelse

Terrassen mot vest på boligen er sammenhengende med terrassen over garasjen. Areal totalt på terrasser er ca. 40 m<sup>2</sup>. Terrassegulvet er utført i impregneret materiale. Rekkverkshøyden er ca. 80 cm. Terrassen er fundamentert på trepilarer og i bygningen.



Terrasse mot vest.



Oversiktsbilde terrasser



Rekkverk.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Terrassetrappen er oppført i trematerialer. Trappen mangler rekkverk, dette er beskrevet under HMS-forhold.



Trapp opp til terrasse mangler rekkverk.

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Utvendig bod mot nord.  
Bod er fundamentert på grunnmur av betong, vegger er videre oppbygd med vegger av lettklinkerstein. Mot nord er det montert gitter i vegg for lufting for vedtørking.  
Som tak er det montert trebjelkelag med påliggende trobord. Utvendig er taket tekket med papp.

Årstall: 1999 Kilde: Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid for papptekking er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å inspisere og eventuelt oppgradere papptekkingen, da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.  
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Takkonstruksjon



Boden er åpent areal.



Tak tekket med papp.

## TG 3 Drivhus

### Beskrivelse

Drivhus som er oppsatt på baksiden: Drivhuset er fundamentert på lecastein på bakken. Som ta er det montert bølgeformede plast takplater. Plassbygd takkonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lecasteinen er ikke frostisolert og kan bevege seg ved tele. Bølgeformede plasttakplater og dekkbord på taket har mosevekst. Takkonstruksjonen har råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lecasteinen bør frostisoleres eller fundamentet utbedres for å hindre bevegelser ved tele.

Bølgeformede plasttakplater og dekkbord bør rengjøres og eventuelt skiftes for å fjerne mosevekst, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på materialene.

Takkonstruksjonen med råteskader bør undersøkes nærmere og nødvendige reparasjoner eller utskifting bør utføres for å unngå ytterligere bygningskader og redusert bæreevne.

Dersom omfanget av skadene er stort, kan riving av bygningen være nødvendig for å unngå risiko for sammenbrudd og personskaade.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Drivhus på baksiden.

## TG 2 Garasje

### Beskrivelse

Garasje i tilknytning til bolig fundamentert som plate på mark med vegger av lettklinkerstein og tak av støpt betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert saltutslag på bakvegg i garasje. Eier har registrert fukt på bakvegg i garasje ved temperatursvingninger noe som kan tyde på kondensering.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken og redusere kondensering på bakveggen, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen eller isolasjonen i garasjen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og mulig utvikling av mugg eller sopp.

# Tilstandsrapport



Utvendig maling og puss er løsnet på overflater på grunnmur



Saltutslag på bakvegg i garasje.



Garasjegulv har skader.

## INNENDIG

### TC 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert knirk i gulv på stue.

Stedvis åpninger mellom taklister og himlingsplater på noen rom. Dette anses som normalt med tanke på byggeår.

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, vurderes å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Noe merker og hakk forekommer rundt om.

Denne rapporten har ikke som mål å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av knirk i gulv for å unngå videre slitasje og redusert komfort.

Åpninger mellom taklister og himlingsplater samt generelle overflateavvik anses som normale ut fra alder, men kan utbedres ved behov for å forbedre det estetiske inntrykket og forhindre ytterligere forringelse.

Tiltak vurderes ut fra eget behov og ønsket standard, da avvikene i hovedsak er av kosmetisk karakter og har lav konsekvensgrad.



Del av stue.



Del av stue.



Ett av soverommene.

### TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller i hovedetasje og loftetasje er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

## • Det er avvik:

Måling av planavvik i etasjene:

Hovedetasje: Målt i stue og kjøkken. Totalt planavvik ca. 15 mm.

Planavvik innenfor en radius på 2 meter ca. 10 mm.

Loftetasje: Målt på begge soverom. Totalt planavvik ca. 10 mm.

Planavvik innenfor en radius på 2 meter ca. 7 mm.

Det bemerkes at planavvik kun er målt på et begrenset område i hver etasje. Måling i hovedetasje er foretatt i stue, måling i loftetasjen er foretatt i rom med trapp.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Planavvikene bør vurderes nærmere dersom det oppleves som sjenerende eller dersom det planlegges oppussing.

Konsekvensen av skjevheter i gulv kan være at innredning og møbler må tilpasses for å stå stødig, samt at det kan oppleves som redusert bokomfort.

Ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å kartlegge omfanget dersom det er mistanke om underliggende konstruksjonssvikt.

## 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn kjelleretasje

### Beskrivelse

Etasjeskiller kjeller er av betongdekke på sprengte fjellmasser.

Måling av planavvik:

Kjelleretasjetasje: Måling utført i gang og soverom mot sørvest.

Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 9 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 15 mm.

## 📍 TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe med vedovn i kjelleretasje.

Det er montert pipeinnlegg invendig ved sotluke for å hindre at varme kommer ut av pipa.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Vegg mot sotluke har en avstand på mindre enn 300 mm, noe som ikke oppfyller kravene til avstand fra brennbart materiale.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke, samt øke avstanden til brennbart materiale til minimum 300 mm fra sotluke/feieluke.

Manglende tiltak kan medføre økt brannfare og skade på bygningen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Sotluke er innenfor 30 cm. fra brennbart materiale på vegg.



Vedovn i sokkeletasje.



Pipe i stue.

## 📍 TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %.

Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader

## 📍 TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper opp til hovedetasjen og loftetasjen. Trinnene er pålagt laminat.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør utføres tiltak for å redusere eller fjerne knirk i trappen, for eksempel ved etterstramming, liming eller annen utbedring.

Vedvarende knirk kan oppleves sjenerende og kan indikere slitasje eller løshet i trappens konstruksjon, noe som på sikt kan medføre økt slitasje eller skade.



## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte furudører i hovedetasjen. Sokkeletasjen har malte glatte dører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas tiltak på enkelte dører for å sikre funksjonalitet og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være at dørene subber, ikke lukker ordentlig eller får varige skader.



Slette dører i hovedetasje.



Malte furudører sokkel

## VÅTROM

### LOFTETASJE > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### LOFTETASJE > VASKEROM

## Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggplatene har flere skruehull og stedvis malingsavflassing i overflatene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skruehull og malingsavflassing bør utbedres for å hindre videre forringelse av overflatene og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjon.

# Tilstandsrapport



Skruehull og malingsavflassing i veggplater.



Vegger og tak på vaskerom.

## LOFTETASJE > VASKEROM

### ⚠ TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

#### 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.

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluket. Dette kan føre til fuktskade.

Forskriftskrav på høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel skal være minimum 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og nødvendig høydeforskjell mellom sluk og terskel for å sikre at vann ledes til sluk.

Manglende tiltak kan føre til at vann renner ut på gulvet og ikke til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.



Vinylbelegg på gulv.

## LOFTETASJE > VASKEROM

### ⚠ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membran og sluk bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre membran- og slukløsninger er økt fare for vanninntrenging, som kan føre til omfattende skader og kostnader.



Plastsluk i gulv.

## LOFTETASJE > VASKEROM

### ⚠ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, opplegg for vaskemaskin og vammassbereder. Løs benkeplate er lagt over vaskemaskin og tørketrommel. En stråleovn er montert på vegg.

# Tilstandsrapport



Vaskemaskin, tørketrommel og VVS-bereder.

LOFTETASJE > VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via Flexit vifte på kaldkott.



Avtrekk i himling.



Tilluft under dørterskel

LOFTETASJE > VASKEROM

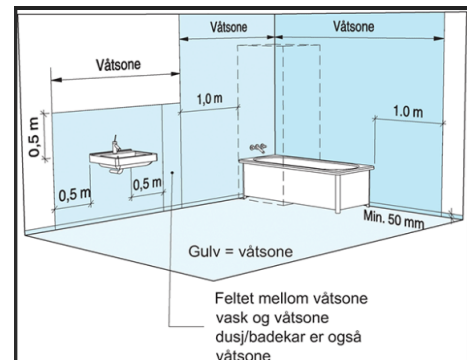
## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.



Ingen unormale forhold påvist ved hullboring i vegg på vaskerom.



Våtzone på våtrom.

LOFTETASJE > BAD

## Generell

### Beskrivelse

Badet er fra byggeår 1991.  
Renovering i 2020: Innredningen ble byttet, og det ble lagt våtromsplater på deler av badet som fra før hadde våtromstapet og vannfaste plater under. De nye platene ble lagt utenpå eksisterende overflater.

LOFTETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har himlingsplater.  
Badet har eget dusjhjørne med glassvegger.  
Veggene på badet består av MDF-plater.  
I dusjhjørnet er veggene av baderomsplater.  
Overflatene ble renovert ca. 2020.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Badet er oppgradert med nye veggflater i våtsonen. Det er benyttet MDF-baserte plater på veggene.

MDF regnes ikke som et egnet materiale i våtsonen uten dokumentert og godkjent fuktsikring. Løsningen avviker fra anbefalte prinsipper i Byggebransjens våtromsnorm.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller membranløsning. Fuktsikkerheten vurderes derfor som usikker, og det foreligger risiko for redusert levetid.

## Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vegger bør fuktsikres i våtsoner for å beskytte uegnede materialer som ikke er fuktbestandige.

Manglende fuktsikring og dokumentasjon medfører risiko for fuktskader, redusert levetid på materialene og mulig skade på underliggende konstruksjoner.



Dusjhjørne med våtromsplater.



Veggplater MDF og himlingsplater.



MDF- plater på vegg rundt servant.

## LOFTETASJE > BAD

### ! TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er inndelt i to høyder, dusjhjørnet er plassert noe høyere enn resterende gulv med egen sluk. Fall på gulv i dusjhjørnet tilfredstiller ikke krav til godkjent fall, men det er fall på gulvet. Resterende gulv har sluk i gulv ved dør i tidligere dusjhjørne. Dette gulvet har motfall.

#### 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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- 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).

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør etableres korrekt fall mot sluk i hele våtrommet for å sikre at alt vann ledes til sluk og for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Fliser med bom bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da hulrom under flisene kan føre til skader på gulvet over tid.

Manglende høydeforskjell mellom sluk og dørterskel bør utbedres for å hindre at vann renner ut av våtrommet ved lekkasje.

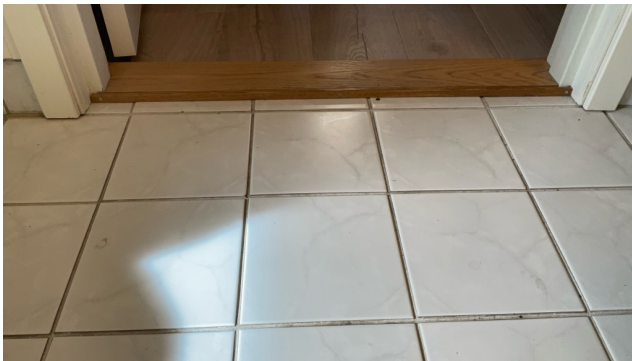
Konsekvensen av dagens forhold er økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



To nivå på gulv.



Terskel monter på gulv



Fliser på gulv.

LOFTETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og slukløsning, samt vurderes nærmere undersøkelser for å avklare tilstand og utførelse.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og passert brukstid er økt risiko for at membran og sluk ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Sluk ved tidligere dusj.



Sluk i dusjhjørne.

LOFTETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.



Baderomsinnredning

# Tilstandsrapport



Dusjhjørne og wc.

## LOFTETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra Flexit avtrekk plassert på loftkott.



Test av avtrekk i himling.

## LOFTETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i fryserom.



Ingen unormale forhold påvist ved hullboring i tilstøtende vegg til badet.

## KJØKKEN

## HOVEDTASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Innredningen er oppmalt.

Innredningen er oppmalt og det ble montert ny benkeplate ca. 2022.



## HOVEDTASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### HOVEDETASJE > TOALETTROM

#### TC 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom.

Gulv med vinylbelegg, malte vegger og himlingsplater i tak.

Rommet er innredet med wc, servant med underskap og opplegg for dusj.



Servant og toalett.



Opplegg for dusj.

### LOFTETASJE > KJØLEROM

#### TC 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Kjølerom.

På gulv er det betonggulv med treplatter, panel på vegg og himlingsplater i tak.

Det er innmontert et kjøleaggregat.

##### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Himlingsplatene har fuktskader og må byttes ut.

##### Konsekvens/tiltak

- Skader i rommet må utbedres.

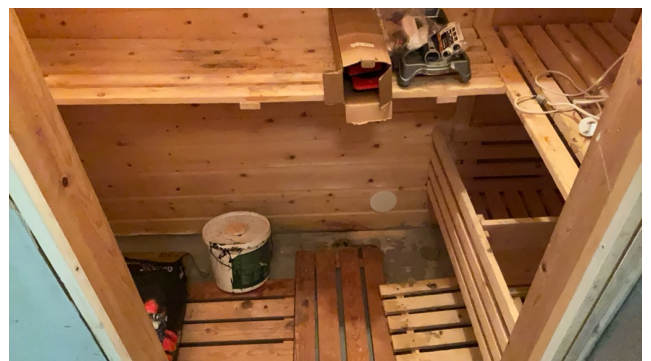
Himlingsplatene med fuktskader bør skiftes ut, og det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke om det er skjulte skader i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre råte- og fuktskader, samt mulig utvikling av mugg og sopp, noe som kan forringe innneklimaet og skade byggets konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Himlingsplater er fuktskadet og utsvelt.



Gulv og vegger.

### LOFTETASJE > KJØLEROM

#### TC 2 Teknisk anlegg

##### Beskrivelse

Kjølerom med kjøleaggregat.

Årstall: 1991

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Aggregatet er ikke funksjonstestet da det ikke var mulig å gjennomføre test på befaringstidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Aggregatet bør funksjonstestes for å avdekke eventuell svikt eller redusert funksjon.

Konsekvensen av manglende funksjonstest er usikkerhet rundt aggregatets tilstand, noe som kan medføre risiko for driftsstans eller behov for uforutsette reparasjoner.



Kjøleaggregat

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.



Stoppekrane

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.  
Stakeluke bak plate på kasse på vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da rørene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør og vannskader i boligen.



Avløpskasse på vaskerom.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Avtrekk via Flexit avtrekksvifte fra våtrom og fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flexit avtrekksvifte er fra byggeår, over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flexit avtrekksvifte bør vurderes for utskiftning, da den har passert over halvparten av forventet levetid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for funksjonssvikt og redusert ventilasjonseffekt, noe som kan føre til dårligere innneklima og fuktskader.

# Tilstandsrapport



Avtrekksvifte på kott.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet.

Tilkobling via stikkontakt kan medføre fare for varmgang og brann. Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft på beredere montert før 2014.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere fast tilkobling med bryter for varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risikoen for varmgang og brann som kan oppstå ved bruk av vanlig stikkontakt.



Bereder plassert på vaskerom.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.  
Sikringsskapet ble montert i 1992.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1992**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

# Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

**Ja** Grunnet alder på ledningsnett anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.

## Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.



El-skap plassert i vindfang.

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell med sprenge fjellmasser. Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Grunnmur av lettklinker med utvendig grunnmursplast, opplysning er gitt av eier.

Ingen utvendig grunnmursplast er synlig.

Drenering er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Redrenering bør vurderes grunnet dreneringens alder, da overskredet levetid medfører økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur.

Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle fuktproblemer tidlig.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Ingen sprekker i synlig mur. Grunnmuren under bakkenivå kan ikke inspiseres.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

### Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger, ifølge NVEs aktsomhetskart for kvikkleire, utenfor registrert aktsomhetsområde. Vurderingen er basert på tilgjengelige kartdata. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det tas forbehold om at lokale grunnforhold kan avvike.

Mot øst er det registrert terreng med dårlig fall mot grunnmur.

### Generell informasjon:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet bør være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader på grunnmur og kjeller, samt redusert levetid på konstruksjonen.



Aktsomhetskart for kvikkleire

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL). Avløpsrør er fra byggeår, mens vannledninger fra grunnboret brønn er fra 2023.

Det er septiktank med overløp til filtreringsgrøft fra pumpekum.

Det er privat, grunnboret brønn.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge opp tilstanden på de utvendige avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å gjøre dette er økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan medføre skader på eiendommen og kostbare utbedringer.

## TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber.

### Vurdering av avvik:

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

For denne typen installasjoner er forventet levetid normalt ca. 30–50 år, avhengig av utførelse, grunnforhold og belastning.

Det er ikke foretatt inngrep eller nærmere teknisk kontroll av tankens konstruksjon utover visuell vurdering av tilgjengelige deler. Nedgravde installasjoner har begrenset inspisbarhet.

Basert på alder vurderes installasjonen å være i siste del av forventet levetid, med økt risiko for svekkelser som deformasjon, sprekkdannelse og lekkasjer.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Det anbefales jevnlig oppfølging, og det må påregnes behov for tiltak/utskifting på sikt.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Utvendig rekkverk på terrasser, rekkverk på terrassetrapp, innvendige trapper, radon målinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres rekkverk på balkong, terrasse og utvendige trapper for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å sikre trygg ferdsel.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisiko knyttet til radoneksponering.

