ADVOKATHUSET
HELGELAND

SALGSOPPGAVE



DREVJAVEGEN 68

8664 MOSJØEN

Markedsverdi: ~~Kr. 3 400 000,-~~

Ny pris - 15.10.26: Kr. 2 990 000,-

Bostyrer/advokat Tom Bertil Eriksen v/Advokathuset Helgeland AS er formidler av salget.

Tlf. 958 47 929

Epost: eriksen@advhelg.no

Adresse: Advokathuset Helgeland AS, Pb. 203, 8651 Mosjøen

Hjemmelshaver: Dødsboet etter Erik Anders Norrström – Offentlig skifte v/bostyrer advokat Tom Bertil Eriksen

Dødsboet etter Dagny Sandmo – Privat skifte v/advokat Tom Bertil Eriksen

Matrikkelnr.: Gnr. 195, Bnr. 19

Beliggenhet:
Eiendommen ligger landlig til på Stuvland ca. 13,5 km fra nærområdet Halsøy i Mosjøen. Tomta har gode solforhold og ligger i rolig og barnevennlig boligområde. Området har nærliggende friluftsområder. Granmoen barnehage og Granmoen Barne- og ungdomsskole ligger ca. 4 km unna.

Tomten:
Tomten er relativt flat og opparbeidet med plen, busker og trær. Tomten er bebygget med enebolig i en etasje, garasje og bod til septiktank hus.

Tomteareal: 3 831,7 m^2

Tomtetype: Eiet

Adkomst: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Byggeår: 2001 basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Arealer:

BRA-i	
Hovedetasje	142 m^2
BRA-e	
Etasje/bod	14 m^2
BRA-e	
Garasje/bod	46 m^2

Romfordeling:
Hovedetasje: Bad, soverom, soverom 2, arbeidsrom/kontor, kjøkken, gang, gang 2, stue, stue 2, entrè og teknisk rom.

Regulering:
Av tilgjengelige opplysninger fra kommunen fremgår det at eiendommen er omfattet av kommuneplan vedtatt i 2004. Det er videre opplyst at det pågår arbeid med ny kommuneplan for Drevja, som er ment å erstatte kommuneplanen fra 2004. Ny kommuneplan er per dags dato ikke endelig vedtatt eller avklart.

Standard:
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon – jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Boligen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

Energimerking: **C – Lysegrønn (Med forbehold – enkel energivurdering enova)**

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

Torvtaket har en del mosevekster. Mosevekster på tekkingen bør fjernes. Vindski/vindbord i taknesen ved raftkassen.

Vindski/vindbord i taknesen ved raftkassen er påvist fuktskadet. Stedvis store glipper i sammenføring vindskier.

Taktekking over terrasse er av profilerte plastplater, fundamentert på tresøyler, oppbygget med stål/jernramme. Det er registrert skjevheter i taket og forankring er ikke tilstrekkelig.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tømmeråser. Synlig isolasjon på inspisert kaldloft er ca. 20 cm. Det bemerkes at kun deler av konstruksjonen er inspisert grunnet manglende tilkomst, da store deler av konstruksjonen er gjenbygget. Takkonstruksjonen i denne boligen er utført med tømmeråser, og det må påregnes skjevheter og avvik utover det som er vanlig for nyere bygg med bindingsverk. Skjevheter kan skyldes både naturlige variasjoner i materialene og konstruksjonsteknikken, samt setninger og endringer over tid. Det er vanlig at takkonstruksjon tilpasses seg slike avvik, og betydelige skjevheter må ofte aksepteres dersom bygningen har tilpasset seg dem. Det er registrert skjevheter i konstruksjonen. Det er registrert mindre ekskrementer av mus på kaldloftet. Netting ved luftespalter ved raft har åpninger og fungerer ikke tiltenkt å forhindre skadedyr konstruksjon.

Veggkonstruksjon:
Veggene har synlig tømmerkonstruksjon. Fasade har stedvis liggende bordkledning.

Boligen er oppført med håndlaftede tømmerkonstruksjoner. Det må påregnes skjevheter utover det som er vanlig for vegger av bindingsverk. Skjevheter kan skyldes naturlig sammensynkning av tømmerstokkene de første årene etter bygging, og slike skjevheter er vanligvis ikke nødvendig å utbedre. Laftehus har ofte tilpasset seg disse skjevhetene over tid. I håndlaftede konstruksjoner vil det være variasjon og avvik mellom enkeltstokker på grunn av stokkenes avsmalning, ulik rotdiameter og bearbeidingsteknikker. Anbefalte krav til toleranser bør ses i sammenheng med det uttrykket man ønsker at bygningen skal ha. Setninger og skjevheter er en del av bygningens historie og bør komme til uttrykk dersom huset skal konserveres. For praktisk bruk er selv betydelige skjevheter som regel uproblematiske.

Det er opplyst at det tidligere har vært problemer med trekk i vegg av tømmerkonstruksjon. Det er i ettertid etablert vindsperre og liggende kledning utvendig for å utbedre dette. Det er stedvis registrert store tørkesprekker i tømmeret, og veggene er enkelte steder etablert nær marknivå. Kledningen er stedvis værslitt, og overflatebehandling må påregnes. Vegger med kledningsbord har manglende tilstrekkelig lufting i nedkant, samt stedvis manglende musetetting. Stedvis er det synlig tetting med silikon i skjøter på tømmerkonstruksjonen.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer mangler beslag over vannbrett samt under vinduene, noe som gir en skadeutsatt løsning med økt fare for lekkasje rundt vinduene og i konstruksjonen. Det er benyttet fugemasse som utvendig tetting. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendige dører:
Bygningen har malt hovedytterdør. Pakningslisten i karmen mangler i hjørnet. Beslag i nedkant mangler. Bygningen har malt balkongdør i tre. Døren har normal slitasje iht. alder

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Terrasse med utgang fra stue/gang på ca. 22 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer. Det er etablert dekke på eksisterende dekke. Rekkverkshøyde på ca. 65 cm. Terrassen er fundamentert på betongsøyler og treklosser.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Kravet til 1 meter rekkverk gjelder for alle terrasser, balkonger, altaner og avsatser eller tilsvarende som ligger mer enn 0,5 meter over bakkenivå. Treklosser mot mark bør fuktsikres for å forhindre fukt- og råteskader. Det er registrert skjevheter i rekkverk. Det er etablert dekke på eksisterende dekke, noe som kan forhindre opptørking.

Overflater:
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Innvendige tak har trepanel. Innvendige vegger har tømmerkonstruksjon. Det er registrert stedvis bom i flis. Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men fliser kunne sprekke pga. manglende understøttelse (flislim). Sprekk i flis ved ildsted. Stedvis sprekker/skjevheter i tømmerkonstruksjon Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk. Noe merker og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

Innerdører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Enkelte dører må justeres.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er påvist svertesopp mot listen mellom benkeplate og vegg. Innredningen har noe slitasje. Innredningen er montert direkte mot tømmervegger.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren er plassert nær platetoppen på komfyren, noe som kan medføre økt risiko for varmebelastning på ventilatoren og redusert effektivitet ved avtrekk.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Baderom/vaskerom:
Veggene har panel/tømmer. Taket har panel. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Normal slitasje iht. alder.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Gulvet er flislagt, stedvis manglende fuger og noe sprekker i fuger. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Rørgjennomføringer er ikke påmontert mansjett eller annen form for tetting inn mot vegg/gulv konstruksjonen.

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via veggventil.

Ventilasjon / vannbåren varme
Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har installert vannbåren varme i gulv. Vannbåren varme er tilknyttet varmepumpe basert på væske/vann/ prinsipp. Energikilde (jordkollektor eller borehull) er ikke verifisert. Det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Det er registrert lekkasje og irr på rør. Anlegget avgir mye støy ved bruk.

Vann- og avløpsledninger:
Det er avløpsrør av plast. Takstingeniør er ikke VVS-fagmann, kontrollen er begrenset til det visuelle og til levetidstabeller for sanitærinstallasjoner.

Varmtvannstanken av type FerroFyr er på ca. 160 liter. Tanken er tilkoblet varmesystem for boligen.

Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) og fra 2001.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er usikkert om overløp fra septik har godkjent renseanlegg da det er begrenset opplysninger grunnet dødsbo.

Garasje:
Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong. Yttervegger er av stenderverk som utvendig er kledd med liggende kledning. Innvendig tak og vegger kledd med panel. Taksperrer som er pålagt undertak og utvendig tekket med profilerte stålplater/aluplater. Takrenner og nedløpsrør av metall. Innmontert leddport med portåpner med tilbygget bod på 5,7 m2 i bakkant. Carport tilbygget mot nordvest. Skillevegger av bindingsverk, stikkontakt.
Bod er fundamentert på stubbloft med betongsøyler mot grunn.

Selger kjennskap til boligen:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at dødsboet eller bostyrer ikke har kjennskap til boligens beskaffenhet utover det som går frem av ovenfornevnte opplysninger hentet fra tilstandsrapport og vedlagte offentlige dokumenter.

Heftelser:
Alle pengeheftelser blir slettet med unntak av eventuelle pengeheftelser kjøper etter avtale skal overta. Heftelser som ikke er pengeheftelser, skal overtas av kjøper.

Besiktigelse:
Visning annonseres i annonse finn.no eller kan avtales nærmere ved vårt kontor.

Bud:
Bud sendes/leveres til Advokat Tom Bertil Eriksen på fastsatt skjema. Budet kan også sendes pr. e-post. Ved inngivelse av første bud skal det oversendes kopi av legitimasjon.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter kl. 11.30 oppfordres det til å legge inn en akseptfrist på minimum 30 minutter.

Betaling av kjøpesum:
Kjøpesummen betales til advokat Tom Bertil Eriksen sin meglerkonto. Kjøpesummen og omkostninger skal betales senest pr. oppgjørsdato.

Overtakelse:
Etter nærmere avtale.

Omkostninger:
Kjøper betaler i tillegg til kjøpesum tinglysningsomkostninger.
Ved salg til prisantydning utgjør omkostningene følgende:

Tinglysning pantedokument	kr.	545,00
Tinglysning skjøte	kr.	545,00
Dokumentavgift 2,5% av salgssum	kr.	85 000,00

Endres avgifter og gebyrer før overskjøting har funnet sted, betaler kjøper de endrede avgifter og gebyrer.

Kjøpers undersøkelsesplikt:
Kjøper oppfordres på generelt grunnlag til alltid å besiktige eiendommen grundig – gjerne sammen med fagkyndig person.

Opplysningene i denne salgsoppgaven er basert på opplysninger innhentet fra vedlagte takst over eiendommen, fra tinglyste dokumenter, opplysninger fra kommunen og andre. Medhjelper innestår ikke for riktigheten av disse.

