

Tilstandsrapport

📍 Åkreveien 159, 8696 HATTFJELLDAL

📖 HATTFJELLDAL kommune

gnr. 31, bnr. 20

Markedsverdi

190 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 35 m², Bod 13 m²



Befaringsdato: 08.12.2022

Rapportdato: 16.12.2022

Oppdragsnr.: 20352-1138

Referansenummer: FF6164

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref: Hege Sende



HBK AS

Gyldig rapport
21.12.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag sju ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 110 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

HBK AS



Knut Kjønnås
Uavhengig Takstingeniør
16.12.2022 | MOSJØEN

Helgeland Byggekontroll AS

Pb. 311
75 11 91 90

Rapportansvarlig

Knut Kjønnås
Uavhengig Takstingeniør
knut@hbk.no
900 61 282

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	48 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	35 m ²
Totalpris	190 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	35	35	0
Sum	35	35	0

Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	13	0	13
Sum	13	0	13

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 380 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

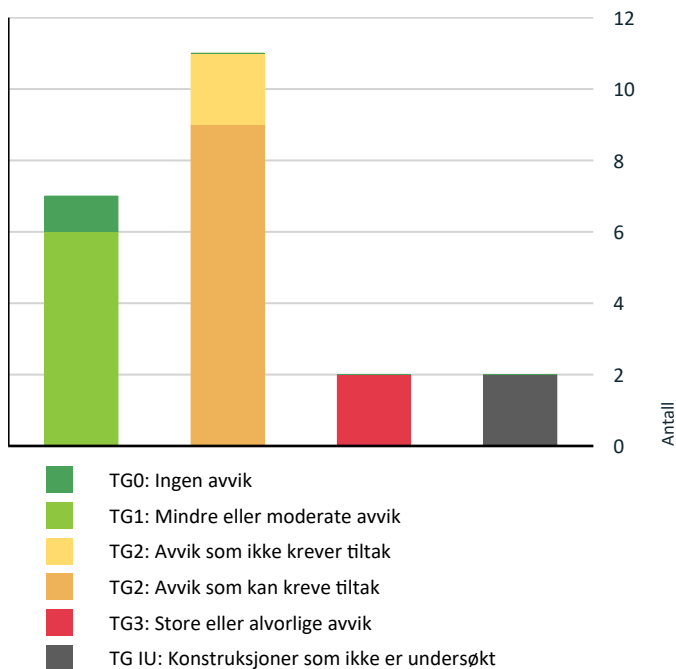
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

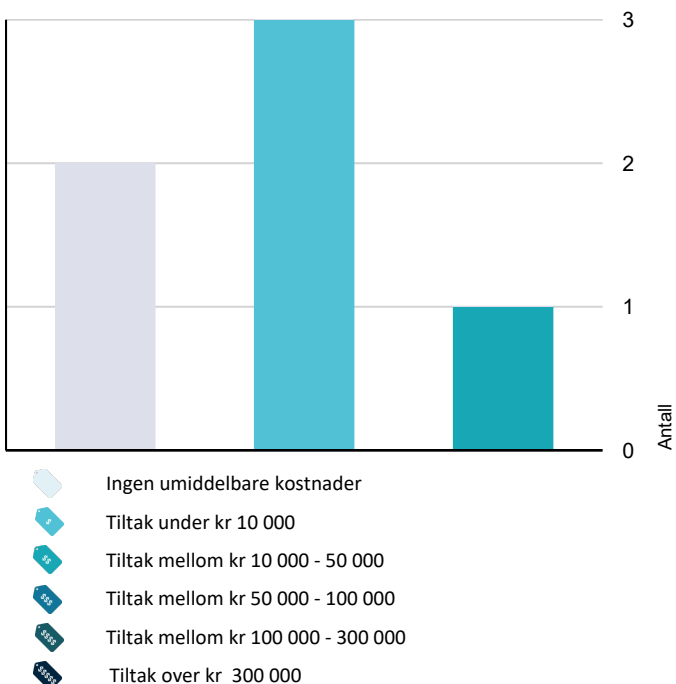
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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.

Fritidsbolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK


 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.


 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav, men brannslukkingsapparat er over 10 år.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ved pipe i himling er det fuktmerker. Det ble fuktmålt i himlingen uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er ikke montert takrenner og nedløp.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Bordkledningen er stedvis montert helt ned i bakkenivå.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

I nedre kant av døra er det påmontert utvendig plate, sannsynligvis grunnet fuktskade i nedre kant.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

Avstand under ildsted og sotluke til gulv er mindre enn forskriftskrav på 30 cm.

Avstand til brennbare materialer på vegg ved sotluke holder ikke forskriftskrav til 30 cm.

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

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

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

Sikringer med skrusikringer som er plassert på veggen i stua.

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

Det er avvik:

Grunnmuren er ikke utvendig slemmet og overflatebehandlet.
I gavlvegg mot øst er det anlagt drager av trevirke i grunnmuren for innvendig bæring av bjelkelag.
Dragere stikker ut gjennom grunnmuren.

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling planavvik i etasjen:
Totalt planavvik ca. 16 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 11 mm.

Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

Krypjkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypjkjeller.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Lav standard.
Bygningen har ikke etablert bad eller innvendige toalett muligheter.

Vedlikehold

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

Nedløp og beslag

TG 2

Det er ikke montert takrenner og nedløp på hytta.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert takrenner og nedløp.

Tiltak

- Tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Montere opp takrenner og nedløp.

UTVENDIG

Taktekking

TG IU

Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

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



Ingen lufting under kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Bordkledningen er stedvis montert helt ned i bakkenivå.

Tiltak

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

Overflatebehandling av kledning.

Om mulig bør avstanden mellom kledning og bakkenivå økes der kledningen er montert helt ned i bakken

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



Fuktmåling. Ingen forhøyede fuktverdier påvist.



Vurdering av avvik:

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

Ved pipe i himling er det fuktmerker. Det ble fuktmålt i himlingen uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 3

Bygningen har trevinduer med koblet glass.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2



Ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

I nedre kant av døra er det påmontert utvendig plate, sannsynligvis grunnet fuktskade i nedre kant.

Tiltak

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

Det må påregnes utbytte av inngangsdør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

TG 1

Hovedinngangstrapp er ei tretrapp.



INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Gulv: Teppegulv, tregulv og belegg.
Vegger: Plater og panel.
Himling: Malte plater og panel.



Stue.



Skrukket tapet på vegg på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

10/15

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling planavvik i etasjen:

Totalt planavvik ca. 16 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 11 mm.

Tiltak

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

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Elementpipe med ukjent årstall.
En vedovn montert i kjøkken.
Sotluke på pipe i kjøkken.



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.

Avstand under ildsted og sotluke til gulv er mindre enn forskriftskrav på 30 cm.

Avstand til brennbare materialer på vegg ved sotluke holder ikke forskriftskrav til 30 cm.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Montere ildfast plate på gulv og ildfast plate på vegg ved sotluke.

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.
- Bedre ventilering må etableres.

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenbenk med heldekkende beslag i stål med to oppvaskkummer.
Underskap og skuffeseksjoner.
Kjøkkeninnredningen er av enkel standard.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Vannledning av plast for inntak av somrervann fra bekk.



Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av gråvann fra kjøkken i plast.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler i vegg.

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringer med skrusikringer som er plassert på veggen i stua.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Ukjent da dette er et dødsbo.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ukjent

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?

Anlegget ble sist kontrollert: 09.06.1993.

Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

Forfall neste kontroll: 2023.

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Siste kontroll av anlegget ble utført i 1993, kontroll av el-anlegget bør utføres.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 3

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukkingsapparat er over 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

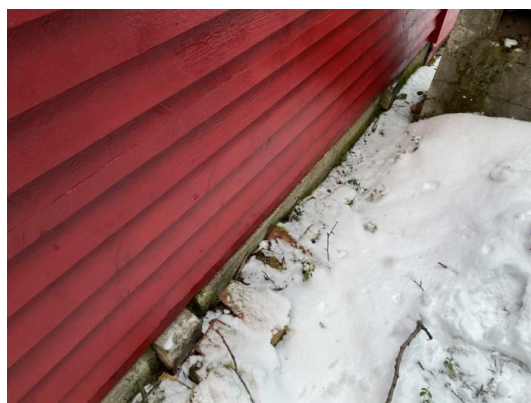
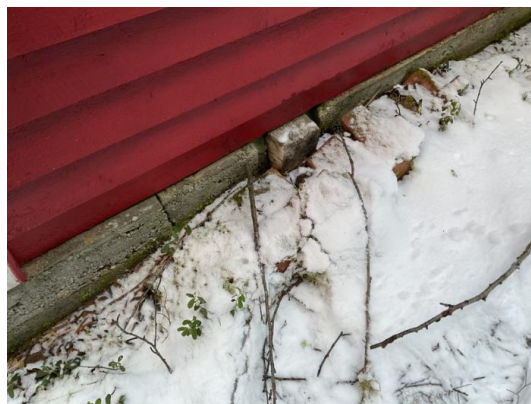
Bygningen er satt opp på masser av morenegrunn. Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkerstein som er plassert på bakken.

Det er montert lufterventiler i grunnmuren.



Bæring for innvendig bjelkelag stikker ut gjennom grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren er ikke utvendig slemmet og overflatebehandlet. I gavlvegg mot øst er det anlagt drager av trevirke i grunnmuren for innvendig bæring av bjelkelag. Dragere stikker ut gjennom grunnmuren.

Tiltak

- Tiltak:

Slemming og overflatebehandling av mur. Nærmere undersøkelser av bærende konstruksjoner som stikker ut gjennom grunnmuren bør utføres. Konstruksjonen er utsatt for fukt og råteskader.

Terrengforhold

TG 0

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Hytta tilkobles sommervann via plastslange som er lagt til bekk. Utvendig plastledning for bortledning av gråvann ut til terreng.

Bygninger på eiendommen

Bod



Byggeår

1970

Kommentar

Ukjent byggeår, byggeåret er estimert.