På utvendig bod bør det monteres rekkverk for å hindre tilgang til taket, spesielt der fallhøyden er størst, for å forebygge fallskader.



Lett tilgang til taket og fare for fallskader.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

184 m<sup>2</sup>/160 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Trapperom, 5 Soverom, 2 Bod, Garasje, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, Bad, Kjølerom

*Andre bygg:* Garasje, Lekestue, Bod  
*Bruksareal andre bygg:* 52 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 750 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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

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

## Markedsverdi

2 750 000

## Konklusjon markedsverdi

**2 750 000**

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Fjellvegen 48 ,8664 MOSJØEN 96 m <sup>2</sup> 1992 2 sov	10-09-2025	2 300 000	<b>2 300 000</b>		2 300 000	<b>23 000</b>
2 Drevjavegen 90 ,8664 MOSJØEN 137 m <sup>2</sup> 1995 3 sov	29-08-2023	2 700 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>21 898</b>
3 Fjellvegen 35 ,8664 MOSJØEN 158 m <sup>2</sup> 1992 4 sov	21-06-2023	2 900 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>18 987</b>
4 Fjordvegen 1191 ,8664 MOSJØEN 148 m <sup>2</sup> 1994 3 sov	13-05-2021	2 800 000	<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>18 243</b>
5 Fjordvegen 1191 ,8664 MOSJØEN 148 m <sup>2</sup> 1994 3 sov	31-10-2023	2 900 000	<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>18 243</b>
6 Fjellvegen 31 ,8664 MOSJØEN 166 m <sup>2</sup> 1984 3 sov	28-02-2023	2 500 000	<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>16 265</b>
7 Brattbakkvegen 805 ,8664 MOSJØEN 130 m <sup>2</sup> 1984 3 sov	04-01-2023	2 000 000	<b>1 925 000</b>		1 925 000	<b>14 808</b>
8 Bergsnevvegen 24 ,8664 MOSJØEN 203 m <sup>2</sup> 1984 2 sov	23-02-2026	3 300 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>13 333</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Renovasjon: 80 l	Kr.	5 855
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Septik/slamavskiller:	Kr.	1 467
Eiendomsskatt:	Kr.	3 094
Forsikring, stipulert:	Kr.	8 000
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	27 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>46 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Tillegg terraser	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 650 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>180 000</b>

### Lekestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Lekestue</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>80 000</b>

## Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 070 000**

## 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.	350 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 400 000</b>

---

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

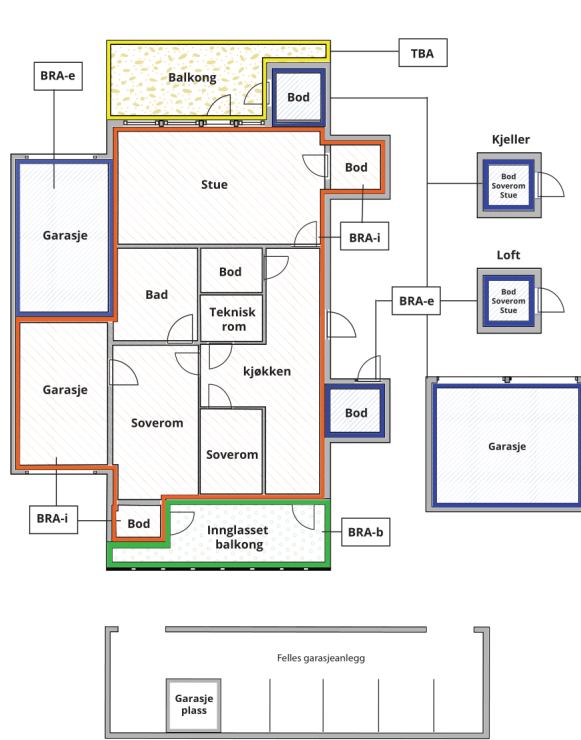
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Sokkeletasje	64	24		88		10	98
Hovedetasje	69			69	40		69
Loftetasje	27			27			27
<b>SUM</b>	<b>160</b>	<b>24</b>			<b>40</b>	<b>10</b>	<b>194</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>184</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Trapperom, soverom, soverom 2, bod	Garasje	
Hovedetasje	Trapperom, stue, kjøkken, toalettrom, soverom		
Loftetasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, soverom 2, vaskerom, bad, bod, kjølerom		

### Kommentar

Innvendige romhøyder:

Sokkeletasje: Ca. 2,35- 2,37 meter.

Hovedetasje: Ca. 2,36- 2,38 meter.

Loftetasje: Ca. 1,09 - 2,06 m,eter.

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

Eksternt areal er tilbygget garasje på 24 m<sup>2</sup>.

Vedboden mot nord betegnes som åpent areal og skal ikke medtas i arealoppstillingen. Vedboden er på ca. 20 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ikke plantegning av loftetasjen som stemmer med dagens bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Lysåpning port: Bredde 2,37, Høyde ca. 1,9 meter.  
Garasjen er 25 m<sup>2</sup> og tilbygget på baksiden er ca. 9 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Garasjen er tilbygd med ca. 9 m<sup>2</sup> på baksiden. Dette tilbygget er ikke byggesøkt.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Lekestue

## Romfordeling

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

### Kommentar

Bygget har ikke måleverdig høyde og er ikke medtatt i arealoversikten. Krav til målbar høyde skal være 1,9 meter. Romhøyde i lekestue er ca. 1,76 meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
<b>SUM</b>		<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Knut Kjønnås Ståle Hov	Takstingeniør Ektemann

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	192	31		0	3225.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Brattbakkvegen 761, 8664 MOSJØEN

### Hjemmelshaver

Løkås Astrid

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brattbakken i Vefsn kommune. Avstand til Mosjøen sentrum gjennom Hellfjellbygda er ca. 18 km. ved å kjøre via Søfting er avstanden ca. 20 km. Eiendommen ligger i landlige omgivelser med kort avstand til turmuligheter i skog og mark. Utsikt mot vest mot Toven og ellers nærliggende bebyggelse.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Grunnboring ble utført i 2023.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til filteringsgrøft via pumpekumme.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Om tomten

Lett skrånende tomteareal som er opparbeidet med plen og beplantet med busker og trær. Opparbeidet og gruslagt parkeringsplass ved inngangsparti.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1991

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong. Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning. Plassbygde taksperrer som er pålagt undertak av presenning og utvendig tekket med profilerte stålplater. Takrenner og nedløpsrør av plast. Innmontert leddport, inngangsdør og 4 vinduer med enkelt glass.