Det vises for øvrig til vedlagte Tilstandsrapport utarbeidet av Helgeland byggekontroll v/Remi Andre Ramfjord. Det oppfordres til å lese hele rapporten og spesielt punkter med TG2 og TG3. Bygningsdeler eller forhold med TG2 kan gjelde slitasje eller skader, kort gjenværende forventet levetid eller ande forhold som er beskrevet i rapporten på gjeldende bygningsdel. Eventuelle forhold/mangler med TG3 kan være ulovlige forhold/mangler eller bygningsdeler som er så dårlige at de må forventes byttet i løpet av kort tid eller umiddelbart.

Øvrige kjøpsforhold

Kjøpekontrakt
Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Vilkår ved salg
1. Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport. Kjøper anses som kjent med forhold som er beskrevet i salgsdokumentene. Disse kan ikke påberopes som mangler. Dette uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
2. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekke forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.
3. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert at det foreligger en mangel ved eiendommen.

Meglers vederlag
Arbeid i forbindelse med salget faktureres etter medgått tid, med timesats kr 2 875,- ink. mva. I tillegg dekker selger faktiske utlegg på saken, annonsering finn.no, verditakst, meglerforsikring og grunnbokutskrift. Selger betaler megler.

Vedlegg til salgsoppgave
- Bilder
- Tilstandsrapport
- Tegninger nybygg enebolig 09-05-00
- Tillatelse til tiltak nybygg enebolig 09-05-00
- Ferdigattest nybygg enebolig 12-07-01
- Godtatt melding nybygg garasje-riving bod 28-10-04
- Tegning nybygg garasje-riving bod 28-10-04
- Byggetillatelse tomannsbolig 14-09-93
- Plantegninger tomannsbolig 10-10-93
- Tegning anneks 02-10-93
- Tegninger tomannsbolig 14-09-93
- Ferdigattest tomannsbolig 29-09-94
- Tillatelse til tiltak dobbeltgarasje 29-06-99 – ikke aktuell sak
- 1824D0611 Plankart
- 1824D0611 Reguleringsbestemmelser
- Planstatus
- Kartutsnitt
- LINEA – Forespørsel om elektriske anlegg
- Matrikkelbrev
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt
- SHMIL Restanseskjema
- Utklipp fra plankart
- Budskjema





























Tilstandsrapport

Enebolig
Drevjavegen 68, 8664 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 195, bnr. 19

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 31.03.2026 **Rapportdato:** 01.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22412-1115 **Eiendomsverdi ref nr:** SM7943

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS **Sertifisert Takstingeniør:** Remi Andre Ramfjord

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Remi Andre Ramfjord
Uavhengig Takstingeniør
remi@hbk.no
404 97 904

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	202 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	142 m²
Totalpris	3 400 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

For boligen foreligger rammetillatelse datert 09.05.2000 og ferdigattest utstedt 12.07.2001. Tegningsgrunnlaget for tiltaket viser innebygget garasje. Ved befaring er det konstatert at dette arealet er utført som oppholdsrom (stue), og at garasjeløsning som vist på tegninger ikke er etablert. Dette innebærer et avvik mellom prosjektert løsning og faktisk utførelse.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige plan/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet.
Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Boden er plassert nærmere enn 1,0 m. fra tomtegrense og er dermed søknadspliktig.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige plan/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet.
Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Garasje

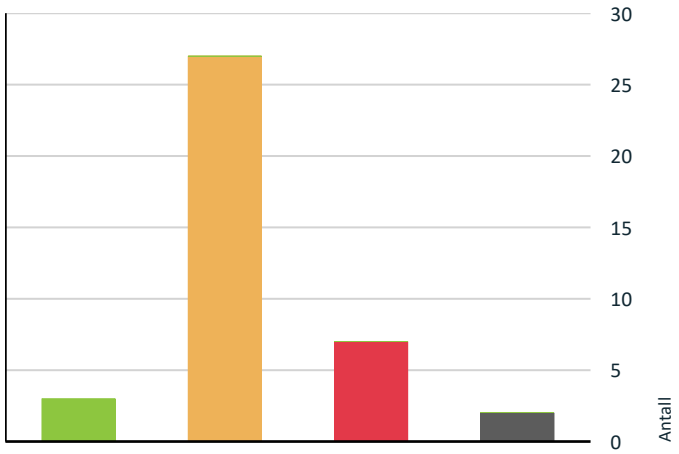
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

For garasjen foreligger ramme og igangsettingstillatelse datert 28.10.2004, og bygget er registrert i matrikkelen som frittliggende garasje. Ved befaring er det observert at det i ettertid er etablert en åpen carport som tilbygg på garasjen. Carporten fremgår ikke av tilgjengelige byggesaksdokumenter og er ikke registrert i matrikkelen. Tiltaket avviker dermed fra godkjent og registrert bygningsmasse. Manglende byggemelding og registrering innebærer at carportens plan og bygningsmessige status ikke er avklart.

HBK anbefaler at ny eier tar kontakt med kommunen for avklaring av tiltaket, herunder eventuell søknad om godkjenning. Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme.

Sammendrag av boligens tilstand

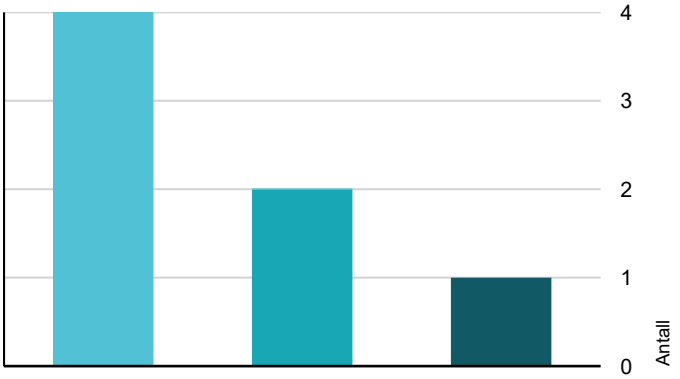
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Bolig Tilstandsrapport er 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.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag - Over balkong	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Taktekking - Over terrasse	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 1** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold - 1** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold - Kaldloft** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2001

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av torv. undertak av vorteplast.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er påvist andre avvik:

Torvtaket har en del mosevekster. Mosevekster på tekkingen bør fjernes. Trær bør heller ikke vokse opp på et torvtak da røtter i fremtiden kan ødelegge undertaket.

Vindski/vindbord i taknesen ved raftkassen er påvist fuktskadet. Stedvis store glipper i sammenføring vindskier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket (25 år).

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Andre tiltak:

Mose og trær bør fjernes fra torvtaket for å hindre at røtter og vegetasjon skader undertaket og reduserer takets levetid.

Fuktskadet/sammenføyinger av vindski/vindbord bør utbedres for å forhindre videre forringelse og potensiell inntrenging av fukt i takkonstruksjonen.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på undertaket er passert, bør tilstanden overvåkes jevnlig for å unngå plutselige lekkasjer eller skader som kan føre til kostbare reparasjoner.


Påbegynt fuktskader vindski -bord.


Mose på tak.


Glippe i sammenføring vindskier.

TG 2 Taktekking - Over terrasse

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taktekking av profilerte plastplater.
Fundamentert på tresøyler, oppbygget med stål/jernramme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i taket.
Forankring er ikke tilstrekkelig

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av skjevheter og forsterkning av forankringen for å sikre tilstrekkelig stabilitet og bæreevne.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for konstruksjonsskader, lekkasjer eller sammenbrudd ved belastning.



Tak over terrasse.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall.

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

Endelokk mangler på nedløpet mot sørøst, noe som kan føre til at vann ledes feil vei og kan gi økt fuktbelastning på konstruksjonen i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør monteres endelokk på nedløpet mot sørøst for å sikre korrekt bortledning av vann.
Manglende endelokk kan føre til at vann ledes mot grunnmuren, noe som øker risikoen for forringelse på konstruksjonen i dette området.



Manglende tilkobling av nedløpsrør til grunn.



Delvis beslag på pipe.



Enkelte nedløpsrør er tilkoblet rør til grunn.



Manglende tilkobling av nedløpsrør til grunn.

TG 3 Nedløp og beslag - Over balkong

Beskrivelse

Takrenner etablert under opprinnelig takrenner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

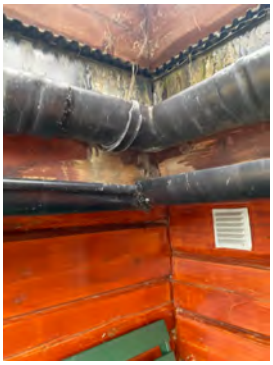
Renner mangler beslag/spilblikk.
Skjøtene på takrennene har utettheter og er forsøkt tettet med fugemasse.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Renner og nedløp bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket og unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Manglende beslag og utettheter i skjøter øker risikoen for vanninntrenging og påfølgende skader på bygget.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende beslag/tetting med bruk av fugemasse.



Manglende beslag mot takrenne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har synlig tømmerkonstruksjon. Fasade har stedvis liggende bordkledning.

Boligen er oppført med håndlaftede tømmerkonstruksjoner. Det må påregnes skjevheter utover det som er vanlig for vegger av bindingsverk. Skjevheter kan skyldes naturlig sammensynkning av tømmerstokkene de første årene etter bygging, og slike skjevheter er vanligvis ikke nødvendig å utbedre. Laftehus har ofte tilpasset seg disse skjevhetene over tid.

I håndlaftede konstruksjoner vil det være variasjon og avvik mellom enkeltstokker på grunn av stokkenes avsmalning, ulik rotdiameter og bearbeidingsteknikker. Anbefalte krav til toleranser bør ses i sammenheng med det uttrykket man ønsker at bygningen skal ha. Setninger og skjevheter er en del av bygningens historie og bør komme til uttrykk dersom huset skal konserveres. For praktisk bruk er selv betydelige skjevheter som regel uproblematiske.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er opplyst at det tidligere har vært problemer med trekk i vegg av tømmerkonstruksjon. Det er i ettertid etablert vindsperre og liggende kledning utvendig for å utbedre dette.

Det er stedvis registrert store tørkesprekker i tømmeret, og veggene er enkelte steder etablert nær marknivå. Kledningen er stedvis værslitt, og overflatebehandling må påregnes.

Vegger med kledningsbord har manglende tilstrekkelig lufting i nedkant, samt stedvis manglende musetetting.

Stedvis er det synlig tetting med silikon i skjøter på tømmerkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres nødvendig overflatebehandling av kledningen for å beskytte treverket mot videre værslitasje og fuktskader.

Store tørkesprekker i tømmeret bør vurderes nærmere, og eventuelle tiltak for å hindre vanninntrenging bør iverksettes for å redusere risiko for råte og skader i konstruksjonen.

Vegger etablert nær marknivå bør følges opp, da dette øker risikoen for fuktopptak og råteskader. Kledningsbord/konstruksjon bør ha minst 300 mm avstand til terreng for å unngå skader og misfarging fra vannnsprut opp fra terrengoverflaten.