Standard

Lav standard.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på lastein eller lignende.

Vegger i bindingsverk som utvendig er tekket med stående kledning kant i kant.

Pulttak takkonstruksjon som utvendig er tekket med bølgeblekkplater.

Bygget er avdelt med utedo, vedbod og bod.

Avvik: Konstruksjonen har skjevheter. Utvendig kledning er montert helt ned til bakkenivå og har følgelig råteskader.

Innvendig er det spor av mus.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

35 m²/35 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Kjøkken, 2 Stuer, Soverom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 190 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 380 000

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

190 000

Konklusjon markedsverdi

190 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med 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.

Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt:	Kr.	590
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	578
Forsikring, stipulert:	Kr.	4 000
Renovasjon, samlingspunkt:	Kr.	1 578
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 500

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	300 000
Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	330 000

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.	50 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	50 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	380 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	35	35	0	Vindfang , Kjøkken , Stue , Stue 2, Soverom	
Sum	35	35	0		

Kommentar

Innvendige romhøyder:

Hovedetasje: Ca. 1,67- 2,32 meter.

På inngangssiden er takhøyden ca. 1,67 meter. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen ovenfor.

I rominndelingen er rommet til venstre for entreèn medtatt som soverom. Dette rommet har vært brukt som vaskerom/stellerom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	13	0	13		
Sum	13	0	13		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2022	Knut Kjønnås Rolf Almås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1 HATTFJELLDAL	31	20		0	759.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Åkreveien 159, 8696 Hattfjelldal

Hjemmelshaver

Hjemmel til eiendomsrett: Stian Edvin Holmen.

Hjemmel til festerett: Asbjørn Eliassen.

Kommentar

Festenummret er utgått og erstattet med eget gårds og bruksnummer. Det er ikke foretatt hjemmelsendring til kartverket.

Dokument i grunnboken 2020/2369357-1/ 200 datert 23.04.2020: Festenummer er gitt bruksnummer.

Denne matrikkelenhet opprettet fra: KNR: 1826 GNR: 31 BNR: 8.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Åkre, ca. 4 km. fra Tjolmen ved Unkervatnet. Fra Skarmodalsvegen tar man av på Åkrevegen og kjører ca. 1,6 km. etter Åkrevegen.
Avstand til Hattfjelldal er ca. 20 km.

Adkomstvei

Privat gruset veg og parkeringsplass for bil. Avstand fra hytta til Åkrevegen er ca. 25 meter.

Tilknytning vann

Eiendommen er ikke tilknyttet fast vanntilførsel. På sommeren tas det inn vann via vannledning som er utlagt til bekk i nærområdet.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen inngår i kommuneplanens arealdel i LNFR, sone 2.
Arealbestemmelser er vedlagt.

Om tomten

Tomten er ei naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen registrerte servitutter på eiendommen i følge ubekreftet utskrift fra grunnboken datert 08.12.2022.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 250 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Matrikelbrev	03.11.2022	Alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet.	Innhentet	7	Ja
Linea AS.	16.12.2022	Tilsynsrapport fra Linea vedrørende boligens el-anlegg.	Innhentet	1	Ja
Kommuneplanens arealdel	26.06.2013		Innhentet	26	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FF6164>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1826 - HATTFJELLDAL
Gårdsnummer: 31
Bruksnummer: 20

Utskriftsdato/klokkeslett: 03.11.2022 kl. 07:43

Produsert av: Erik Botnen - 1826 Hattfjelldal

Attestert av: Hattfjelldal kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 20.04.2020
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 31 / 20	759,9 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		291194	TJOLMEN STIAN EDVIN		ÅKREVEIEN 236 8696 HATTFJELLDAL	1 / 1
Fester	Død	150861	ELIASSEN ASBJØRN			1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7267497	464472		759,9 m2	Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	27.08.2018	Tinglyst		25.04.2020	haugragn 20.04.2020
Oppmålingsforretning	18/622	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1826 - 31/8		0
		Mottaker	1826 - 31/20		759,9
		Tidligere festegrunn	1826 - 31/8/1		0
		Berørt	1826 - Mnr mangler		0
		Berørt	1826 - 31/3		0
		Berørt	1826 - 31/11		0

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Åkreveien	6130	159		Grunnkrets: 0108 SKARMODAL Stemmekrets: 1 HATTFJELLDAL Kirkesokn: 10030401 Hattfjelldal Postnr.område: 8696 HATTFJELLDAL Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7267499	464473		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 188 136 281	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7267507 Øst: 464480	Bruksareal annet:	19	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Bruksareal totalt:	19	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer

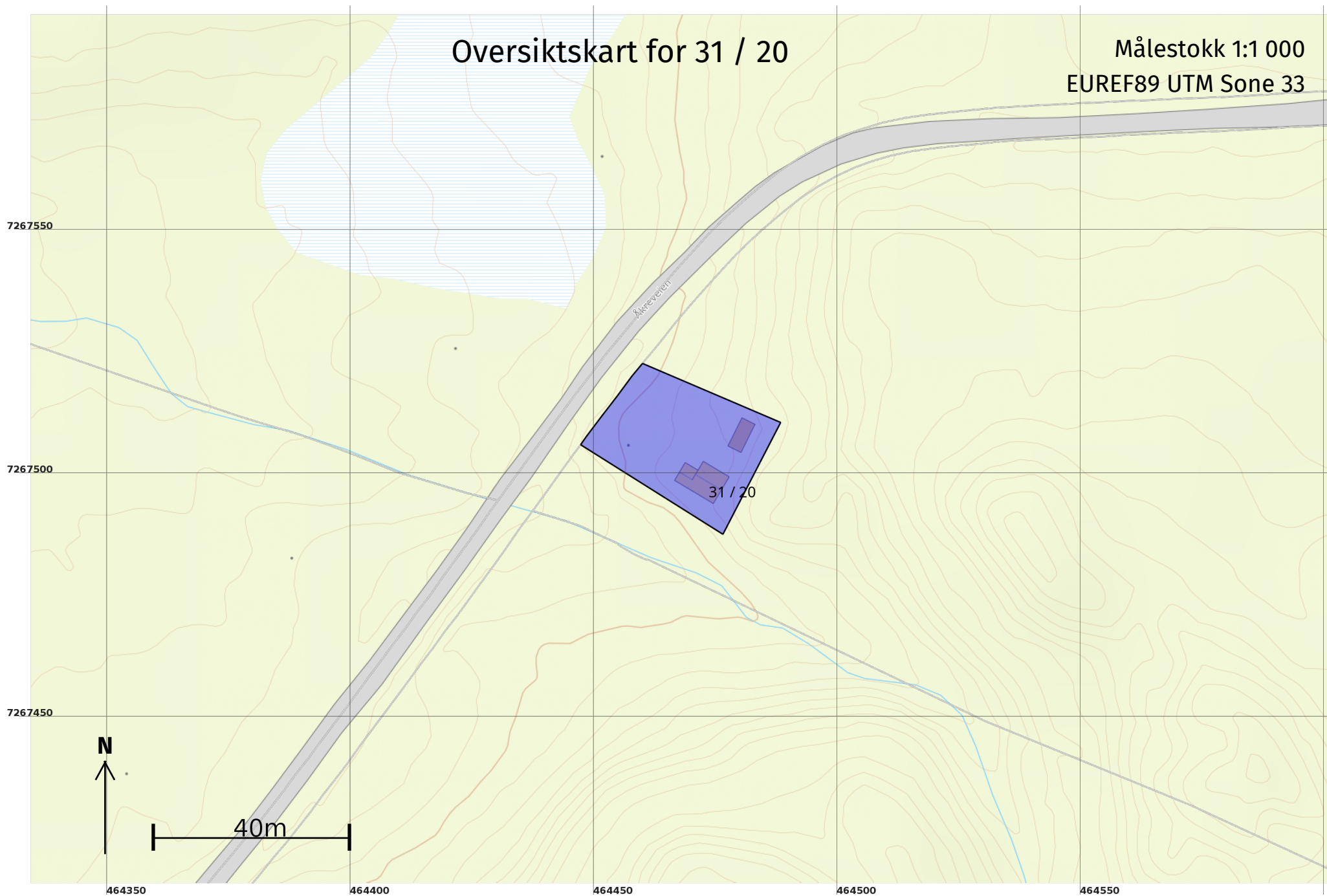
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	19	19	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	31/20	
Bygningsnr:	188 136 303	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7267498 Øst: 464472	Bruksareal annet:	30	Vannforsyning:		lgangsettingstillatelse:			
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	30	Avløp:		Tatt i bruk:		01.01.1959	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0						
Energikilder:		Alternativt areal:	0						
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0						
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	30	30	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
6130 Åkreveien 159	H0101	Fritidsbolig	34	0		0	0	31/20	