Avvik: Betonggulv innvendig er sprukket, det er ikke montert vindsperre på vegger og vinduer har kondensskader. Takrenner er falt ned.

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

## Lekestue



### Anvendelse

Lager

### Byggeår

1980

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er lite vedlikeholdt.

### Kommentar

Byggeåret er estimert.

### Beskrivelse

Eldre lekestue fundamentert på lettklinker på bakken. Utvendig tekket med liggende kledning, utvendig taktekke er av stålplater. Innmontert 3 vinduer og inngangsdør. Innvendige vegger og himling er kledd med panel. Gulv er tekket med belegg.

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

## Bod



### Anvendelse

Scooter garasje og bod.

### Byggeår

1999

### Kommentar

I følge eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

Utvendig bod og scooter garasje.

Bygningen er fundamentert på telefonstolper og lettklinkerstein.

Vegger av bindingsverk som utvendig er tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon med pressenning som undertak og utvendig tekket med profilerte stålplater.

Innvendig er bygget avdelt med en del som scooter garasje med dører i begge ender for parkering og gjennomkjøring. Den andre delen er bod for lagring.

Avvik: Det er skjevheter i fundamentering av lettklinker-søyler under bygningen. Innvendig er det ikke montert vindsperre på vegger med påfølgende fuktskader på trevirke.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

**Kommuneplan**

Planidentifikasjon 1824D0611

Plantype Kommunedelplan

Planstatus Endelig vedtatt areal plan

Ikraftredelsesdato 21.06.2011

Plannavn Kommunedelplan Dr  
eva[Vis i kart](#)[Planregister](#)**Arealformål**

Arealbruk Spredt boligbebyggelse

Arealbrukstatus Nåværende

Områdenavn LNFR4

Planidentifikasjon 1824D0611

**AREAL** 5792493.00[Vis i kart](#)[Planregister](#)



## Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 13.04.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Vefsn Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 1824 **Gårdsnr.:** 192 **Bruksnr.:** 31

**Adresse:** Brattbakkvegen 761, 8664 MOSJØEN

**Referanse:** 1801260011

#### Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

#### Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

#### Kommentar

Per 13.04.2026 er det ingen forfalte legalpante krav. Neste forfall er den 21.04.2026. Se vedlagte.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

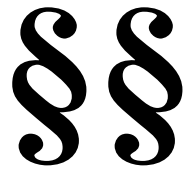
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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



# **Kommunedelplan for Drevja**

## **Planbestemmelser**

### **Planopplysninger:**

Arkivsaksnr.	<b>08/770</b>
Bestemmelser datert:	15.11.2010
Bestemmelser revidert:	27.4.2011
Planvedtak dato	21.6.2011
Saksnr:	58/11
Planperiode	2011 - 2021
Planident:	1824D0611

## § 1 – PLANFORMÅL

Formålet med planen er å gjennomføre intensjoner i overordnet kommuneplan som i denne planen realiseres gjennom tilrettelegging av nye næringsarealer på Nyland, tilrettelegging for transport av dolomitt fra Granåsen til Drevjaleira industriområde og tilrettelegging av kaiområder for uttransportering av produkter som dolomitt og aplitt.

## § 2 – GENERELLE BESTEMMELSER

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jfr. § 3, 1. ledd: *”Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje”*. Jfr. § 8, 1. ledd: *”Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om, og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten.”* Vedkommende myndighet er kulturminner i Nordland, Nordland fylkeskommune. Eventuelle kostnader ved kulturminneundersøkelser må bæres av tiltakshaver. Alle planlagte tiltak som ikke er eksplisitt avklart i forhold til kulturminner må sendes kulturminnemyndighetene til uttalelse.

- Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene for universell utforming og forholdet til barn og unges interesser legges til grunn, jf tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og rundskriv T-02/08.
- Utbygging i tråd med formålene i planen kan ikke finne sted før infrastruktur, tekniske anlegg og elektrisitetsforsyning er etablert.
- Kommunens til enhver tid gjeldende bestemmelser om areal og funksjonskrav skal gjelde for all utbygging i henhold til formålene i planen, herunder parkering, lek, med videre.
- Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.
- Stier/turveger og adkomst til marka skal vektlegges og hensyntas ved utarbeidelse av reguleringsplan.
- På neste plannivå skal det vurderes avsatt en buffersone mellom byggeområdene og dyrket mark/vassdrag.
- Byggegrense mot jernbanen er 30 m fra spormidt.
- Tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred skal være dokumentert før reguleringsplaner sendes på høring og før fradelig og bygging kan godkjennes. Risiko for fare skal i utgangspunktet vurderes på bakgrunn av kjente faresoner i planområdet jfr. NVE’s rasfarekart.
- 

## § 3 – AREALFORMÅL (PBL § 11-7)

Følgende arealformål med underformål er gjeldende i denne planen:

### 3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Underformål:

- Boligbebyggelse, nåværende og fremtidig (B).
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende (O)
- Råstoffutvinning, fremtidig
- Næringsbebyggelse, fremtidig (N)
- Grav- og urnelund, nåværende Almås kirkegård
- Forretninger (F)

### 3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Underformål:

- Veg, fremtidig (V)
- Havn, fremtidig
- Kombinert samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, fremtidig (S)

### 3.3 – GRØNNSTRUKTUR

Underformål:

- Friområde, nåværende (G)

### 3.4 – FORSVARET

Underformål:

- Ulike typer militære formål, nåværende (M)

### 3.5 – LANDBRUKS-, NATUR – OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Underformål:

- LNFR – areal for spredt boligbebyggelse, nåværende
- Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende

### 3.6 – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Underformål:

- Ferdsel og farleder, fremtidig (VA)
- Natur- og friluftsområder, nåværende (VA)

## § 4 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7 NR. 1)

Generelle bestemmelser.