Tetting med silikon i skjøter bør kontrolleres, da dette kan være en midlertidig løsning som ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

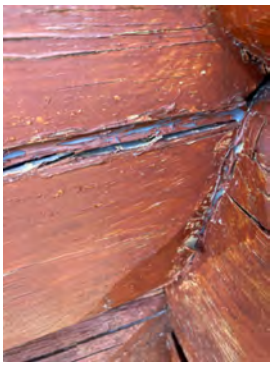
Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

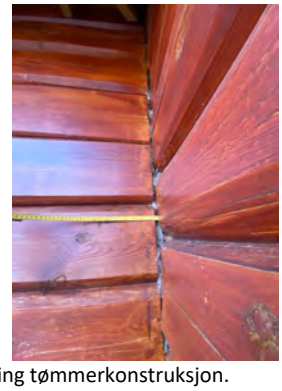


Tegn til fuktopptrekk, Kledningsbord/konstruksjon bør ha minst 300 mm avstand til terreng for å unngå skader og misfarging fra vannnsprut opp fra terrengoverflaten

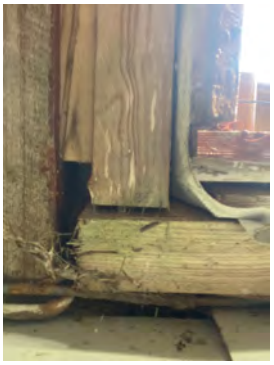




Bruk av sillicon.



Glipper i sammenføying tømmerkonstruksjon.



Manglende lufting/manglende tetting av musebånd

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tømmeråser.
Synlig isolasjon på inspisert kaldloft er ca. 20 cm.
Det bemerkes at kun deler av konstruksjonen er inspisert grunnet manglende tilkomst, da store deler av konstruksjonen er gjenbygget.

Takkonstruksjonen i denne boligen er utført med tømmeråser, og det må påregnes skjevheter og avvik utover det som er vanlig for nyere bygg med bindingsverk. Skjevheter kan skyldes både naturlige variasjoner i materialene og konstruksjonsteknikken, samt setninger og endringer over tid. Det er vanlig at takkonstruksjon tilpasses seg slike avvik, og betydelige skjevheter må ofte aksepteres dersom bygningen har tilpasset seg dem.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i konstruksjonen.
Det er registrert mindre ekskrementer av mus på kaldloftet.
Netting ved luftespalter ved raft har åpninger og fungerer ikke tiltenkt å forhindre skadedyr konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av skjevhetene i takkonstruksjonen for å avdekke årsak og eventuelt behov for utbedring, da dette kan medføre svekket bæreevne eller ytterligere deformasjoner over tid.

Ekskrementer av mus indikerer aktivitet av skadedyr, og det anbefales ytterligere undersøkelser samt ytterligere undersøkelser av gjenbygget del av takkonstruksjon.

Netting ved luftespalter bør utbedres eller skiftes ut slik at den effektivt hindrer inntrenging av skadedyr og fugler, for å redusere risiko for ytterligere skader på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Skjevheter i takkonstruksjon.



Ingen unormale verdier ved fuktsøk mot tretro.



Lufting ut over raft.



Det er registrert åpninger i netting flere steder mot raft.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 1

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tømmeråser.

Vurdering av avvik:

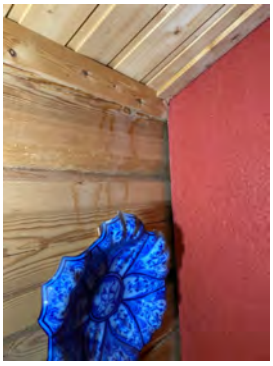
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist stedvis fuktskjolder mot innvendige tømmervegger, som stammer fra takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og omfanget av eventuelle skader.
Utbedring bør utføres for å hindre videre fuktinntrenging og redusere risiko for råte, sopp og svekkelse av konstruksjonen.



Fuktskjolder.



Fuktskjolder mellom gang/stue.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer mangler beslag over vannbrett samt under vinduene, noe som gir en skadeutsatt løsning med økt fare for lekkasje rundt vinduene og i konstruksjonen.
Det er benyttet fugemasse som utvendig tetting.

Vinduenes forventede levetid er normalt mellom 20 og 30 år. Ved utløpt levetid vil vinduene kunne slippe inn mer luft fra utsiden.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

• Vinduer må justeres.

Det bør monteres beslag over vannbrett og under vinduene for å hindre vanninntrenging og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Slitte karmer og sprekker i treverket bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusert isolasjonsevne.

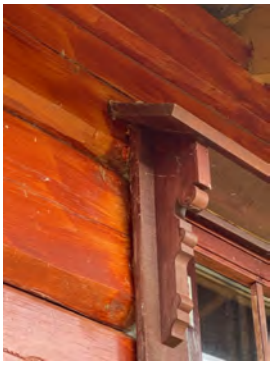
Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller eventuelt skiftes ut for å sikre funksjonalitet og energieffektivitet.

Mangelfull utvendig tetting med fugemasse bør vurderes utbedret med mer varige og fagmessige løsninger, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.





Værslitte vinduer, manglende beslag i nedkant. Tegn til ramme rundt vinduet har gått fra hverandre.



Manglende beslag over vannbrett.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er avvik:

Pakningslisten i karmen mangler i hjørnet. Beslag i nedkant mangler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Pakningslisten i karmen bør kompletteres, og beslag i nedkant bør monteres for å sikre tetthet og hindre vanninntrengning.
Manglende tiltak kan føre til fuktskader og redusert levetid på døren og omkringliggende konstruksjoner.



Ytterdør.



Manglende beslag i nedkant/utett pakning.

TG 1 Dører - Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.
Døren har normal slitasje iht. alder.



Balkongdør.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue/gang på ca. 22 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer.
Det er etablert dekke på eksisterende dekke.
Rekkverkshøyde på ca. 65 cm.
Terrassen er fundamentert på betongsøyler og treklosser.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Kravet til 1 meter rekkverk gjelder for alle terrasser, balkonger, altaner og avsatser eller tilsvarende som ligger mer enn 0,5 meter over bakkenivå.

Treklosser mot mark bør fuktsikres for å forhindre fukt- og råteskader.
Det er registrert skjevheter i rekkverk.

Det er etablert dekke på eksisterende dekke, noe som kan forhindre opptørking.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1 meter for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker.

Treklosser mot mark bør fuktsikres for å forhindre fukt- og råteskader, da manglende tiltak kan føre til svekket bæreevne og økt vedlikeholdsbehov.

Skjevheter i konstruksjonen bør utbedres for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere skader.

Det bør også vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig opptørking av terrassekonstruksjonen, da etablert dekke på eksisterende dekke kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på materialene.



Skjevheter.



Fundamentering.

TG 2 Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

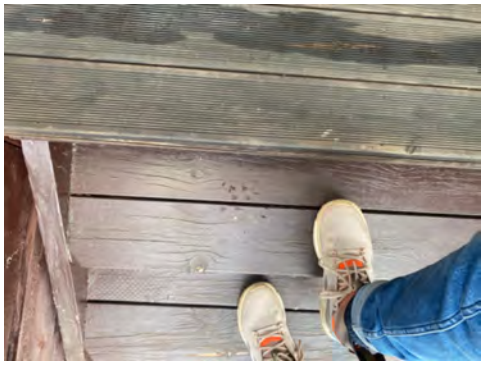
Stedvis svikt i trinn. Vangene er plassert direkte mot mark, noe som medfører fare for råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres stedvis svikt i trinn, og vangene bør løftes opp fra mark for å redusere risiko for råteskader.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt fare for personskade ved bruk av trappen, samt forverring av råteskader som kan føre til kostbare reparasjoner.



Svikt i trinn ved belastning.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Septiktankoverbygg.

Vegger av bindingsverkkonstruksjon pålagt stående kledning.
Fundamentert mot mark og betongsøyler.
Tak tekket med profilerte aluplater.
Grus mot grunn.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.
I henhold til NS punkt 21.6. Gis det en helhetsvurdering av bygget TG 3.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold - 1

Beskrivelse

Ventilkappe.

Vurdering av avvik:

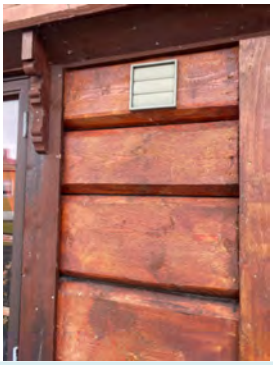
• Det er avvik:

Manglende ventilkappe.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres ventilkappe. Manglende ventilkappe kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert energieffektivitet.



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Innvendige tak har trepanel. Innvenfige vegger har tømmerkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er registrert stedvis bom i flis.
-Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men fliser kunne sprekke pga. manglende understøttelse (flislim).

Sprekk i flis ved ildsted.

Stedvis sprekker/skjevheter i tømmerkonstruksjon

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk. Noe merker og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater

Konsekvens/tiltak

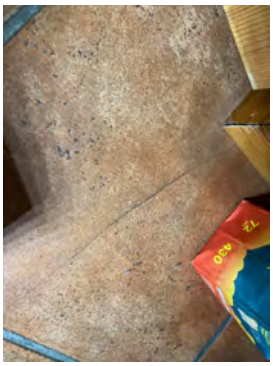
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av fliser med bom og sprekker, spesielt ved ildsted, for å unngå videre oppsprekking og risiko for at fliser løsner.

Sprekker og skjevheter i tømmerkonstruksjonen bør følges opp for å sikre at det ikke utvikler seg til mer alvorlige konstruksjonsskader.

Generelle overflateavvik og bruksmerker anses som normale ut fra alder og byggeskikk, men kan utbedres etter behov for å forbedre det estetiske inntrykket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekk i flis



Skjevheter/tørkesprekker i innvendig vegg.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasje mot grunn er av betongdekke.

Hovedetasje fra stue til bod: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 6 mm. Planavvik gjennom hele rommet er ca.10 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist setningsskader ved balkongdøren.

Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 2 mm, og gjennom hele rommet er ca. 10 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

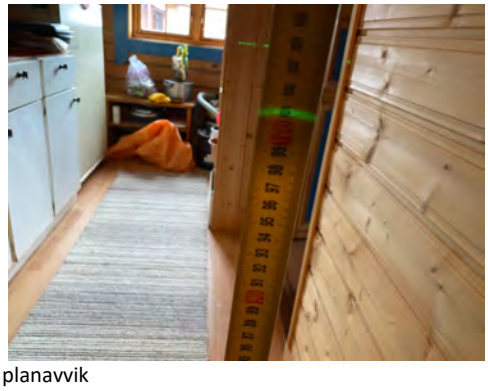
Setningsskader ved balkongdøren bør utbedres for å hindre videre bevegelser og skader på konstruksjonen, samt for å unngå følgeskader som kan påvirke både funksjon og verdi.