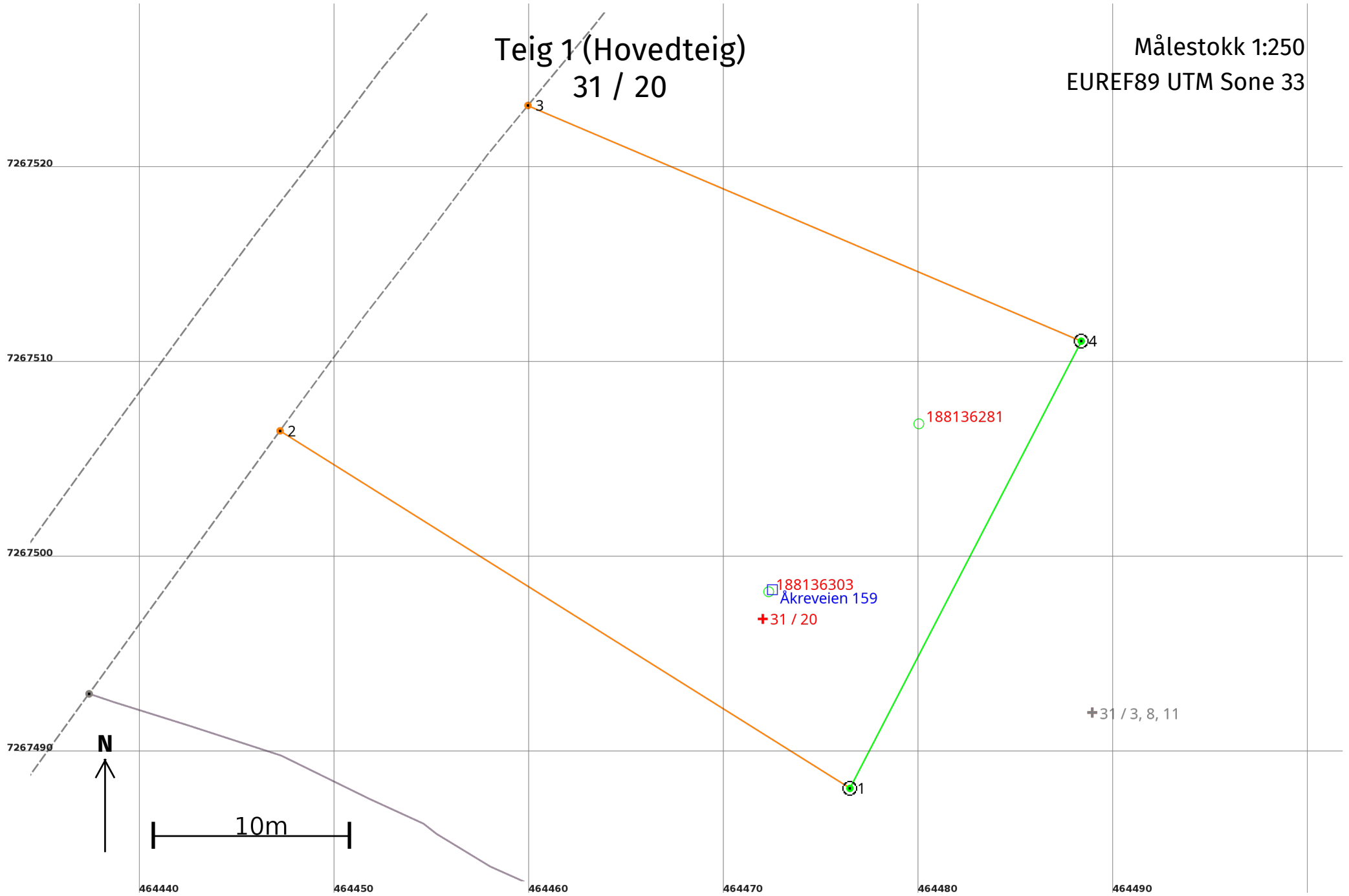
Oversiktskart for 31 / 20

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Teig 1 (Hovedteig) 31 / 20

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 759,9

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7267497

Øst: 464472

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7267488,31	464476,47	Jord 34,52	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7267506,65	464447,23	20,99	Geometrisk hjelpепunkt Hjelpelinje vegkant	69 Beregnet	500	
3	7267523,34	464459,95	30,86	Geometrisk hjelpепunkt	69 Beregnet	500	
4	7267511,25	464488,34	Jord 25,83	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



Kommuneplanens arealdel 2013-2023

Vedtatt i KS-041/13

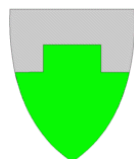
26.6.2013

Retnings-
linjer

Arealplan

Visjon/mål

Økonomi-
plan



Temaplan

Budsjett

Regnskap

Årsmelding

1. Generelle bestemmelser

- 1.1 Planens formål
- 1.2 Plankrav
- 1.3 Planer/tegnforklaring
- 1.4 Krav til nye reguleringsplaner

2. Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1)

- 2.1 Generelle bestemmelser og retningslinjer
- 2.2 Boligbebyggelse
- 2.3 Fritidsbebyggelse
- 2.4 Råstoffutvinning
- 2.5 Industri/forretning/offentlig bebyggelse/sentrumsformål
- 2.6 Idrettsanlegg
- 2.7 Grave- og urnelunder

3. Samferdsel og teknisk infrastruktur(pbl § 11-7 nr. 2)

- 3.1 Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg med mer
- 3.2 Veg, vann og avløp

4. Grønnstruktur

- 4.1 Generelt om grønnstrukturområder
- 4.2 Friområder og lekeplasser
- 4.3 Turløyper, skilekeanlegg med mer

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (pbl § 11-7 nr. 5)

- 5.1 Generelt om LNFR
- 5.2 Spredt næringsbebyggelse

6. Sjø, vassdrag og strandsone (pbl § 11-7 nr 6)

- 6.1 Områder i og langs vassdrag
- 6.2 Områder i og langs sjø

7. Hensynssoner(pbl § 11- 8)

- 7.1 Båndlagte områder (§ 11- 8 c, d)
- 7.2 Reindrift (§11- 8 c)
- 7.3 Kulturminner (§ 11- 8 c)

8. Vedlegg

- Vedlegg 1: Byggeskikkveileder for fritidsbebyggelse
- Vedlegg 2: Rammeplan for avkjørsler
- Vedlegg 3: Veiledning for utarbeidelse av reguleringsplaner.
- Vedlegg 4: Spredt bebyggelse i LNFR sone 2

1. Generelle bestemmelser

1.1 Planens formål

Gjennom langsiktig og målrettet arealdisponering skal kommuneplanens arealdel balansere hensynene til bruk og vern av arealer, å bidra til å fremme vekst og utvikling i Hattfjelldal gjennom følgende hovedsatsingsområder:

- Avklare hovedtrekkene i de arealinteresser som knytter seg til kommunens områder som grunnlag for behandling av bygge – og fradelingssaker og motorferdsel i kommunen.
- Sikre vern og bruk av naturgrunnlaget i et langsiktig perspektiv.
- Gjennom planen søkes å få avklart hensynet til jord – og skogbruk, reindrift, vilt, fiske, friluftsliv, naturvern og avkjørselsforhold.

1.2 Plankrav

- Arealdelen har rettsvirkning etter plan – og bygningslovens § 11-6. Det vil si at tiltak, jf plan- og bygningslovens § 1-6 kan bare settes i gang på bakgrunn av godkjent reguleringsplan. Hvorvidt det kreves område eller
- detaljregulering er spesifisert i bestemmelser tilknyttet det aktuelle formålet.
- Planen får på denne måten virkning for ny bolig –og fritidsbebyggelse, endring av eksisterende bebyggelse, uttak av sand, grus, mineraler og lignende, når den er i strid med formålet. Det vil si tiltak som skal ha byggetillatelse eller er meldepliktig etter plan – og bygningsloven.
- I de båndlagte områdene er det ikke tillatt med virksomhet som bryter med båndleggings-formålet inntil spørsmål om vern er endelig avklart. Dette må skje innen fire år, med adgang til forlengelse i ytterlige fire år. Jf.pbl § 11-8 d.
- Vernegrensen for utvidelse av Børgefjell nasjonalpark må ikke være til hinder for planlagt kraftutbygging.

1.3 Planer/tegnforklaring

1.3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § PBL § 11-7, nr. 1)

Innenfor disse områdene kan oppføring av nye fritidshus eller fradeling av nye tomter til slike formål ikke finne sted før de inngår i reguleringsplan. Antall bygninger innenfor hver tomt må ikke overskride tre stykker.
For områdene H9 og H13 kan samlet bebyggelse for hver tomt ikke overskride tre bygninger og 250 m²



EKSISTERENDE (REGULERTE) HYTTE- /NAUST-OMRÅDER H1 – H42

I noen av disse områdene er det opp gjennom årene oppført en del hytter enkeltvis uten at disse inngår i en helhetlig plan, mens andre områder har egen reguleringsplan eller disposisjonsplan.

Dette gjelder hytteområdene H1 Krutvatn, H2 Skardvatn, H3 Tjønnå, H4 Grannes, H5 Tvildal, H6 Valen, H7 Sørtdalen, H8 Sørgården, H9 Harrvassbekken, H10 Storvatn, H11 Stormohagen, H13 Harvassdalen, H14 Fiskløsvann, H15 Sundset, H16 Krutådal, H17 Kroken, H18 Varntresk, H19 Ørnes, H21 Bjørneset (15 hytter), H23 Austerkroken (10 hytter), H24 Unkervatn (naust), H25 Ørjedal 9, H26 Ørjedal 10, H27

Ørjedal 11, H28 Hattfjelldal, H29 Bjørnebakken, H30 Storli, H31 Rostad, H32 Fagerslett, H33 Stikkelvikfloget, H34 Linvik , H36 Jakob Varntresk. H37 Tolkmo, H38 Famvatn, H39 Krutå, H40 Grubben, H41 Krutvatn naustområde, H42 Ørjedal 8.



PLANLAGT REGULERT HYTTE/NAUST-OMRÅDE H13 – H47

De aktuelle feltene er: H20 Saglia (20 hytter), H22 Bjørkvika (naust-båtplass), H35 Reinhagodden, H43 Leirelva, H44 Krutvatn Øst, H45 Storhaugen og H47 Daningen.

MASSEUTTAK

Ved utvidelse av eksisterende og etablering av nye områder for råstoffutvinning kan arbeid og tiltak som nevnt i § 1-6, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. For utfyllende bestemmelser og retningslinjer: kapittel 2.4



EKSISTERENDE R1 – R21

R1 Fiskløselv (fjellmasse), R2 Rabbneset (fjellmasse), R3 Sjelmo (løsmasse), R4 Villmoen (løsmasse), R5 Mikkeljordmo (løsmasse), R6 Vefsnmo (løsmasse), R7 Bjerkeset (fjellmasse), R8 Brattlitjønnna (løsmasse), R10 Sørtjønnna (løsmasse), R11 Forsmoen (løsmasse), R12 Stikkelvik (løsmasse), R13 Rabbukt (løsmasse), R14 Ørjedal (løsmasse), R15 Ivarrud (løsmasse), R16 Djupmelvatn (fjellmasse), R17 Favvatnet (løsmasse). R18 Karneset (fjellmasse), R19 Bursneset (fjellmasse), R20 Stora (Mjølkarliøra), R21 Holmen (Stillelv).