- Utbygging innenfor byggeområdene kan ikke finne sted før infrastruktur, tekniske anlegg og elektrisitetsforsyning er etablert.
- Kommunens til enhver tid gjeldende bestemmelser om areal og funksjonskrav skal gjelde for alle byggeområder, herunder parkering, lek, med videre.
- Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.
- Stier/turveger og adkomst til marka skal vektlegges og hensyntas ved utarbeidelse av reguleringsplan.

### 4.1 – Boligbebyggelse B5 og B6, nåværende

- Tillatt bebygd areal er 35 % - BYA
- For område B5: Bygning tillates ikke oppført nærmere enn 15 meter fra senterlinje fylkesveg.

- Område B6 gjelder et eksisterende boligområde som skal omformes/fornyas med tanke på å legge til rette for flere boliger. Endringene skal omfattes av ny reguleringsplan. Se § 10.9 – hensynssone H820\_8.

#### 4.2 – **Boligbebyggelse B1, B3 og B4, fremtidig**

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan før tiltak iverksettes.

Boligområdene B3 og B4 skal bygges ut før området B1 tillates utbygd. Område B1 kan imidlertid ikke bygges ut dersom arealene blir klassifisert som kjerneområde for landbruk.

Detaljreguleringen skal ta høyde for følgende:

- tilleggsundersøkelser geoteknikk der hvor konsekvensutredningen (KU) dokumenterer at dette er nødvendig.
- Detaljreguleringen skal vise plassering av bygninger, atkomstveger, tilstrekkelig parkeringsareal for bebyggelsen i planområdet, samt uteoppholdsareal der det er annen boform enn eneboliger.
- Naturverdier/biologisk mangfold skal utredes ved detaljreguleringen, og det kan stilles krav om visualisering av de aktuelle boligområdene.

#### 4.3 – **Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting O1 og O2, nåværende**

##### 4.3.1 – Område O1 Granmoen oppvekstsenter.

- O1 tillates benyttet til skole, barnehage, SFO, skolehelsetjeneste, samt helsetjenester og andre aktiviteter for lokalsamfunnet i Drevja.
- Tillatt bebygd areal er 25 % - BYA
- Høyest tillatt byggehøyde fra gjennomsnitts terreng er 11 meter.

##### 4.3.2 – Område O2 Drevja kirke/kirkegård.

- Ved brann og naturkatastrofer tillates oppført nytt kirkebygg med samme høyde og u-grad som eksisterende bygning.
- Ny bebyggelse skal tilpasses verneverdige bygninger på en god måte, jfr. plan- og bygningslovens § 11-10 nr. 2.
- Nødvendige bygg for drift av anlegget tillates oppført.

#### 4.4 – **Område for råstoffutvinning, fremtidig**

- Før uttak av råstoff kreves godkjent reguleringsplan.

#### 4.5 – **Næringsbebyggelse N1, N2 og N3, fremtidig**

- Det skal utarbeides reguleringsplan før tiltak iverksettes.
- Grad av utnytting fastsettes i reguleringsplanene og skal angis som % BYA. Det skal tilstrebes høy grad av utnytting for alle områdene.
- Presisering av arealformål gjøres på reguleringsplannivå.
- Ved regulering skal det vurderes etablering av planfri kryssing av ny Fv 78 både for intern trafikk mellom industriområdene og for gående/syklende. Videre skal planavgrensningen mot vegformålet i reguleringsplanen for ny Fv 78 vurderes redusert til fordel for næringsformålene.

##### 4.5.1 – Område N1

I område N1 tillates etablering av tung industri

Reguleringen skal ta høyde for følgende:

- Vurdere eventuelle tiltak mot negativ landskapspåvirkning (eks. terrassering av området).
- Rekkefølgebestemmelser om at lunneplass og ny traktorveg/turveg skal ferdigstilles senest samtidig med planering/terrassering av utbyggingsområdet.

- Byggegrense mot høyspentanlegg i områdets nordlige del, må fastlegges.
- Behandling/håndtering av gipsdeponi jf. temakart for forurensning skal vurderes.
- Det kan etableres to avkjørsler fra Fv 78 til N1, en i sør og en i nord.

#### 4.5.2 – Område N2

I område N2 tillates ikke etablering av tung industri.

Friområdet G1 ved eksisterende balløkke, skal planavklares sammen med N2.

#### 4.5.3 – Område N3

I område N3 tillates etablering av tung industri

### 4.6 – Næringsbebyggelse N4, nåværende

Området ligger innenfor reguleringsplan for Holandsvika industriområde som skal endres. Se for øvrig § 10.9. Grad av utnytting angis i reguleringsplanen.

### 4.7 – Grav- og urnelund, nåværende Almås kirkegård

Området benyttes til grav- og urnelund. Nødvendige bygg for drift av anlegget tillates oppført.

### 4.8 – Område for forretning (F)

Formålet omfatter eksisterende forretningsvirksomhet. Grad av utnytting - %BYA = 50%.

## § 5 – SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7 NR. 2)

- Det skal utarbeides reguleringsplan før tiltak iverksettes.
- Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.