Kostnadsestimatet gjelder ytterligere undersøkelser samt utbedring av synlige skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Måling av planavvik



Måling av planavvik



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det skal være minimum 30 cm. fra sotluke til brennbart materiale. Avstandskravet gjelder opp, ned, til begge sider og rett fram.

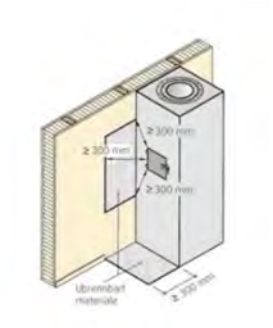


Mindre riss i ildfast stein

Tilstandsrapport



Vedovn.



Beskrivelse av forskriftskrav.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.





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

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Gang/tekniskrom

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler tilfredsstillende fuktbeskyttelse mot våtsoner i rommet. Det er ingen synlig membran rundt rørgjennomføringer samt ved overgang mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fuktbeskyttelse mot våtsoner i rommet, inkludert synlig membran rundt rørgjennomføringer og ved overgang mellom gulv og vegg, for å redusere risikoen for fuktskader og påfølgende skade på bygningskonstruksjonen.

Manglende fuktbeskyttelse kan føre til økt fare for råte, mugg og andre fuktrelaterte problemer.



Utslagsvask/våtsone.

TG 2 Andre innvendige forhold - Kaldloft

Beskrivelse

Kvistluke med tilgang til kaldloft.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stigen til kvistluken er for kort, noe som gir begrenset og usikker adkomst til kaldloftet. Dette kan medføre økt risiko ved inspeksjon og vedlikehold av loftet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør monteres en lengre og mer stabil stige for å sikre trygg og enkel adkomst til kaldloftet.
Dette vil redusere risikoen for fallulykker og gjøre inspeksjon og vedlikehold av loftet tryggere.

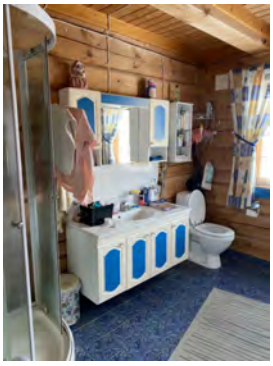
VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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



Bad

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Laftevegger er ikke egnet for direkte vannsprut og skal ikke brukes i dusj- og våtsoner i baderom. Våtsoner må bygges med bindingsverk som et "rom i rommet", etter samme retningslinjer som gjelder for andre våtrom. Dette innebærer at det skal etableres en frittstående bindingsverksvegg med membran innenfor lafteveggen i våte soner.

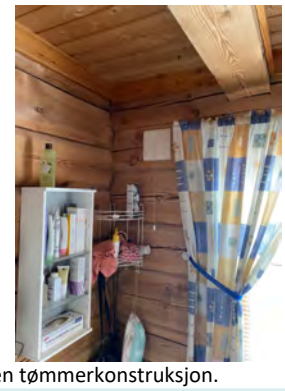
Over veggene må det legges inn et synkningsmonn på samme måte som for faste installasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør etableres en frittstående bindingsverksvegg med membran i våtsonene, slik at laftevegger ikke utsettes for direkte vannsprut.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og råte i lafteveggene, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for konstruksjonen.



Vegger består av åpen tømmerkonstruksjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30.

Vurdering av avvik:

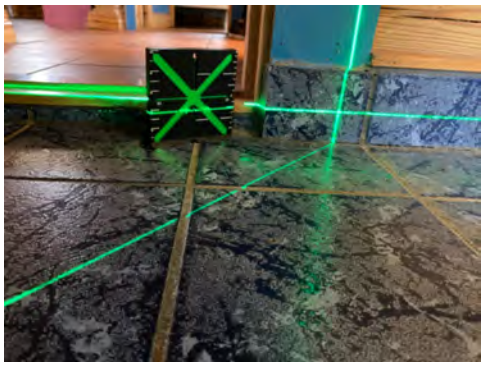
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis sprekker i fuger,

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Stedvis manglende fuger og noe sprekker i fuger.



Måling av fallforhold fra dør.

Tilstandsrapport



Måling av fallforhold til kabinett



Sluk er ikke inspisert grunner fastmontert deksel på kabinett



Manglende fuging mellom vegg/gulvflis.



Ikke fagmessig rørgjennomføringer, ingen synlig mansjett/membran.

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Rørgjennomføringer er ikke påmontert mansjett eller annen form for tetting inn mot vegg/gulv konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.

Det bør monteres mansjetter eller annen egnet tetting rundt rørgjennomføringer mot vegg og gulvkonstruksjon for å sikre tett utførelse.

Manglende tetting medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Kostnadsestimat gjelder synliggjøring samt ytterligere undersøkelser av sluk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Normal slitasje iht. alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innredningen er montert direkte mot tømmervegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å etablere fuktsperre eller annen beskyttelse mellom innredning og tømmervegg for å hindre at eventuell fukt fra sanitærutstyr trekker inn i treverket.
Manglende beskyttelse kan føre til fuktskader og råte i tømmerkonstruksjonen over tid.



Innredning

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegget.



Dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft via veggventil.



Avtrekk via mekanisk vifte.



Tilluft via veggventil.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist svertesopp mot listen mellom benkeplate og vegg.
Innredningen har noe slitasje.
Innredningen er montert direkte mot tømmervegger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres grundig rengjøring og eventuell behandling av svertesopp for å hindre videre vekst og skade på materialene.

Slitasje på innredningen bør følges opp, og det kan på sikt være behov for utskifting eller oppgradering for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Montering direkte mot tømmervegger kan medføre økt risiko for skjevheter grunnet bevegelser i veggene, og forholdet bør følges opp for å unngå funksjonelle problemer eller skader på innredningen.

Tilstandsrapport







Kontroll av røropplegget.



Innredningen har noe bruksslitasje.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilatoren er plassert nær platetoppen på komfyren, noe som kan medføre økt risiko for varmebelastning på ventilatoren og redusert effektivitet ved avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilatoren bør plasseres minimum 50 cm over platetoppen for å redusere risikoen for varmebelastning og sikre tilstrekkelig effektivitet ved avtrekk. Feil plassering kan føre til redusert funksjon og økt slitasje på ventilatoren.



Funksjonstest av ventilator.



Ventilator er plassert nærme komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Stoppekrane plassert på tekniskrom.

Takstingeniør er ikke VVS-fagmann, kontrollen er begrenset til det visuelle og til levetidstabeller for sanitærinstallasjoner.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert.
Forventet brukstid vannrør av typen rør-i-rør er Ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

• Vanninntaket til bygningen må sjekkes.

Tilstandsrapport

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Stoppekrane plassert på tekniskrom.



Rør i rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Takstingeniør er ikke VVS-fagmann, kontrollen er begrenset til det visuelle og til levetidstabeller for sanitærinstallasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Ca. halvparten av forventet levetid på avløpsrør er passert.

Konsekvens/tiltak

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



Stakeluke.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.



Boligen har veggventiler som naturlig ventilering.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

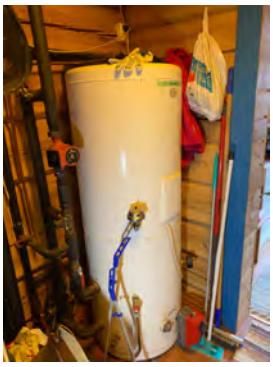
Varmtvannstanken av type FerroFyr er på ca. 160 liter.
Tanken er tilkoblet varmesystem for boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



VVS bereder.

TG 3 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har installert vannbåren varme i gulv.
Vannbåren varme er tilknyttet varmepumpe basert på væske/vann/ prinsipp. Energikilde (jordkollektor eller borehull) er ikke verifisert

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er registrert lekkasje og irr på rør.
Anlegget avgir mye støy ved bruk.

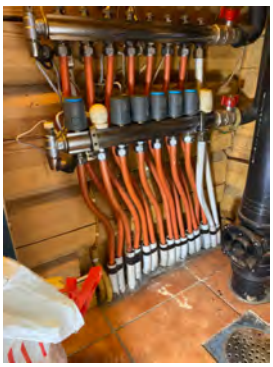
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser, samt utbedring av lekkasje på rør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vannbåren varme.



Lekkasje på rørinntak.



Jordvarme/bergvarme-system.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Boligen er rekvirert til takstingeniøren som dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2001

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

5. 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

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

7. 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 Det bør utføres en utvidet el-kontroll. forventet levetid for elektrisk anlegg er 25-30 år, utskifting av deler av anlegget kan være nødvendig.

Generell kommentar

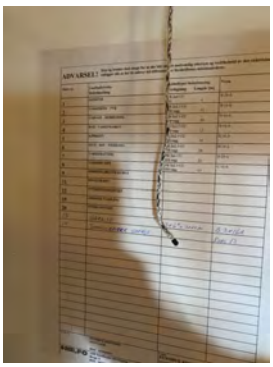
Tilstandsrapport

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

Det anbefales på generell basis alltid en utvidet kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt.



Utvendig stikkontakt, manglende deksel, synlige ledninger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er stedvis registrert dreneringsrør i grunnen.
Ingen synlig fuktsikring mot ubehandlet grunnmur.

Dreneringsrør er av plast til grunn. Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten. For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera. Normal levetid for drenering er 20 til 60 år. Drensledning bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1–5 år, avhengig av tilstand og alder. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er kun stedvis registrert synlig til grunn mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres drenering rundt bygningen. Manglende drenering medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler som er i kontakt med grunnen.



Ingen synlig drenering mot grunn.



Nedløpsrør for drenering i grunn

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Grunnmur er fra før byggeår, og ble rebrukt ved oppbyggingen av eksisterende bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Grunnmuren er ubehandlet.
Det er registrert tegn til setningsskader innvendig ved balkongdør mot sørvest.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Andre tiltak:

Grunnmuren bør overflatebehandles for å beskytte mot fuktinntrengning og for å forlenge levetiden på konstruksjonen.
Ubehandlet grunnmur øker risikoen for fuktskader, frostskader og forringelse av betongen over tid.
Følg med på utviklingen av sprekkene. Dersom sprekkene utvider seg, bør fagfolk kontaktes for videre vurdering, da økt sprekkdannelse kan indikere konstruksjonsmessige problemer.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et relativt flatt område opparbeidet med busker og trær. Parkeringsplasser pålagt grus.

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

Område ligger i ett område med risikoklasse 3 for kvikkleire.
Vurderingsnivå "mulig kvikkleire" ifg. Temakart NVE.
Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrenget bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for vanninntrenging i bygningskonstruksjonen.

Videre bør det vurderes å innhente geoteknisk vurdering på grunn av eiendommens plassering i risikoklasse 3 for kvikkleire, da dette kan medføre fare for setningsskader eller skred.



Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen.