Ad R20 og 21: Jf Høringsutkast til verneplan, rapport 2008-6, forskrift om fredning av Auster-Vefsna naturreservat, § 5 pkt 7.



SKYTEBANER

Innenfor disse områdene kan det ikke settes i verk tiltak nevnt i § 1-6 samt fradeling til slike formål før de inngår i reguleringsplan.

EKSISTERENDE S1 – S3

Eksisterende skytebaner ved S1 Djupdalen, S2 Kroken og S3 Unkervatn

1.3.2 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL § 20-4, nr. 6)

Riksveg

Fylkesveg

Privat veg/skogsbilveg

Ski/Turløyper

Eventuell framtidig fylkesvei

Kommunal veg

1.3.3 LANDBRUKS-, NATUR, FRILUFTS- OG REINDRIFTSOMRÅDER. (PBL § 11-7, nr. 5)



**LNFR-areal, Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (SONE 1) - HVOR BYGGEAKTIVITET IKKE ER TILLATT.
(PBL § 11-8, c)**

I disse områdene er landbruks-, natur- og friluft- og reindriftsinteressene så viktige at det her ikke vil bli tillatt oppført nye bolig- eller fritidshus eller andre bygninger, som ikke har tilknytning til stedbunden næring.
Det vil bli oppfordret til bevaring og restaurering av eksisterende bygninger og bygningsmiljø
For enkle tiltak til friluftsmål kan det etter søknad gis dispensasjon fra disse bestemmelsene

LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse (SONE 2) - HVOR DET KAN TILLATES BYGGEAKTIVITET (PBL § 11-8, c)

I disse områdene kan det tillates spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse og fradeling til slike formål ihht. bestemmelser og retningslinjer i kapittel 5.1. For utbygging som innebærer at det oppstår gruppebebyggelse på mer enn 3 boliger/hytter, kreves det reguleringsplan før tillatelse kan gis. Gruppebebyggelse defineres som hytter/boliger som innbyrdes ligger innenfor en radius på 75 meter. For fritidsbebyggelse tillates det maks tre bygninger pr. tomt.

Hvis det er tatt rimelig hensyn til jord- og skogbruksinteresser, miljøvern, naturvern, kulturminner, friluftinteresser, reindriftsinteresser og trafikksikkerhet vil tillatelse normalt kunne gis.

Dette innebærer at oppføring av bolig-, ervervs-, og fritidsbebyggelse samt fradeling til slike formål **ikke** er tillatt i følgende områder:

Områder som er nærmere enn 60 meter for innsjøer/vann og elvene Susna, Vefsna, Unkerelva, Krutåga, Ørjedalsbekken, Fisklausbekken, Skarmodalselva, Elsvasselva, Bjørkåselva og Stillelva (jfr. PBL § 1-8).

**FISKEOPPDRETTSANLEGG
(PBL § 11-7, nr. 6)**

Eksisterende
FI 1 Sæterstad gård, FI 2 Krutfjell, FI 3 Unkervassbukta.

Planlagt
AK 1. Åkervikområdet, AK 2. Varntreskområdet.

1.3.4 BÅNDLAGTE OMRÅDER (PBL §11-8, d)

EKSISTERENDE B1 – B12
Områder som er vernet etter naturvernloven (NV)
B1 Børgefjell nasjonalpark, B2 Skarmodal naturreservat, R3 Storveltia naturreservat, R4 Favnvasdalen landskapsvernområde, B5 Storslettmyra naturreservat, B6 Favnvasdalen landskapsvernområde, B7 Varnvasdalen naturreservat, B8 Røssvassholmen naturreservat, B9 Austre Tiplingan landskapsvernområde, B10 Nordre Varnvasdalen naturreservat, B11 Raudvassåsen naturreservat og B12 Rauvatnet naturreservat.



PLANLAGTE

Ingen i planperioden

For båndlagte områder vil bestemmelse og retningslinjer for hvert enkelt område være styrende for tiltak etter pbl. § 1-6

Lov om kulturminner og Samisk kulturminner.

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 fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette skal 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 tiltak 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 tre uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten." Vedkommende myndighet er

Kulturavdelingen Nordland

Fylkeskommune, og Samisk kulturminneråd, Snåsa.

BYGGELEGRENSNINGER LANGS VASSDRAG (PBL § 1-8)

Det er i kommunen forbudt å føre opp bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse nærmere vassdrag og innsjø enn 60 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand før området inngår i reguleringsplan, dvs. tiltak som nevnt i § 1-6.
For utfyllende bestemmelser og retningslinjer: kapittel 6.1

1.3.5 MOTORFERDSEL I UTMARK

For utfyllende bestemmelser og retningslinjer se egen delplan med beskrivelse.

ANDRE FORHOLD



Områder med kommunedelplan.

For dette området gjelder arealbruk og bestemmelser som er fastsatt i kommunedelplanen.

SAKSBEHANDLING

Kommunen har adgang til å gi dispensasjon fra planen når særskilte grunner foreligger

(jfr. Pbl § 19)

Saksgang og behandlingstid ved søknad om bygging og fradeling blir opplyst ved henvendelse til kommunen.

1.4 Krav til nye reguleringsplaner

Se vedlegg 3: Veiledning for utarbeidelse av reguleringsplaner.

2. Bebyggelse og anlegg

2.1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>For alle byggeområder (som boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav og urnelunder) skal det foreligge vedtatt reguleringsplan før det kan iverksettes arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 eller fradeling til slike formål.</p> <p>For byggeområder – fritidsbebyggelse der det ikke foreligger reguleringsplan, er det ønskelig at flere</p>	<p>Konsekvensutredninger skal foretas i alle nye utbyggingsområder. Dette foretas av utbygger/tiltakshaver. (jfr.pbl § 4-2).</p> <p>Alle bygninger skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak. Jf. Byggteknisk forskrift § 13-5</p> <p>Plankravet kan fravikes ved mindre endringer og utfyllende bebyggelse / fortetting av boligområder (jf. pbl. § 11-10 pkt. 1) dersom tiltaket ikke:</p>

<p>grunneiere går sammen om å lage slik plan for å ivareta helhetsvurderinger. Kommunen kan pålegge slikt samarbeid dersom den finner det formålstjenlig.</p> <p>Alle reguleringsplaner innenfor planområdet skal fortsatt gjelde</p>	<ul style="list-style-type: none"> • fører til vesentlig endret eller utvidet aktivitet • berører arealer som benyttes av barn og unge • vanskeliggjør fremtidig planlagt arealbruk • medfører vesentlige terreng- eller landskapsendringer <p>For båndlagte områder vil bestemmelse og retningslinjer for hvert enkelt område være styrende for tiltak etter pbl. § 1-6</p>
--	--

2.2 Boligbebyggelse

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>I områder avsatt til framtidig boligbebyggelse kan utbygging ikke skje før det foreligger godkjent detaljplan.</p>	<p>Alle detaljplaner skal konsekvensutredes.</p> <p>I områder avsatt til boligbebyggelse forutsettes det etablert boliger med tilhørende funksjoner som veg, vann og avløp, kraftforsyning, grønstruktur,</p> <p>I boligområder skal det avsettes areal til minimum to biloppstillingsplasser pr boenhet.</p>

2.3 Fritidsbebyggelse

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>I områder avsatt til fritidsbebyggelse kan utbygging ikke skje før det foreligger godkjent detaljplan.</p> <p>Kap. 8.1. Vedlegg, Retningslinjer for fritidsbebyggelse i Hattfjelldal kommune skal følges.</p> <p>I områder uten reguleringsplan gjelder følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Antall bygninger innenfor hver tomt må ikke overstige tre stykker. 2. Samlet bebyggelse for hver tomt må ikke overstige et bebygd areal (BYA) på 250 m². 	<p>Alle detaljplaner skal konsekvensutredes.</p> <p>Vann og avløpsløsninger skal avklares gjennom reguleringsplanprosessen.</p> <p>Plan for vann- og avløpsløsninger skal være utarbeidet før sluttbehandling av reguleringsplanen.</p> <p>Der det oppstår konflikter med beitedyr kan det åpnes for oppføring av gjerder, evt. for deler av tomta. Dette skal avklares med beiteinteressene i hvert enkelt tilfelle.</p> <p>I hytteområder skal det avsettes areal til minimum to biloppstillingsplasser.</p>

2.4 Råstoffutvinning

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.4.1 Generelt</p> <p>I områder for grus- /massetak og steinbrudd som vist på planen skal det foreligge vedtatt reguleringsplan før nyanlegg eller utvidelse kan iverksettes. Dette gjelder for massetak der den totale uttaksmengden blir mer enn 10.000 m³.</p> <p>Alle masseuttak over 500 m³ vurderes som vesentlige terrenginngrep og må søkes godkjent av kommunen</p>	<p>Alle nye reguleringsplaner skal konsekvensutredes.</p> <p>Reguleringsplanen skal fastsette uttaksmengde i volum og overflateareal som tillates utnyttet. Uttaksdybde skal angis. Det skal videre gis bestemmelser om tilbakeføring og terrengbehandling etter uttaksslutt.</p>

2.4.2 Krav om detaljplan

- a) For nye, ordinære uttak (OU) kreves utarbeidelse av detaljplan før tiltak kan settes i verk. Det samme gjelder utvidet drift i eksisterende uttak og uttak i 60-metersbeltet langs verna vassdrag, jf opplisting i pkt. 6.1.1.
- b) For bygdeuttak (BU) kreves det kun at drift og avslutning skjer i henhold til minerallovens kapittel 8 og 9. Utvidelse av bygdeuttak tillates ikke før eksisterende uttaksområde er avsluttet på en tilfredsstillende måte og hensynene til kulturminner, fare, vassdrag med mer er ivaretatt, jf pkt 2.4.2 a), 1.1.2 og 6.1.1.
- c) For eksisterende fjellmasseuttak kreves ikke ny detaljplan, kun for nye uttak.
- d) Detaljplanen skal bl.a ha bestemmelser om omfang, uttaksretning, evt etappevis drift og deponier, støy og når på døgnet aktuell drift kan foregå. Adkomst til offentlig veg skal også være med i planområdet. Drift og avslutningsplan skal inngå.
- f) Det kreves reguleringsplan for deponiområde før tiltak kan settes i verk.