### 5.1 – Veg, fremtidig (V1)

- Driftsavkjørsler for landbruket skal avklares på neste plannivå.

### 5.2 – Havn, fremtidig

- På området skal det etableres havneanlegg på land og i sjø.
- Reguleringsplanen skal fastlegge plassering av kaifront.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan, kan det åpnes for oppføring av lagerbygninger i tilknytning til havnedriften.

### 5.3 – Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (S1), fremtidig

- På området kan det etableres veg, jernbane og havneområde med kaianlegg.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan må det gjennomføres nærmere grunnundersøkelser for de deler av området hvor det er dokumentert sensitiv grunn.

## § 6 – GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7 NR. 3)

### 6.1 – Friområde, nåværende (G1)

- Området skal være felles for omkringliggende boliger.
- Området skal planavklares sammen med N2.

## § 7 – FORSVARET (PBL § 11-7 NR. 4)

### 7.1 – Ulike typer militære formål, nåværende (M1, M2 og M3)

Innenfor formålet ligger to verneverdige bygninger med følgende koordinater:

1 – X – 7320327, Y- 422492  
2 – X – 7320276, Y – 422532

Ny bebyggelse skal tilpasses verneverdige bygninger på en god måte, jf plan- og bygningslovens § 11-10 nr. 2.

## **§ 8 – LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 11-7 NR. 5)**

- Innenfor LNFR - områdene finnes en rekke bygninger, fradelte og bebygde eiendommer. Disse er ikke avmerket i planen og endrer ikke status fra sin nåværende bruk. Eksisterende bygninger og bebygde eiendommer kan tillates endret med om-, eller påbygninger, gjenoppbygging etter brann og naturkatastrofer, samt oppføring av garasjer, uthus og lignende i den grad det ikke etableres nye boenheter. Valg av form, farge og volum skal harmonere med omkringliggende landskap og bebyggelse.
- Det må ikke settes i gang bygge- og anleggstiltak i LNFR-områdene som i hht NVEs temakart, er skred- og rasutsatt, uten nødvendig dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet.

### **8.1 – LNFR1, LNFR6, LNFR7, LNFR8 og LNFR9:**

Innenfor disse områdene er det kun tillatt med bygninger eller anlegg som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, herunder reindrift. Det tillates ikke spredt bolig-, fritids- eller ervervsbebyggelse.

### **8.2 – LNFR2, LNFR4 og LNFR5:**

Areal for spredt boligbebyggelse.

- Innenfor disse områdene tillates spredt ny boligbygging der det ligger til rette for det og hvor det ikke er interessekonflikt med landbruk, kulturminner, naturverdier, friluftsliv- og reindriftsinteresser.
- Tomt med bebyggelse og tilhørende anlegg som adkomstveg etc. skal ikke legges på dyrka jord eller dyrkbar jord, viktige områder for biologisk mangfold eller i friluftsområder.
- Temakart for landbruk, natur, friluftsliv, reindrift, fareområder og kulturminner skal ligge til grunn for enkeltsaksbehandlingen.
- Plassering av spredt bebyggelse skal skje ihht kommunens til enhver tid gjeldende bestemmelser om bygging i forhold til landbruksareal. Bebyggelsen skal ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.
- Ny bebyggelse skal ha form og volum som passer tomten, i forhold til topologi, naturforhold og eksisterende omkringliggende bebyggelse.
- Dersom det oppstår en gruppebebyggelse på 5 eller flere enheter må det utarbeides reguleringsplan.

### **Omfang og lokalisering av spredt utbygging:**

I områdene LNFR2 og LNFR5 kan det til sammen bygges inntil 10 boliger i planperioden. I område LNFR4 kan det bygges inntil 10 boliger i planperioden. Planperioden er 12 år fra planvedtaket.

### **8.3 – LNFR3, - areal for spredt næringsbebyggelse mv.**

- I området gis det anledning til enkeltsaksbehandling ved bygging av ett vannhøydebasseng med atkomstvei. Det åpnes forøvrig ikke opp for annen spredt ervervsbebyggelse av noe slag.
- Temakart for natur, friluftsliv, reindrift, fareområder og kulturminner skal ligge til grunn for enkeltsaksbehandlingen.

- Det skal i nødvendig utstrekning gjøres en geoteknisk vurdering av byggeområdet før bygging tillates.

## **§ 9 – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7 NR. 6)**

9.1 – Ferdsel og farleder, fremtidig (VA4)

Områdene kan benyttes til skipstrafikk til kaiområdet

9.2 – Natur- og friluftsområder, nåværende

### Område - VA1

Området gjelder Drevjaleira naturreservat. I dette området gjelder forskrift om fredning av Drevjaleira naturreservat (FOR-2000-12-21-1526).

### Område – VA2

Området gjelder elva Drevjo. Området er omfattet av verneplan for vassdrag. Det skal ikke bygges nærmere enn 50 meter fra elva jf punkt 10.2 om hensynssoner

### Område – VA3

Naturområdet i vann VA3, ingen bestemmelser

## **§ 10 - Hensynssoner**

Planen har innarbeidete hensynssoner jf. Plan- og bygningslovens § 11-8. Disse er navnsatt i henhold til nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

10.1 – Sone H710\_1: Båndlegging for regulering etter PBL (PBL § 11-8, D)

Området båndlegges i påvente av detaljreguleringsplan. Planarbeidet skal være avsluttet innen 2015.

10.3 – Sone H520\_2: Sone med særlig hensyn til reindrift (PBL § 11-8, C)

Sonen omfatter flyttlei for reindriften. I denne sonen skal alle nye tiltak avklares med reindriftsforvaltningen i Nordland.

10.4 – Sone H560\_3: Sone med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø (PBL § 11-8, C)

Sonen omfatter 50 meter ut fra hver side av elva Drevja.

10.5 – Sone H560\_4: Sone med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø (PBL § 11-8, C)

Naturtype i militærområdet.