Rissikoklasse 3. Ifg. NVE.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Plastrør ca. 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Kjemisk minirenseanlegg, tank i glassfiber.
Renseanlegget er godkjent fra kommune. Det bemerkes at det må uføres årlig service på anlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Levetid til en tank i glassfiber/betong varierer, men vanligvis mellom 20 - 40 år, avhengig av installasjon, vedlikehold, materialkvalitet m.m. Miljøfaktorer som jordtype, fuktighet og kjemisk innhold i avløpsvannet kan også påvirke hvor lenge septiktanken varer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av tanken for å forlenge levetiden og redusere risikoen for lekkasjer eller funksjonssvikt.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være plutselige skader eller lekkasjer, som kan føre til forurensning av grunnvann og omkringliggende områder, samt kostbare reparasjoner eller utskiftninger.

Tilstandsrapport



Tank i glassfiber.



Fundamentering av carport.



Lufting fra avløpsrør.



Skjevheter vegg på carport .

TG 3 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tomteforhold ved carport/garasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist tegn bevegelse i massene i grunnen ved carport/garasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å stabilisere massene ved carport/garasje for å hindre videre bevegelse.
Konsekvensen av manglende utbedring kan være setningsskader på konstruksjonen/utglidning av grunn, redusert sikkerhet og økt risiko for skader på bygning og omkringliggende arealer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tegn til bevegelse i grunnen

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Utvendig trapp.
Rekkverk, terrasse.
Brannslukkerapparat.
Radon.
Skredutsatt område.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år og bør derfor kontrolleres og eventuelt byttes ut i henhold til gjeldende forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Krav til 1 m rekkverk gjelder alle terrasser, balkonger, altaner og avsatser eller tilsvarende som ligger mer enn 0,5 meter over bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Brannslukningsapparatet bør kontrolleres av fagperson og eventuelt byttes ut for å sikre at det fungerer som påkrevd ved brann, da eldre apparater kan ha redusert effekt og ikke oppfylle dagens krav.

Rekkverket bør forhøyes til minimum 1 meter i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten.



Brannslukkerapparat fra 2014.



Røykvarsler.



Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Krav til 1 m rekkverk gjelder alle terrasser, balkonger, altaner og avsatser eller tilsvarende som ligger mer enn 0,5 meter over bakkenivå.



Rekkverkshøyde ca 65 cm

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Lagring

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

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

Beskrivelse
Utvendig bod på ca. 14 m2 med tilbygget vedskur fra byggeår. Fundamentert på betongdekke.
Innvendig støpt dekke mot mark. Plassbygde takstoler med tretro.
Vegger oppbygd i bindingsverk med liggende kledning.
Utvendig tak av torv.

Bygget har skjevheter.
Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

I henhold til NS punkt 21.6. Gis det en helhetsvurdering av boden TG 3.

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



Garasje



Anvendelse
Parkering/lagring

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Garasjen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse
Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong.
Yttervegger er av stenderverk som utvendig er kledd med liggende kledning. Innvendig tak og vegger kledd med panel.
Taksperrer som er pålagt undertak og utvendig tekket med profilerte stålplater/aluplater.
Takrenner og nedløpsrør av metall. Innmontert leddport med portåpner med tilbygget bod på 5,7 m2 i bakkant. Carport tilbygget mot nordvest.
Skillevegger av bindingsverk, stikkontakt.
Bod er fundamentert på stubbloft med betongsøyler mot grunn.

I henhold til NS punkt 21.6. (skjevheter i tilbygget carport) Gis det en helhetsvurdering av garasjen/bygget TG 3.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

142 m²/142 m²

Enebolig: Bad, 2 Soverom, Arbeidsrom, Kjøkken, 2 Gang, 2 Stuer, Entré, Teknisk rom

Andre bygg: Bod, Garasje
Bruksareal andre bygg: 60 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 750 000

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	**3 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 400 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Reinfjellvegen 320 ,8658 MOSJØEN 155 m² 2018 5 sov	24-05-2023	4 950 000	**5 000 000**		5 000 000	**32 258**
2	Drevjavegen 90 ,8664 MOSJØEN 137 m² 1995 3 sov	29-08-2023	2 700 000	**3 000 000**		3 000 000	**21 898**
3	Fjordvegen 1244 ,8664 MOSJØEN 165 m² 1970 2 sov	15-08-2022	2 800 000	**3 100 000**		3 100 000	**18 788**
4	Fjordvegen 943 ,8664 MOSJØEN 126 m² 1988 4 sov	16-04-2020	3 300 000	**3 220 000**		3 220 000	**15 784**
5	Fjordvegen 943 ,8664 MOSJØEN 126 m² 1988 4 sov	30-10-2025	3 300 000	**3 050 000**		3 050 000	**14 951**
6	Brattbakkvegen 805 ,8664 MOSJØEN 130 m² 1984 3 sov	04-01-2023	2 000 000	**1 925 000**		1 925 000	**14 808**
7	Bergsnevvegen 24 ,8664 MOSJØEN 203 m² 1984 2 sov	23-02-2026	3 300 000	**3 000 000**		3 000 000	**13 333**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, stipulert:	Kr.		13 000
Renovasjon 80L	Kr.		5 605
Vann: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²:	Kr.		6 088
Septik/slamavskiller:	Kr.		1 467
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.		672
Eiendomsskatt:	Kr.		4 049
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.		25 000
Årlig service for minirenseanlegg stipulert.	Kr.		4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**60 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 900 000
Tillegg for terrasser, balkonger	Kr.		40 000
Vannbåren varme	Kr.		250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 430 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 750 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	80 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**60 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**600 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 410 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 750 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

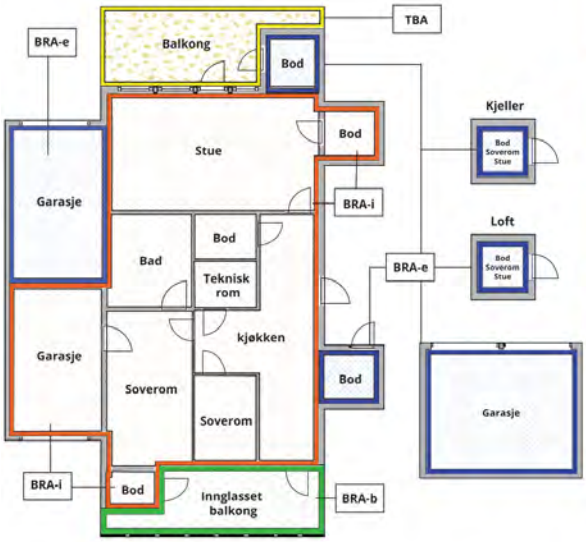
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	142			142	
SUM	**142**				
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, soverom, soverom 2, arbeidsrom/kontor, kjøkken, gang, gang 2, stue, stue 2, entré, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: For boligen foreligger rammetillatelse datert 09.05.2000 og ferdigattest utstedt 12.07.2001. Tegningsgrunnlaget for tiltaket viser innebygget garasje. Ved befaring er det konstatert at dette arealet er utført som oppholdsrom (stue), og at garasjeløsning som vist på tegninger ikke er etablert. Dette innebærer et avvik mellom prosjektert løsning og faktisk utførelse.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige plan/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er tilbygget vedskur til boden, arealet er ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boden er plassert nærmere enn 1,0 m. fra tomtegrense og er dermed søknadspliktig.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Vefsn kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige plan/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Kommentar

Carporter regnes som åpent areal og har ikke måleverdig areal iht. "takstbransjens regler for arealmåling ". Nevnte areal er derfor ikke medtatt i arealoversikten ovenfor.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: For garasjen foreligger ramme og igangsettingstillatelse datert 28.10.2004, og bygget er registrert i matrikkelen som frittliggende garasje. Ved befaring er det observert at det i ettertid er etablert en åpen carport som tilbygg på garasjen. Carporten fremgår ikke av tilgjengelige byggesaksdokumenter og er ikke registrert i matrikkelen. Tiltaket avviker dermed fra godkjent og registrert bygningsmasse. Manglende byggemelding og registrering innebærer at carportens plan og bygningsmessige status ikke er avklart.

HBK anbefaler at ny eier tar kontakt med kommunen for avklaring av tiltaket, herunder eventuell søknad om godkjenning. Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
	Kristian D Leitvoll	Takstingeniør
	May Gunn Mosti	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	195	19		0	3831.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Drevjavegen 68

Hjemmelshaver

Sandmo Dagny, Norrström Erik Anders

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomt med påliggende bebyggelse ligger i Drevja i Vefsn kommune, ca. 23–25 km sør for Mosjøen sentrum. Eiendommen ligger i et landlig område med spredt boligbebyggelse og tilknytning til offentlig vei. Nærmeste dagligvarebutikk ligger på Halsøy, med en avstand på ca. 22–24 km. Barneskole og barnehagetilbud finnes i Drevja□området,med en avstand på ca. 2–3 km, og busstopp ligger i nærområdet med en avstand på ca. 200–400 m. Avstand til ungdomsskole, idrettsanlegg, svømmehall og øvrige servicetilbud i Mosjøen er ca. 23–25 km. Nærmeste flyplass er Mosjøen lufthavn, Kjærstad, ca. 30 km fra eiendommen, og Mosjøen jernbanestasjon ligger ca. ca. 25 km unna. Området fremstår som rolig og landlig, med nærhet til natur□og friluftsområder og utsyn mot omkringliggende landskap og bebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Av tilgjengelige opplysninger fra kommunen fremgår det at eiendommen er omfattet av kommuneplan vedtatt i 2004. Det er videre opplyst at det pågår arbeid med ny kommuneplan for Drevja, som er ment å erstatte kommuneplanen fra 2004. Ny kommuneplan er per dags dato ikke endelig vedtatt eller avklart.

Om tomten

Tomten er relativt flat og opparbeidet med plen, busker og trær. Tomten er bebygget med bolig, bod septiktankhus og garasje.