Områder avsatt til råstoffutvinning (eksisterende)

Nr.	Områdenavn	OU	BU
R1	Fiskløselv	x	
R2	Rabbneset	x	
R3	Sjelmo		x
R4	Villmoen	x	
R5	Mikkelfjordmo	x	
R6	Vefsnmo	x	
R7	Bjerkeset	x	
R8	Brattlitjønnna		x
R10	Sørtjønnna		x
R11	Forsmoen	x	
R 12	Stikkelvik		x
R 13	Rabbukt	x	
R14	Ørjedal		x
R 15	Ivarrud	x	
R 16	Djupmelvatn	x	
R 17	Famnvatnet		x
R 18	Karneset	x	
R 19	Bursneset	x	
R 20	Storia (Mjøkarliøra)	x	
R 21	Holmen (Stillelv)	x	

Jf pbl §11-9, pkt 1

For uttak under 10.000 m3 er det ikke nødvendig med reguleringsplan, men det skal ved søknaden vedlegges plan for uttak og opprydding.

For vernede områder vil eventuell prøveboring og drift bli regulert av vernebestemmelsene.

Definisjoner

Ordinære uttak: med dette menes større uttaksområder som drives av profesjonelle/kommersielle aktører.

Bygdeuttak: Mindre/småskala uttaksområder hvor bygdelag, bønder og enkeltpersoner gis tillatelse til å ta ut mindre volumer til bruk lokalt er meldepliktig opp til 500 m3.

Jf retningslinjer fra direktoratet for mineralforvaltning

2.5 Industri/forretning/offentlig bebyggelse/Sentrumsformål

Bestemmelser	Retningslinjer
For nye områder avsatt til utbyggingsformålene industri, forretning, offentlig bebyggelse og sentrumsformål, skal bygge- og anleggstiltak ikke finne sted før området inngår i detaljplan.	Alle detaljplaner skal konsekvensutredes. Endringer i andre deler av kommunen må avklares i kommuneplanens strategiske del. Det er egen detaljplan for Hattfjelldal sentrum.

2.6 Idrettsanlegg

Bestemmelser	Retningslinjer
Krav om detaljplan a) Det kan kreves detaljplan for etablering av nye idretts- og nærmiljøanlegg. Dette avgjøres etter en skjønnsvurdering av tiltakets omfang og disse bestemmelser. b) For støyende virksomheter skal det ved plan- eller byggesak følge en støyfaglig redegjørelse, jf pkt 1.3.12. Jf pbl § 11-9, pkt 1	Alle detaljplaner skal konsekvensutredes.

2.7 Grav- og urnelunder

Bestemmelser	Retningslinjer
Nye gravplasser I områder avsatt til framtidig utvidelse av grav- og urnelunder kan utbygging ikke skje før det foreligger godkjent detaljplan.	Alle detaljplaner skal konsekvensutredes.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg mm

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.1.1 Generelt Jf pbl § 11 – 7 pkt 2</p> <p>Kraftledninger i regional- og sentralnettet er unntatt planbestemmelsene i loven (jfr. PBLs § 1-3- tiltak som er unntatt fra loven).</p>	<p>Byggeskikk og estetikk Estetikkbestemmelser i reguleringsplaner for områder gjelder også for etablering av trafoer, og andre bygg og anlegg for samferdsel og teknisk infrastruktur. Tillatelse til etablering av trafoer, nodehus med mer kan for øvrig kun gis i samsvar med godkjent kommune-/reguleringsplan, evt ved mindre endring av plan, eller dispensasjon.</p>
<p>3.1.2 Overføringsanlegg/kabler Ved etablering av nye anlegg, samt ombygging/endring av eksisterende, tillates det ikke luftstrekk i boligområder, fritidsboligområder eller for øvrig i tettbygde strøk. Jf pbl § 11-10, pkt 2</p>	<p>Trafoer, nodehus med mer Det gjøres oppmerksom på at plassering skal som hovedregel lokaliseres/innarbeides i ordinære reguleringsplanprosesser. I motsatt fall skal de evt. saksbehandles som (mindre) endring av plan eller dispensasjon.</p>
<p>3.1.3 Master Master skal samlokaliseres. Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve at det utarbeides en samlet oversikt over de ulike aktørenes utbyggingsbehov for master i et gitt område før tillatelse gis til en enkeltaktør. Jf pbl § 11-9, pkt 6</p>	<p>Samordning av mastebehov For å sikre størst mulig samordning av master skal alle aktører på det lokale markedet høres før tillatelse til oppsett av master tillates.</p>

3.2 Veg, vann og avløp

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.2.1 Generelt Jf pbl § 11 – 7 pkt 2</p>	<p>Generelt VEI: Kommunens og Statens vegvesens normer for utforming skal benyttes Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 11-10, pkt 2, 27-4 og Vedlegg 2: Rammeplan for avkjørsler.</p> <p>Rammeplan for avkjørsler til riks- og fylkesveier: I byggeområdene og LNF-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesveier kan skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler (jfr. Pbl. § 20-4, 2. ledd, pkt. b.)</p> <p>Vegnormalenes krav til utforming og fri sikt vil alltid gjelde. Søknad om avkjørsel til offentlig vei behandles etter vegloven hvor vegsjefen er myndighet. Rammeplanen er inndelt i tre holdningsklasser.</p> <p>Byggegrense på 50 m, som er fastsatt i veglovens § 29, gjelder langs alle riks- og fylkesveger dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.</p> <p>For kommunale veier følges rammeplan for avkjørsler til riks- og fylkesveier dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan. Vegnormalenes krav til utforming og fri sikt vil alltid gjelde. Søknad om avkjørsel til kommunal vei behandles av kommunen</p> <p>Byggegrense fastsatt i veglovens § 29 gjelder også for kommunale veier.</p> <p>VANN: Drikkevannsforskriften, pbl §27-1. AVLØP: Forurensingsforskriften, pbl §27-2.</p>

4. Grønnstruktur

4.1 Generelt om grønnstrukturområder

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.1.1 Plankrav og unntak fra plankrav Tiltak som bidrar til å fremme natur-, miljø- og allmenne friluftssinteresser er tillatt. Plankrav- og unntaksbestemmelser gitt i kapittel 1 gjelder også for tiltak i grønnstrukturområder, med mindre andre særlige grunner tilsier annet. Jf pbl § 11-9, pkt 1 og 11-10 pkt 1</p>	<p>Definisjon Med grønnstruktur menes et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til byen/tettstedet. Jord- og skogbrukslov gjelder i områder avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel – med mindre annet er fastsatt i gjeldende</p>

	reguleringsplan.
--	------------------

4.2 Friområder og lekeplasser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.2.1 Om formålet Friområder skal planlegges for samhandling mellom forskjellige alders- og brukergrupper. Det skal for hele eller deler av arealene sikres universell utforming. Jf pbl §11-9, pkt 5</p>	<p>Definisjon Friområder er områder som er eller forutsettes tilrettelagt for rekreasjon, lek og idrett i nærmiljøet.</p> <p>Opparbeidelse Utbygger har ansvar for opparbeidelse av påkrevd grønnstruktur, herunder grendelekeplass, nærlekeplass, småbarnslekeplass og annet fellesareal.</p>
<p>4.2.2 Generelle kriterier a) Friområder og lekeplasser skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, og gi muligheter for variert aktivitet både sommer og vinter. Jf pbl §11-9, pkt 5</p>	<p>Plan for utforming og opparbeidelse For tiden er det igangsatt planer for å opparbeide aktivitetsparker ved alle tre oppvekstsentrene. Kommunen er eier av områdene ved oppvekstsentrene og må ha politisk godkjenning av planer, utforming, møblering og opparbeidelse av friområder.</p>

4.3 Turløyper, skilekeanlegg med mer

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.3.1 Aktivitetsløype ut fra Hattfjelldal sentrum Aktivitetsløyper ut fra Hattfjelldal sentrum skal bidra til å sikre myke trafikanter god forbindelse mellom sentrum og omkringliggende grønnstruktur/friluftaktiviteter. Lysløype, Hattrenntrase med kulverter ved veg. Alle løypene er mulig å benytte både sommer og vinter. Jf pbl §11-9, pkt 5</p>	
<p>4.3.2 Merkede scooterløyper Se eget temakart</p>	
<p>4.3.3 Elvepromenader, adkomst til Røssvatn for båt. Fiskeplasser Tilgjengeliggjøre for allmennhetens adkomst til elv og vatn</p>	<p>Plankrav Ingen traseer ligger på plankartet. Før tiltak settes i verk skal planbehov vurderes. Her vil forhold som arealbehov, opparbeidelsesgrad, sammenheng i løypesystem, vedlikeholdsansvar, behov for erverv av grunn med mer måtte avklares</p>
<p>4.3.4 Skilekeanlegg Skilekeanlegg ved alle oppvekstsenter.</p>	<p>Før tiltak settes i verk skal behov vurderes.</p>

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (Pbl. § 11-7 nr.5)