10.6 – Sone H530\_5: Sone med særlig hensyn til friluftsliv (PBL § 11-8, C)

10.7 – Sone H720\_7: Sone for båndlegging etter lov om naturvern. Gjelder Drevjaleira naturreservat. (PBL § 11-8, D)

10.8 – Sone H910\_6: Sone hvor gjeldende reguleringsplan/bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde (PBL § 11-8, f)

10.9 – Sone H820\_8: Sone hvor reguleringsplan for Holandsvika industriområde – planid 010, skal endres. Denne planen skal deles i to, hvor den nordlige delen skal legge til rette for industri/næringsvirksomhet/avfallsbehandlingsanlegg, mens den sørlige delen skal ha til formål å legge til rette for flere boliger.

Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde:

<b>Plannavn:</b>	<b>Hovedformål med planen:</b>	<b>Planvedtaksdato:</b>	<b>Planid:</b>
RV 78 Holand – Leirosen m/arm til Drevja-Ømmervatn	Ny fylkesveg gjennom Drevja	22.11.06	043
Del av Gnr. 190, Straum i Drevja	Boliger/landbruk	27.06.095	0B08
Bergsnevveien G/bnr.192/20	Boliger/landbruk	01.11.94	0B01
Nyland	Boliger	21.12.87	012
Drevjaleira industriområde	Industri/verneområde våtmark	25:01.85/19.10.94 – digitalisert /slått sammen 24.02.09	20091009
Granmoen, Forholten	Boliger	29.03.78	005
Granmoen, boligområde	Boliger	23.05.69	001
Del av Granmoen	Boliger	26.08.71	002
Del av G/bnr. 191/2, Forsmo i Drevja	Boliger/landbruk	02.09.98	025
Massetak Drevland	Masseuttak	29.06.09	20091044

Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder fortsatt, men kommunedelplanen gjelder foran tidligere planer når plankart og bestemmelser ikke samsvarer med kommunedelplanen (ved motstrid).

## BYGGETILLATELSE

Byggningsrådssak: 69/91

Jnr.:1136/91 511

Saksbehandler : Gunnar Valla

Vår ref.: GV/2212/91

Søknad av 1. juli 1991 om byggetillatelse for garasje.

Byggested: Brattbakken

Gnr.: 192

Bnr.: 31

Byggherre: Ståle Hov

Adr.: Rypevn. 10, Halsøy.

Vedtak

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Det forutsettes at arbeidet utføres i henhold til gjeldende bestemmelser.
2. Garasjens plassering med høydeangivelse skal avmerkes på tomta av oppmålingsvesenet.
3. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.
4. Bygningskontrollen skal varsles før byggearbeidet igangsettes.

Vedlegg

søknad om byggetillatelse

regning - gebyr for søknads- og byggeplasskontroll

plan-/snitt-/fasadetegninger

regning - tilknytningsavgift for vann og kloakk

situasjonsplan

orientering fra Helg. Kraftlag

Mosjøen, den 3. juli 1991

Svein Davidsen

Gunnar Valla

Kopi:



Vefsn kommune

Retur: Postboks 560,8651 MOSJØEN

# FAKTURA

Løkås Astrid  
Brattbakkvegen 761  
8664 MOSJØEN

Org.nr. NO 844824122 MVA  
Kundenummer 206368  
Fakturanummer 32621783  
Ordrenummer 60310231  
Fakturadato 01.04.2026  
Forfallsdato 21.04.2026  
Deres ref.

## Gjelder: Eiendomsavgifter

Eiendom 192/31/0/0, Brattbakkvegen 761

Beskrivelse	Antall	Enhet	Enhetspris	Beløp
16370 Septikavgift fra SHMIL	1,0	ENH	133,83	133,83 *
1 ENH 1606.00 1/1 0 010426-300426	1606.00			
16372 Tilbakeført fond septikavgift	1,0	ENH	-27,50	-27,50 *
1 ENH -330.00 1/1 0 010426-300426	-330.00			
16510 Feie- og tilsynsgebyr	1,0	ENH	56,00	56,00
1 ENH 672.00 1/1 0 010426-300426	672.00			
18751 Eiendomsskatt Bolig	773 700,0	TUS	0,00	257,83
773700 ENH 4.00 1/1 0 010426-300426	3094.00			

Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	21.04.2026	Sum eks. mva	420,16	* Sum mva.	15,95	Sum å betale	436,11
--------------	------------	--------------	--------	------------	-------	--------------	--------

## Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalersens kontonummer	Blankettnummer
1506 84 71661	436,11		

RIV HER!

## Betalingsinformasjon

IBAN: NO0415068471661. BIC/SWIFT: DNBANOKKXXX  
Kundenummer 206368  
Fakturanummer 32621783  
Fakturadato 01.04.2026  
KID 20636803262178320026

## GIRO

Betalings-  
frist

21.04.2026

Underskrift ved girering

## Betalt av

Løkås Astrid  
Brattbakkvegen 761  
8664 MOSJØEN

## Betalt til

Vefsn kommune  
Postboks 560  
8651 MOSJØEN

Belast  
konto

Kvittering  
tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
20636803262178320026	436	11	3 1506 84 71661	



# Vefsn Kommune

Adresse Postboks 560, 8651

Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 13.04.2026

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Vefsn Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 1824 **Gårdsnr.:** 192 **Bruksnr.:** 31

**Adresse:** Brattbakkvegen 761, 8664 MOSJØEN

**Referanse:** 1801260011

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon	Ekstern leverandør	SHMIL
Branntilsyn, feiing	Årlig avgift	672
Slamtømming	Årlig avgift	1467
Eiendomsskatt	Årlig avgift - skattegrunnlag se kommentarer	3094

#### Kommentar

Beregningsgrunnlag for eiendomsskatt er kr 773 700,-.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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