Tinglyste/andre forhold

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

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 012 400	2026	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 4049,-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				13 000

Kommentar
Forsikring stipulert av takstingeniør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring finnes ikke da eiendommen gjelder dødsbo.	Finnes ikke		Nei
Matrikkelen			Gjennomgått		Nei
Tegninger nybygg			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	12.07.2001		Gjennomgått		Nei
Byggesøknad			Gjennomgått		Nei
Plankart			Gjennomgått		Nei
Regulering			Gjennomgått		Nei
Linea			Gjennomgått		Nei
Kom. avgifter			Gjennomgått		Nei
Shmil			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	27.04.2026	
3	03.06.2026	Endret opplysninger om minirenseanlegg

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, 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 Personvernerklæring - iVerdi

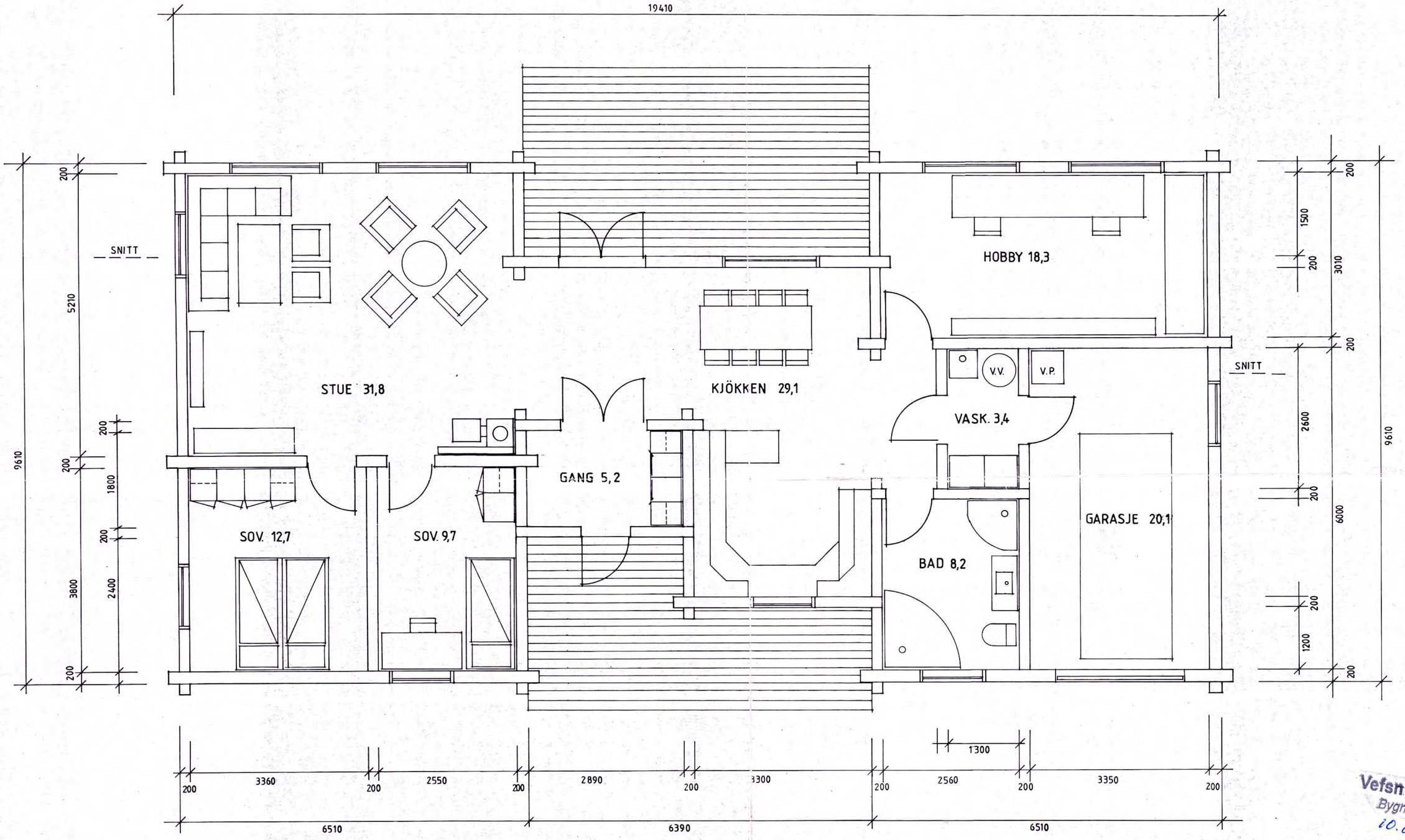
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SM7943

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



Vefsn kommune
Bygningssjefen
10.05.00

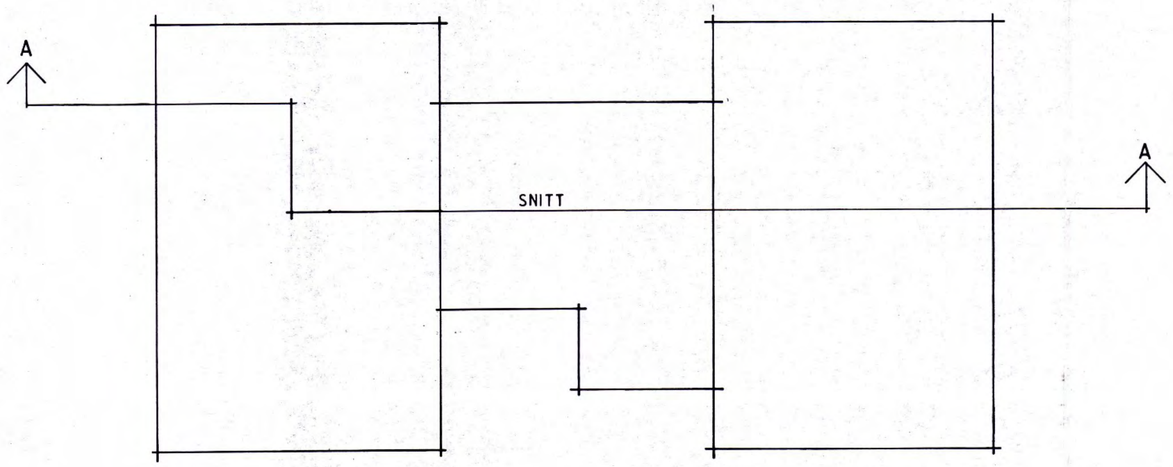
BOLIGHUS FOR SYNNØVE ROSENSON PÅ STUVLAND I HOLANDSVIKA

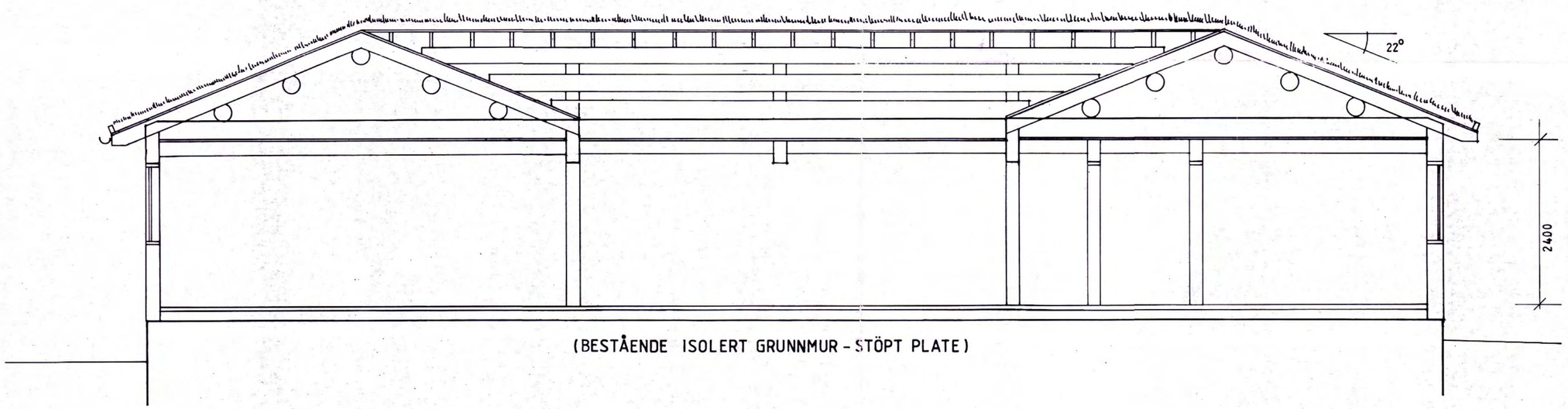
PLAN

TEGNING NR. 01
MÅLESTOKK 1 : 50
DATO: 12 .02. 2000

3

SIVILARKITEKT ALF VOLD, ADRESSE: ÅKERVEIEN 25, 7320 FANNREM, TELEFON: 7485116





SNITT A-A

Vefsn kommune
Bygningssjefen
10.05.00

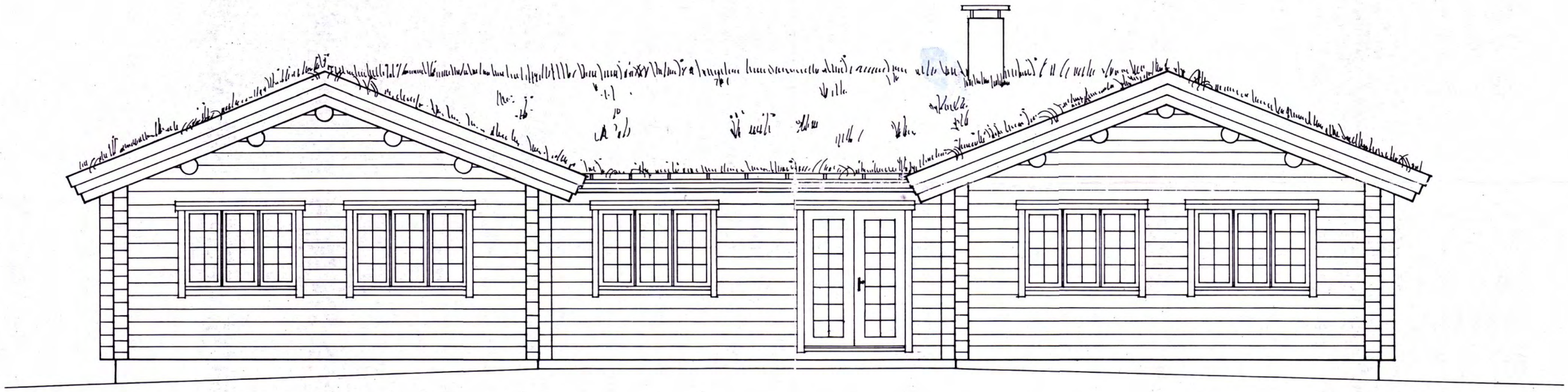
BOLIGHUS FOR SYNNØVE ROSENSON PÅ STUVLAND I HOLANDSVIKA

SNITT

TEGNING NR. 02
MÅLESTOKK 1 : 50
DATO: 12 .02. 2000

SIVILARKITEKT ALF VOLD, ADRESSE: ÅKERVEIEN 25, 7320 FANNREM, TELEFON: 7485116

3



FASADE MOT SÖR

Vefsn kommune
Bygningssjefen
10.05.00

BOLIGHUS FOR SYNNØVE ROSENSON PÅ STUVLAND I HOLANDSVIKA

FASADE

TEGNING NR. 03
MÅLESTOKK 1 : 50
DATO: 12 .02. 2000

SIVILARKITEKT ALF VOLD, ADRESSE: ÅKERVEIEN 25, 7320 FANNREM, TELEFON: 7485116

Arkiv

VEFSN KOMMUNE
Bygg og regulering

Vår dato:	Vår referanse:	Arkivkode:
2000-05-09	00/01639-002	BYGG 195/19
Deres dato:	**Deres referanse:**	
2000-04-13		

Saksbehandler: Kai Fagervik, Tlf. 75 11 01 20 — Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Helgeland Byggeservice
Jonas Liesgate 10

8657 MOSJØEN

TILLATELSE TIL TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 93 OG 95. ADMINISTRATIVT VEDTAK NR.: 0085/00.