5.1 Generelt om LNFR

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>5.1.1 LNFR</p> <p>1. Bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse skal ikke plasseres på dyrket/dyrkbar mark og ikke være til hinder eller ulempe for jord-, skogbruk eller reindrift.</p> <p>2. Boliger skal lokaliseres i nærhet av eksisterende boligbebyggelse og offentlig vei.</p> <p>3. Det skal legges opp til flerbruk av avkjørslser og kommunaltekniske anlegg.</p> <p>4. De generelle bestemmelser for tiltak langs vann og vassdrag skal gjelde ved spredt bolig- og fritidsbebyggelse.</p> <p>5. Bebyggelsen må ut fra en totalvurdering, ikke være i konflikt med landbruks-, natur-, friluft-, kulturvern-, eller reindriftsinteresser.</p> <p>6. Det tillates oppført bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse, eller fradelinger til slike formål, i henhold til vedlegg 4, spredt bebyggelse i LNFR sone 2, i planperioden. Fradelinger må ikke forringe eller føre til driftsulemper for grunneiendommen, eller splitte eiendommen.</p>	<p>Definisjon</p> <p>LNFR- områder omfatter områder som skal brukes og sikres for landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og /eller områder for friluftsliv. I avgrensede områder kan det åpnes for spredt bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse som ikke har tilknytning til stedbunden næring.</p> <p>a. Ved fradeling av spredte boligtomter bør disse ikke være større enn to daa. Unntak etter særskilte grunner.</p> <p>b. Ved fradeling av tomt til fritidsbebyggelse bør denne ikke være større enn ett daa. Unntak etter særskilte grunner.</p> <p>c. Det kan ikke fradeles eller bygges på dyrka mark, god dyrkbar mark, eller i plantefelt, og heller ikke slik at dyrka eller dyrkbar mark blir innebygd. Avstand til ovennevnte arealer skal være minimum 60 m. Gjelder ikke bygninger tilknyttet stedbunden næring.</p> <p>d. Adkomst må ikke legges over dyrka mark.</p>
<p>5.1.2 Landbruk Pluss</p> <p>I LNFR-områdene åpnes det for etablering av næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag.</p>	<p>Miljøverndepartementets veileder "Plan- og bygningsloven og landbruk pluss" skal legges til grunn i fortolkningen om tiltak er å anse som landbrukstilknyttet næringsvirksomhet eller ikke.</p>
<p>5.1.3 Eksisterende bebyggelse i LNFR</p> <p>For tiltak på eksisterende, godkjente bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse i ordinære LNFR-områder, gjelder samme retningslinjer som i pkt. 2.1 – 2.3, bebyggelse og anlegg.</p>	

5.2 Spredt næringsbebyggelse

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>5.2.1 Utforming næringsbebyggelse</p> <p>Bebyggelsens utforming skal harmonere med omgivelsene og tiltakets funksjon, og ikke innebære</p>	<p>Definisjon</p> <p>Spredt næringsbebyggelse er næringsvirksomhet som ikke har tilknytning til stedbunden næring (landbruk og</p>

miljørisiko eller ulemper for sitt nærmiljø.	reindrift). Her kan inngå forretning, kontor, verksted, industri-, lager eller håndverksbedrifter, duodjiprodusenter og lignende
--	---

6. Sjø, vassdrag og strandsone (pbl § 11-7 nr 6)

6.1 Områder i og langs vassdrag

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>6.1.1 Forbud og plankrav langs vassdrag</p> <p>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone(pbl § 11-7 nr 6)</p> <p>Vefsna er vernet gjennom at Stortinget vedtok St. prp. 53, (2008 – 2009)</p> <p>Her heter det under romertall I: "..... Vefsna, utan Gluggvasselva, Fiskelauselva og Elsvasselva.</p> <p>Under romertall II: "Stortinget samtykker i at det i regionalt planprosjekt innan samla vassforvaltning for Vefsna, vert opna for små vasskraftverk utan nærare avgrensingar i storleiken på installert effekt dersom disse ikkje på nokon måte er i strid med verneverdiane."</p> <p>Planen skal være retningsgivende for planlegging og saksbehandling i området. Søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.</p> <p>For strandsonene langs Unkervatn og Ørjevatt er det forbud mot bygging av fritidsbebyggelse, herunder vesentlig utvidelse av slik bebyggelse, i en avstand av 60 meter fra strandlinje målt i horisontalplanet. For øvrige vann og vassdrag som ikke drenerer til Vefsna er byggegrensen 60 meter dersom ikke annet følger av reguleringsplan.</p> <p>Det tillates ikke nye byggeområder på flomutsatte strekninger.</p> <p>Lukking av vassdrag og gjenfylling av bekkedaler krever søknad om dispensasjon.</p> <p>I 60-metersbeltet langs hovedelva av verna vassdrag, Vefsna, samt langs sideelver er tiltak nevnt i pbl § 1-6 ikke tillatt. Fasadeendringer og riving kan dog tillates. Det samme gjelder tiltak som det av hensyn til stedbunden næring er nødvendig å plassere i 60-metersbeltet. Tiltak som skal fremme allment friluftsliv kan tillates i 60-metersbeltet langs vassdrag. Større anlegg som veg og parkeringsplasser vil imidlertid kreve detaljregulering.</p> <p>Jfr. Pbl. §§ 11-9, pkt 1 og 11-11, pkt 5.</p>	<p>Verna vassdrag: Vassdrag som er varig verna mot kraftutbygging (såkalt "verna vassdrag") er: Vefsna samt vassdrag innenfor den "gamle" avgrensingen av Børgefjell NP</p> <p>Nærmere om forbudet i 6.1.1 Forbudet retter seg primært mot nye, frittliggende bygninger. På bolig- og landbrukseiendommer kan mindreverdige bygg (uthus, garasjer og lignende) føres opp nærmere vassdrag enn 60 m dersom de likevel blir liggende i tilknytning til eksisterende tun.</p> <p>Vannressursloven – krav til kantsoner Det vises til Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven), og bla krav til kantsoner langs vassdrag (jf vannressurslovens § 11). § 11. (kantvegetasjon) Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Denne regelen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. Grunneieren, tiltakshavere og berørte fagmyndigheter, kan kreve at kommunen fastsetter bredden på beltet. Bredden kan også fastsettes i rettslig bindende planer etter plan- og bygningsloven. Vassdragsmyndigheten kan i særlige tilfelle frita for kravet i første ledd.</p>

6.2 Områder i og langs (regulerte) innsjøer

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>6.2.1 60-metersbeltet langs innsjø I 60-metersbeltet langs innsjø kan det tillates oppført bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, fangst eller akvakultur, Jfr. Pbl. §§ 1-8</p> <p>6.2.2 Områder avsatt til akvakultur a) Hele anlegget, inkludert fortøyninger, forflåter og boliger på innsjø skal ligge innenfor områder avsatt til akvakultur.</p> <p>b) Anleggene skal lokaliseres og fortøyes på en slik måte at det er fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land. Jfr. Pbl. § 11-11, pkt 1 og 3</p>	<p>Tiltak langs innsjø Det forutsettes at tiltakene i 6.2.1 av hensyn til deres funksjon må ligge i 60-metersbeltet. For øvrig gjelder byggeforbud i 60-metersbeltet langs innsjø, jf pbl § 1-8. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er lagt til grunn for utformingen av disse bestemmelser.</p> <p>Områder avsatt til akvakultur Følgende områder er avsatt til akvakultur i Planen(eksisterende): 1. Sæterstad gård 2. Krutåga 3. Unkervassbukt</p> <p>Planlagt avsatt til akvakulturtiltak: 1. Røssvatn, sone utenfor Varntresk 2. Røssvatn, sone utenfor Åkervik</p> <p>Lokalitetene Hjartfjellneset og Skittresken er planlagte røyeoppdrett i merder. De øvrige er etablerte landbaserte fiskeoppdrettsanlegg for røye.</p>

7. Hensynssoner/båndlagte areal (pbl § 11-8)

7.1 Båndlagte områder

Bestemmelser	Retningslinjer
7.1 Båndlagte områder	
Jf pbl § 11-8 c	H35 - Reinhagodden Søndre halvdel av byggeområdet er lagt inn som hensynsone for bevaring av naturmiljø og utredes bedre i en reguleringsprosess. (Jf innsigelse fra FM)
Jf pbl § 11-8 d	Områder som er vernet Områder som allerede er båndlagt/vernet med hjemmel i Naturmangfoldloven(tidligere naturvernloven): 7.1.1 Naturvernområde Børgefjell nasjonalpark Del av nasjonalparken vernet i 1963, med senere utvidelser, seinest i 2003 med hjemmel i lov av 19. juni, 1970 nr. 63 om naturvern § 3 7.1.2 Naturvernområde Favnvassdalen landskapsvernområde Området er i 1983 vernet etter lov av 19. juli, Lov om naturvern § 5 7.1.3 Naturvernområde Storslettmyra naturreservat Området er i 1983 vernet etter lov av 19. juli, Lov om naturvern § 8 7.1.4 Naturvernområde Varnvassdalen naturresevat Området er i 1992 vernet etter lov av 19. juli, Lov om naturvern § 8 7.1.5 Naturvernområde Storveltia naturreservat Området er i 1992 vernet etter lov av 19. juli, Lov om naturvern § 8 7.1.6 Naturvernområde Skarmodalen naturreservat Området er i 1992 vernet etter lov av 19. juli, Lov om naturvern § 8 7.1.7 Naturvernområde Austre Tiplingan landskapsvernområde Området er i 2003 vernet etter lov av 19. juni, Lov om naturvern § 8 7.1.8 Naturvernområde Nordre Varnvassdalen naturreservat Området er i 2011 vernet etter lov av 19. juni 2009,nr 100 Naturmangfoldsloven § 37. 7.1.9 Naturvernområde Raudvassåsen naturreservat Området er i 2011 vernet etter lov av 19. juni 2009,nr 100 Naturmangfoldsloven § 37. 7.1.10 Naturvernområde Rauvatnet naturreservat Området er i 2011 vernet etter lov av 19. juni 2009,nr 100 Naturmangfoldsloven § 37.

	7.1.11 Naturvernområde Røssvassholmen naturreservat Området er i 2011 vernet etter lov av 19. juni 2009, nr 100 Naturmangfoldsloven § 37.
--	---

7.2 Reindrift

Bestemmelser	Retningslinjer
7.2.1 Generelt § 11- 8 c	Retningslinjer til hensynssone reindrift <ul style="list-style-type: none"> • Ferdsel i fjell og utmark når reinen er mest sårbar for påkjenninger må foregå hensynsfullt. • Det skal vises aktsomhet ved slipp av hund i reindriftsområder • Dispensasjoner fra kommuneplanen skal fortrinnsvis ikke gis i hensynssone reindrift • Reguleringsplaner som kan komme i konflikt med utøvelsen av samiske utmarksnæringer skal konsekvensvurderes med henblikk på reindrift • Kjøring av skiløyper skal skje i henhold til sti- og løypeplan for Hattfjeldal kommune. • Skogsbilveier skal ikke vinterbrøytes. Unntaket er dersom det er nødvendig i forbindelse med landbruksdrift. • Gamle fradelte tomter til fritidsbebyggelse i LNFR- områder kan bebygges iht. de regler som fremgår av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. • Nødvendige tiltak i forbindelse med landbruksdrift er ikke begrenset av hensynssone reindrift.

7.3 Kulturminner (§ 11-8 c)

Bestemmelser	Retningslinjer
7.3.1 Generelle bestemmelser (jf. PBL § 11-9 nr. 7) Askeladden hos Riksantikvaren er den offisielle databasen over kulturminner og kulturmiljøer i Norge. http://www.riksantikvaren.no	SEFRAK er registreringer på eldre bygninger i kommunen. Verneverdien av SEFRAK-registrerte bygninger og bygningsmiljø skal vurderes i forbindelse med plan- og byggesaksbehandling. Hver ny enkeltsak og hver plan vil bli forelagt kulturminnemyndigheten. I slike saker forholder Hattfjeldal kommune seg til Plan- og bygningsloven. Alle saker vedr. reguleringsplaner, fradeling, nydyrking,

	<p>landbruks- og skogsveier etc. vil som før bli vurdert sendt på høring.</p> <p>Ingen nye utbyggingsområder er klarert mht. samiske kulturminner, bare eksisterende områder der det allerede er laget reguleringsplan.</p> <p>Etter lov om kulturminner må alle reguleringsplaner og større tiltak sendes fylkeskommunen og sametinget. Ved opparbeidelse av gitt byggetillatelse i enkeltsaker, må en stanse byggearbeidet dersom en skulle finne automatisk fredete kulturminner og varsle fylkeskommunen jfr. § 8 i kulturminneloven. For samiske kulturminner er det Sametinget som skal varsles.</p> <p>Ved utbygging nær eksisterende kulturminner skal det tas hensyn til kulturminnet. Nye byggverk skal plasseres og utformes slik at det får et godt samspill med eksisterende anlegg.</p> <p>For bestående bygning, som i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares (som enkeltbygg eller som del av et bygningsmiljø), skal det tas hensyn til disse verdier ved endring av bygning eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter, gjelder generelt at husets takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.</p>
--	---

Vedlegg 1

8.1 Byggeskikkveileder for fritidsbebyggelse

RETNINGSLINJER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

I HATTFJELLDAL KOMMUNE

1. FRITIDSBEBYGGELSE

1.1 Plassering i terreng

1.1.1 Generelt

Alle bygg skal plasseres best mulig inn i terrenget. Bygg bør utformes slik at de dominerer minst mulig i landskapet.

Som hovedregel skal møneretning følge retningen på høgdekotene eller strandlinjen, men dette

kan fravikes dersom alternativ plassering vil gi en bedre eller like god tilpassing til terrenget og

landskapet rundt.

Valg av plassering i terrenget skal vises på kart i byggesøknaden.

1.1.2 Skrått terreng

Innpassing i skrått terreng byr vanligvis på utfordringer. Dersom bygget er for bredt/langt for terrenget, vil fundament høyden bli for høy. Dette kan motvirkes ved for eksempel å

terrassere

bygget.

1.1.3 Oppfyllinger

Fyllinger i skrått terreng vil lett virke kunstig og behøver ikke å gi bedre tilpassing til terrengets

form. Valg av løsninger vil være av vesentlig betydning for hvor heldig en fylling vil være.

Fyllinger skal dekket med stedegen vegetasjon/bepantes slik at de ikke danner "åpne sår" i landskapet.

Kunstige fyllinger er i utgangspunktet uønsket. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke (med større terrenginngrep menes skjæring/fylling med over 1,5 m avvik, jf SAK § 5

nr 3, bokstav g). Ved oppfylling/terrenginngrep skal dette tas med og beskrives i byggesøknaden.

1.1.4 Arealer – planløsninger

Det er ikke tillatt å fradele areal eller bygninger på etablerte fritidseiendommer.

Bygninger med sammenhengende takflate regnes som 1 bygning.

Åpninger under bygg og terrasser skal kles igjen/sikres slik at de ikke er til fare for vilt og beitedyr.

I områder uten reguleringsplan gjelder følgende:

1. Antall bygninger innenfor hver tomt må ikke overstige tre stykker.

2. Samlet bebyggelse for hver tomt må ikke overstige et bebygd areal (BYA) på 250 m²

1.2 Høyder – takvinkel

Bygninger bør ha saltak med takvinkel mellom 18 og 34 grader. På den enkelte tomt skal det brukes samme takvinkel, og i sammenhengende grupper av tomter maksimalt to ulike takvinkler.

For fritidshus i sone 1 gjelder:

Markhøyde måles fra terreng til ferdig golv, og skal maksimalt være 80 cm.

Rafthøyde måles fra ferdig golv til topp av svill på langvegg og skal være maksimalt 245 cm.

Mønehøyde måles fra terreng til topp av møne og skal ikke overstige 425 Cm.

For fritidshus i sone 2 gjelder:

Markhøyde måles fra terreng til ferdig golv, og skal maksimalt være 80 cm.

Rafthøyde måles fra ferdig golv til topp av svill på langvegg og skal være maksimalt 425 cm.

Mønehøyde måles fra terreng til topp av møne og skal ikke overstige 610 cm.

1.3 Materialvalg og estetikk

Det skal legges stor vekt på det estetiske uttrykket og helhetsinntrykket av bygningen(e) på tomta, tilpassing til terrenget og landskapet rundt. Som det fremgår av punktene under 1.1 legges det vekt på bygningenes plassering og tilpassing til terrenget. Bebyggelsen på hver enkelt tomt og innenfor samme område skal ha en utforming som gir et helhetlig og harmonisk preg.

Bygningene skal kles med naturmaterialer (tre, stein og torv) slik at de har en overflate som går

mest mulig i ett med terrenget. Takteking skal være tre, takstein, metall eller papp med mørk, matt og ikke- lysreflekterende overflate.

Fritidsbebyggelse skal ikke ha skarpe farger verken som hovedfarge eller på grunnmur.

Eventuelle sidebygninger til hytter skal være i samme farge som hovedbygning.

Eventuell oppbygd terrasse og rekkverk skal være i bygningens hovedfarge.

I områder der gammel trehusbebyggelse dominerer bygningsmassen, kan det være hensiktsmessig å gi tillatelse til oppføring av fritidshus i samme stil. Dette for å ta vare på områdets egenart og miljø. Arkitektur og fargevalg skal være likedan som for den gamle bebyggelsen.

1.4 Strømfremføring

Nye luftstrek av kabler tillates ikke. Framføring av elektrisitet innenfor eksisterende eller nye byggeområder skal skje med jordkabel både for høyspent og fordelingsnett. Det samme gjelder

kabler for telefon, bredbånd og TV m.m.

1.5 Krav til søknad

Søknad om byggetillatelse skal inneholde:

- Plan (i målestokk 1:50 eller 1:100)
- Snitt med høydeangivelser
- Fasader

- Angivelse av markhøyder
- beskrivelse av utvendige materialer og farger
- søknad om ansvarsrett
- Søknad om utslipstillatelse hvis det legges inn vann

Vedlegg 2

8.2 RAMMEPLAN FOR AVKJØRSLER

I byggeområder og i LNF-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks, fylkesveger og kommunale veger kan skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Kriteriene for holdningsklasser er:

- I. MEGET STRENG HOLDNING
 - Ingen veger i Hattfjelldal.
- II. STRENG HOLDNING

- Rv 73 fra kommunegrense Grane til Hattfjelldal kirke.

Antall avkjørsler til vegen må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler. Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan. Valg av avkjørselsted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmulighet. Gårdsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når den oppfyller de tekniske krav. Utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål/hytter bør begrenses. Det bør være minst 2 – 3 brukere av avkjørselen fra før.

III. MINDRE STRENG HOLDNING

- Rv 73 fra Hattfjelldal kirke til riksgrensen.
- Rv 804 fra Hattfjelldal til Ivarrud
- Fv 296 Nerli – riksgrense

Antall direkte avkjørsler til vegen må begrenses. Dette gjelder også for driftsavkjørsler. Nye avkjørsler må primært tilknyttes eksisterende avkjørsler og plasseres med tanke på fremtidig utviklingsmulighet. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål/hytter bør normalt kunne innvilges.

IV. LITE STRENG HOLDNING

- Alle andre fylkesveger i kommunen.
- Alle kommunale veger i kommunen.

Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis der de tekniske krav til avkjørselutforming er oppfylles. Adkomst kan henvises til nærliggende avkjørsel.

Vedlegg 3

8.3 Veiledning for utarbeidelse av reguleringsplaner

Denne veiledningen skal være til hjelp ved oppstart og utarbeidelse av reguleringsplaner i Hattfjelldal kommune.

Plan- og bygningsloven fastsetter at planforslaget skal utarbeides av fagkyndige. Det forutsettes at forslagsstiller allerede er kjent med gjeldende lovverk, rikspolitiske retningslinjer, veiledere og rundskriv.

Prosess

1. Reguleringsprosess starter med at det sendes en søknad om ny regulering, evt. endring av eksisterende reguleringsplan eller bebyggelsesplan til kommunens planavdeling.

Planavdelingen kontaktes for eventuelle avklaringer i forkant av søknadsoversendelse.