Gjelder	**: Nybygg/Enebolig**
Byggested	**: Stuvland, Holandsvika, Gnr.: 195/19**
Tiltakshaver	**: Synnøve Rosenson**
Ansvarlig søker	**: Helgeland Byggeservice**
Søknad mottatt	**: 2000-04-13**

Saken er behandlet administrativt 2000-05-09 i henhold til delegert myndighet tillagt bygningssjefen, og det er fattet følgende

vedtak:

Det gis med dette tillatelse til tiltak for nybygg/enebolig i samsvar med innsendt søknad datert 2000-04-13.

Søknader om ansvarsrett og lokal godkjenning, godkjennes som følger:

Helgeland Byggeservice , SØK/UTF/SAM 210.1.

Sigmund Olsrud Rørleggermester A/S, PRO/KPR 310.1-UTF/KUT 310.2

Siv. ark. Alf Vold, PRO 210.1. Godkjenningen er betinget av kvalifikasjoner dokumenteres, og at det søkes om lokal godkjenning og/eller ansvarsrett i h.h.t. ansvarsområdet.

Godkjenning av Helgeland Byggeservice som ansvarlig søker for gjeldende tiltak i tiltaksklasse 1, begrunnes med at bebyggelsen har liten vanskelighetsgrad og videre er planlagt og prosjektert av foretak med siv.ark.kompetanse. Faglig leder Tore Breimo har formell utdanning for oppgaven i h.h.t. kravene i godkjenningsforskriftens §10 og §11.

Helgeland Byggeservice godkjennes ikke som ansvarlig kontrollerende for eget arbeid i samsvar med godkjenningskoder KUT210.1. Her må annet kvalifisert foretak søke om godkjenning/ansvarsrett og forestå kontrollen i h.h.t. KUT210.1.

Videre må det søkes om lokal godkjenning/ansvarsrett for utførelse og kontroll av våtromsarbeide i h.h.t. godkjenningkoder UTF/KUT260.1.

Oppfyllelse av ovennevnte betingelser er en forutsetning for denne godkjenning, og senere utstedelse av ferdigattest.

Vedlagte ansvarsoppgaver og kontrollplaner godkjennes med følgende merknader:

Ansvarsoppgave for utførelse justeres i samsvar med overnevnte godkjenning. Vedlegg med teknisk beskrivelse og begrunnelse for fravik fra energikrav i TEK97 §8-2, godkjennes som dokumentasjon for prosjektering.

.....

Ut fra vedlagte ansvarsoppgaver er tiltaket plassert i tiltaksklasse 1.

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

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

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

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

Generelle opplysninger:

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

Regning for behandling av søknaden og tilsyn blir ettersendt.

Fakta/vurderinger.

Søknaden.
Søknaden omfatter nybygg/enebolig med et bruksareal på 150 m2. Tiltaket gjelder oppbygging etter brann på bestående grunnmur/støpt plate.

Gjeldende plangrunnlag.
Tiltaket er beliggende innenfor område av kommuneplanens arealdel avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde, og er i samsvar med omsøkte formål og tidligere godkjenning for eiendommen.

Estetiske forhold.
Bebyggelsen utføres etter gammel tradisjonell byggeskikk som enetasjes bygning i håndlaftet tømmer med torvtak. Utførelse og materialbruk vil være i samsvar med tidligere godkjenning for eiendommen.

Tekniske krav.
Det vises til innlevert og godkjent ansvarsoppgave for prosjektering og utførelse, med kontrollplaner.

Sanitærinstallasjonen tilknyttes bestående vann- og avløpsanlegg på eiendommen.

Takkonstruksjon med åser/torvtak må ha teknisk utførelse som ivaretar konstuksjonssikkerheten mht. egenlast/snølast, og krav til klimakonstruksjonens varmeisolering/tetthet. Her må utførelse mht. diffusjonssperre og avlufting vektlegges.

Prioriterte myndighetskrav.

Prioriterte myndighetskrav vil være utførelse av våtrom i samsvar med våtromsnormen og oppfyllelse av de energiforutsetninger som er lagt til grunn i vedlagte beskrivelse.

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

Med hilsen
Byggesaksavdelingen

Gunnar Valla
byggesakssjef

Kai Fagervik

Synnøve Rosenson, Stuvland, 8664 MOSJØEN

VEFSN KOMMUNE
Bygg og regulering

Vår dato:	Vår referanse:	Arkivkode:
12.07.01	00/01639-005	BYGG 195/19
Deres dato:	**Deres referanse:**	
12.07.01		

Saksbehandler: Bjørn Sundsfjord, Tlf. 75 11 02 28
Epost: bjorn.sundsfjord@vefsn.kommune.no

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Helgeland Byggeservice
Jonas Liesgate 10

8657 MOSJØEN

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

Rammetillatelse er gitt og igangsettingstillatelse er gitt.

Gjelder	**: Nybygg/Enebolig**
Byggested	**: Stuvland, Holandsvika, Gnr.: 195/19**
Tiltakshaver	**: Synnøve Rosenson**
Ansvarlig søker	**: Helgeland Byggeservice**

Ansvarsforhold:
Bogfjellmo Boligutvikling AS, KUT 040.2
Helgeland Byggeservice , SØK/UTF/KUT/SAM 210.1
Sigmund Olsrud Rørleggermester A/S, PRO/KPR/UTF/KUT 311.1-UTF/KUT 321.2/260.1
Siv. ark. Alf Vold, PRO 210.1

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 11.07.01.

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

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

Med hilsen
Byggesaksavdelingen

Bjørn Sundsfjord (e.f.)

Kopi: Synnøve Rosensons

VEFSN KOMMUNE
Areal og byggesak

Vår dato:	Vår referanse:	Arkivkode:
28.10.2004	04/02161-002	GNR 195/19
Deres dato:	**Deres referanse:**	
18.10.2004		

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

Vår referanse bes oppgitt ved henvendelser

Anders Norrström
Stuvland

8664 MOSJØEN

GODTATT MELDING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86 A.
ADMINISTRATIVT VEDTAK NR.: 0263/04

Gjelder : **Nybygg/Garasje,riving av bod**
Byggested : **Stuvland, Gnr.: 195/19**
Tiltakshaver : **Anders Norrström**
Melding mottatt : **18.10.2004**
Komplett melding registrert: 28.10.2004

Tiltaket er godtatt som melding etter plan- og bygningslovens § 86 a, jfr. SAK § 20, og behandlet administrativt 28.10.2004 i henhold til delegert myndighet tillagt bygningssjefen.

Det foreligger ikke protester til meldingen.
Tiltaket tillates nå igangsatt.

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

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

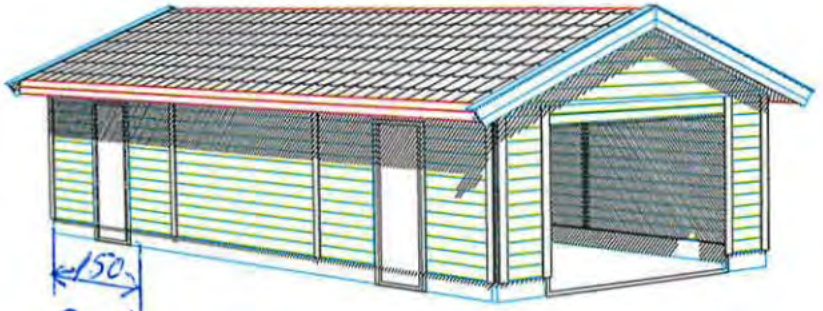
[X] Tiltaket krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Kommunen må kontaktes for nærmere avtale om påvisning.

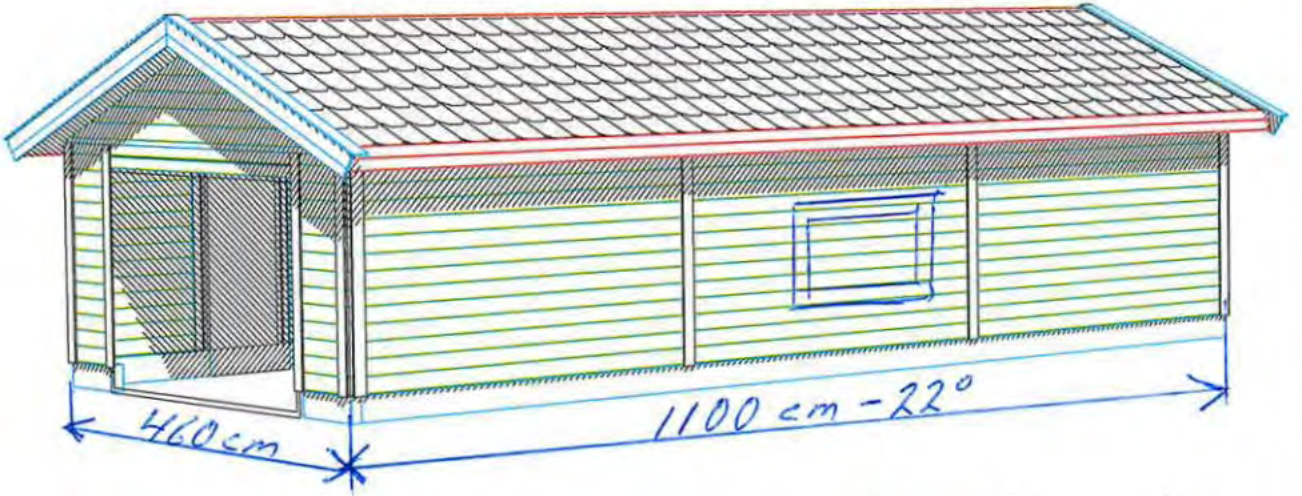
Regning for behandling av meldingen ettersendes.

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

Med hilsen
Areal og byggesak

Bjørn Sundsfjord





Mottatt 18 OKT. 2004

VEFSN KOMMUNE
Bygningssjefen

BYGGETILLATELSE

Vår ref.: ALI/2078/93	Reg. nr.: 1187/93	Arkiv nr.: L42/adr

Ref. bygningsrådet: 28.09.93	Saksbehandler: Atle Lien

Søknad av 27. august 1993 om byggetillatelse for tomannsbolig.