Søknad om ny reguleringsplan skal inneholde:

- Beskrivelse/lokalisering av området som skal planlegges
- Formålet med regulering
- Beskrivelse av prosjektet
- Kjente problemstillinger
- Mulige konsekvenser av planarbeidet
- Kartutsnitt med avgrensning av planområdet
- Søknaden om endring av eksisterende plan skal inneholde:

- Hvilken plan ønskes endret
- Bakgrunn for planendring
- Redegjørelse for ønskede endringer i plankartet/bestemmelser
- Mulige konsekvenser av planendringen
- Kartutsnitt som viser området som ønskes endret

Vi gjør oppmerksom på at ved en planendring må hele plankartet erstattes med nytt kart, selv om endringer gjelder bare deler av planområdet. Dette for å unngå feil i kommunens digitale planregister.

2. Reguleringsspørsmålet legges frem til politisk behandling i Planutvalget (PL).

3. Ved positivt vedtak i PL avholdes et oppstartsmøte med kommunens planavdeling, der det avklares forutsetninger og rammer for regulering/planendring. Fagkyndig konsulent skal delta på oppstartsmøte sammen med tiltakshaveren.

4. Videre følges plan- og bygningslovens krav til planprosess.

Det forutsettes at forslagsstilleren utfører endringer i plankartet under hele planprosessen.

Dokumentasjonskrav

Planforslaget som leveres til kommunen skal inneholde følgende:

- Plankart (evt. i alternativer) i SOSI og PDF format
- Bestemmelser/retningslinjer
- Planbeskrivelse
- Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)
- Konsekvensutredning (KU) hvis påkrevd
- Relevante illustrasjoner/volumstudier
- Andre utredninger hvis påkrevd

Kommunen er i ferd med å utarbeide maler for planbeskrivelse, reguleringsbestemmelser og ROS analyse som skal brukes ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Malene vil bli lagt ut på Hattfjelldal kommunes hjemmeside så snart de foreligger.

Gebyrer

Saksbehandlingen er gebyrbelagt. Se gjeldene gebyrregulativ for Hattfjelldal kommune.

Grunnlagsdokumenter

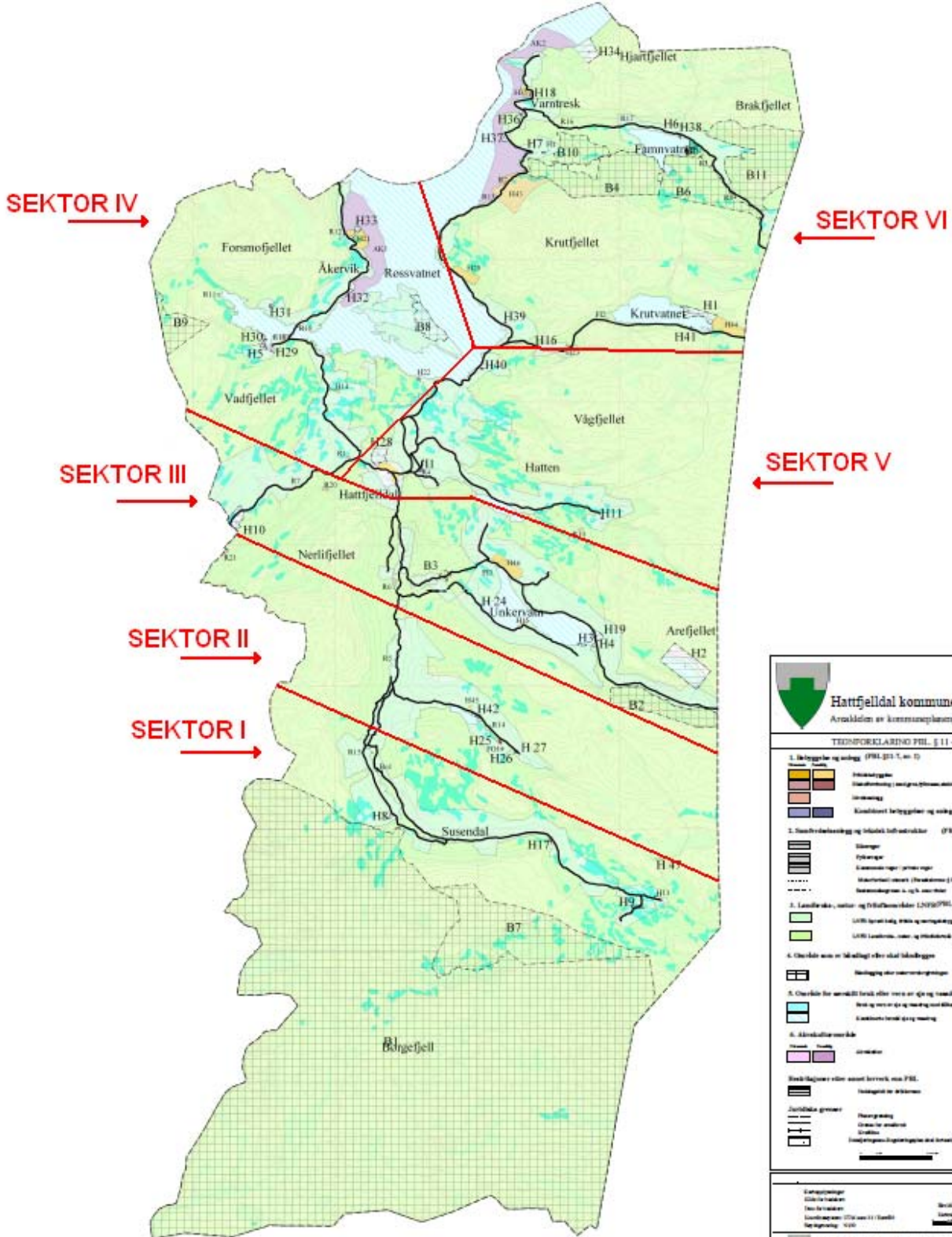
Det forutsettes at forslagsstilleren kjenner til og følger nasjonale og regionale krav og føringer for arealplanlegging.

I tillegg er følgende kommunale forskrifter og retningslinjer relevante for planarbeid:

- Byggeskikkveileder for fritidsbebyggelse
- Rammeplan for avkjørsler

Vedlegg 4: Spredt begyggelse i LNFR sone 2

Områdenavn	Boliger	Fritidsboliger	Næring
Sektor I	6	6	3
<i>Grense nord Grubblandshaug</i>			
Sektor II	4	6	2
<i>Grense nord Bjormo</i>			
Sektor III	6	6	3
<i>Grense nord Reguleringsplan</i>			
<i>sentrum, midt i Elsvatn</i>			
Sektor IV	4	6	3
<i>Omfatter Røssvassholmen,</i>			
<i>Grense sørvest Finnmoholtan,</i>			
<i>Grense sørøst Åkervikvegen og</i>			
<i>H28 Hattfjelldal Hyttefelt</i>			
Sektor V	6	6	3
<i>Grense vest sentrum,</i>			
<i>sør Elsvatn</i>			
<i>nord Røssvatn og Krutådal</i>			
Sektor VI	4	6	4
<i>Grense sør Granneset</i>			
	30	36	18



Hattfjelldal kommune HORDREUTLØST
 Arvskjeden av kommuneplanen 2012-2023

TEKNIKKLÆRING PBL § 11 - 7

1. Befegget og utlegg (PBL §11-7, nr. 1)

- Fellebrygget
- Planberegning / utlegg / planberegning
- Utlegg
- Kommunalt belegg og utleggsvill (felle og betalt utlegg, areal)

2. Særforbeholdning og tilskilt tiltaksplan (PBL §11-7, nr. 2)

- Utløst
- Fylkesdel
- Kommunalt areal (planlagt)
- Marknadsområde (PBL §11-7)
- Marknadsområde i og utenfor kommunen

3. Landbruks-, natur- og kulturlandskapsplan (PBL §11-7, nr. 3)

- Utløst landbruks-, natur- og kulturlandskapsplan
- Utløst landbruks-, natur- og kulturlandskapsplan (areal)

4. Overtalte areal og utlegg eller areal utlegg (PBL §11-6)

- Utløst areal utlegg (PBL §11-6)

5. Overtalte areal utlegg eller areal utlegg (PBL §11-7, nr. 4)

- Utløst areal utlegg (PBL §11-7, nr. 4)

6. Arealplanarbeid

- Utløst
- Utløst

Stedliggjør eller annet forlegg, som PBL

- Utløst for leggelse

Zonifikasjonsgrenser

- Planlagt
- Utløst
- Utløst

Utskriftsnummer: 123456789
 Utskriftsdato: 2023-10-27
 Utskriftstidspunkt: 10:00:00

KOMMUNEPLAN ETTER PBL AV 2008

Navn: Hattfjelldal kommune
 Kommunenummer: 1511

Saksbehandler	Anvendelse	
	Saksbehandler	Postboksnummer
Saksbehandler	0301	0301
Saksbehandler	0301	0301
Saksbehandler	0301	0301
Saksbehandler	0301	0301
Saksbehandler	0301	0301
Saksbehandler	0301	0301
Saksbehandler	0301	0301

Planlagt utleggsvill: 0301



LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Vår ref.: Arve Kjønnås
Deres ref.:
Dato: 16.12.2022

Saksnummer: 101551
Anleggsnummer: 1920023-099
Kontrolltype:
MEGLERHENVENDELSE

ELIASSEN ASBJØRN
c/o Rolf Almås
Elgstien 3 B
8693 HATTFJELLDAL

Forespørsel om elektrisk anlegg i Unkervatn , 8690 HATTFJELLDAL.

Navn nettkunde: ELIASSEN ASBJØRN
Målernummer: 6970631404061582
Anlegget ble sist kontrollert: 09.06.1993
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.
Forfall neste kontroll: 2023

DLE gjør risikovurderinger på hvilke anlegg som skal kontrolleres, forfallsdato kan endres betydelig og kontrollen kan komme tidligere enn forfall.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Arve Kjønnås
Overingeniør