Byggested: Stuvland	Gnr.: 195	Bnr.: 19
Byggherre: Erland Jørgensen	Adr.: Svanevn. 39, 4048 Hafrsfjord	

Vedtak

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Det forutsettes at arbeidet utføres i henhold til gjeldende bestemmelser.
2. "Betingelser for godkjenning av byggesak", pkt: A,B,C og D. (se side 2 av byggetillatelsen)
3. Skillekonstruksjoner mellom boenhetene må brann- og lydisoleres i samsvar med Byggeforskrift 1987, kap. 30, 31 og 52.
4. Hver boenhet skal ha brannslokkingsutstyr som kan benyttes i alle rom, samt røykvarsler(e) - Byggeforskrift 1987, kap. 31:4.
5. På tak skal det være fast takstige som sikrer feier forsvarlig adkomst - Byggeforskrift 1987, kap. 49:333.
6. Boligbebyggelse skal ha plass til en garasje pr. leilighet på eiendommen. Det skal dessuten være en biloppstillingsplass pr. leilighet for besøkende. Inntil garasjene blir bygget skal plassen være opparbeidet som biloppstillingsplass.
7. Ingen del av bygningen må tas i bruk før det foreligger tillatelse fra bygningssjefen - plan- og bygningslovens § 99.

Vedlegg

[X] søknad om byggetillatelse	[X] **NB!** regning for søknads- og byggeplasskontroll ettersendes
[X] plan-/snitt-/fasadetegninger	[ ] **NB!** regning for tilknytningsavgift for vann og kloakk ettersendes
[X] situasjonsplan	[X] orientering fra Helg. Kraftlag

Mosjøen, 14. september 1993

Svein Davidsen

Atle Lien

Kopi: Arkitekt Bygg A/S
Hans Nilsensv. 28, 9020 Tromsdalen

VEFSN KOMMUNE
Bygningssjefen

BETINGELSER FOR GODKJENNING AV BYGGESAK

A. Bygningens plassering med høydeangivelse skal avmerkes på tomta av oppmålingskontoret.

B. Byggearbeidet tillates ikke igangsatt før følgende betingelser er etterkommet:

   - søknad om ansvarsrett er innsendt til og godkjent av bygningssjefen.

   - søknad om utførelse av sanitæranlegg er innsendt til og godkjent av bygningssjefen (jfr. byggeforskrift 1987, kap. 14:13 og bygningsrådsvedtak i sak 73/87 om krav til ansvarshavende for slike anlegg).

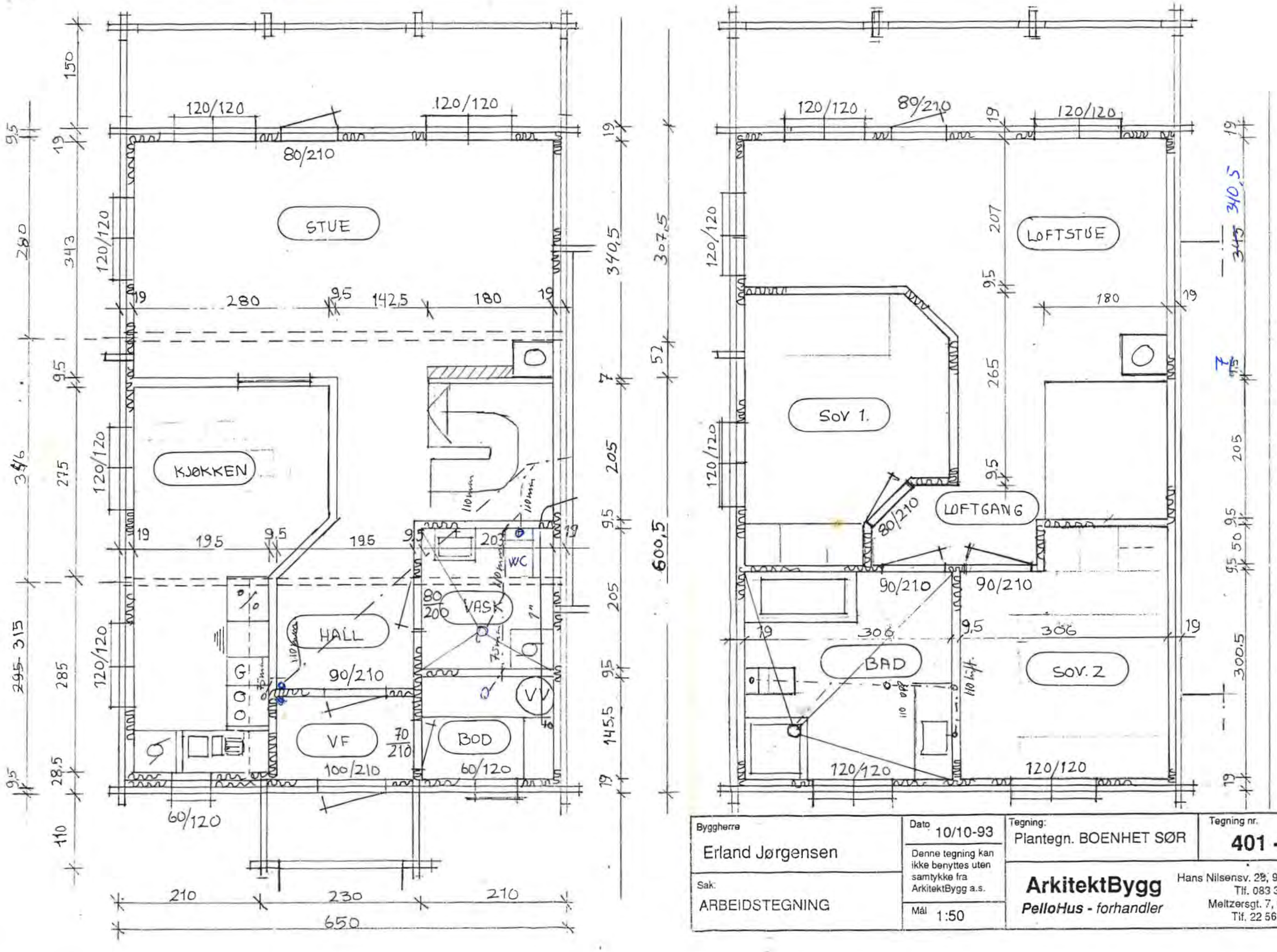
C. Bygningskontrollen skal varsles før byggearbeidet igangsettes.

D. Separate avløpsanlegg uten tilknytning til kommunalt avløpsnett skal utføres i overenstemmelse med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utforming av tekniske avløpsanlegg og i henhold til betingelser i utslippstillatelse som er gitt med hjemmel i Forurensningsloven.

Reg. nr.: 1187/93

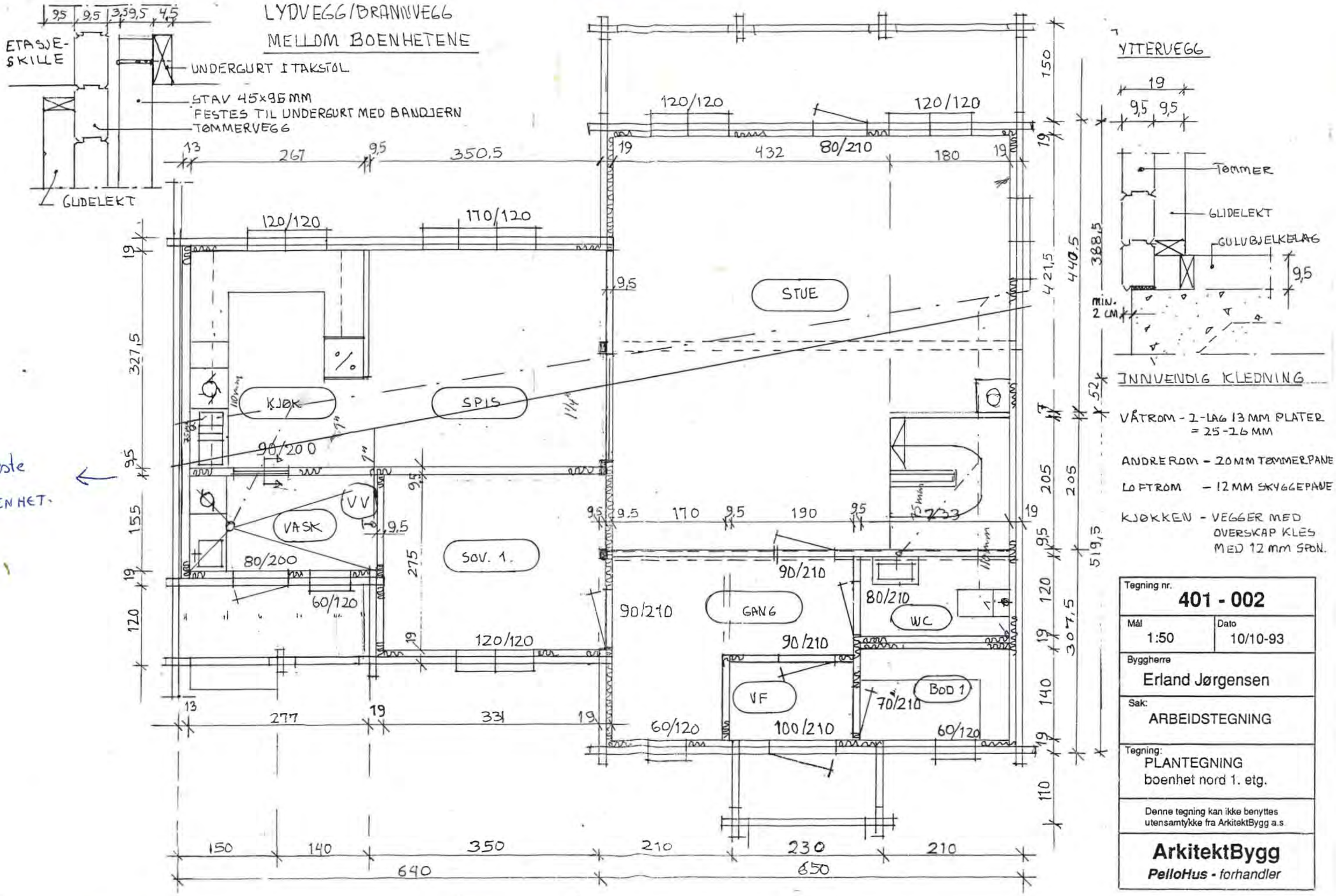
1 ETG.

2. ETG



Byggherre: Erland Jørgensen	Dato: 10/10-93	Tegning: Plantegn. BOENHET SØR	Tegning nr.: 401 - 001
Sak: ARBEIDSTEGNING	Denne tegning kan ikke benyttes uten samtykke fra ArkitektBygg a.s.		
	Mål: 1:50	**ArkitektBygg** *PelloHus - forhandler*	Hans Nilsensv. 28, 9020 Tromsdalen Tlf. 083 33074 Meltzersgt. 7, 0257 Oslo Tlf. 22 56 12 52

1 ETG.



VÅTROM - 2-LAG 13 MM PLATER = 25-26 MM

ANDRE ROM - 20 MM TØMMERPANE

LOFTROM - 12 MM SKYGGEPANE

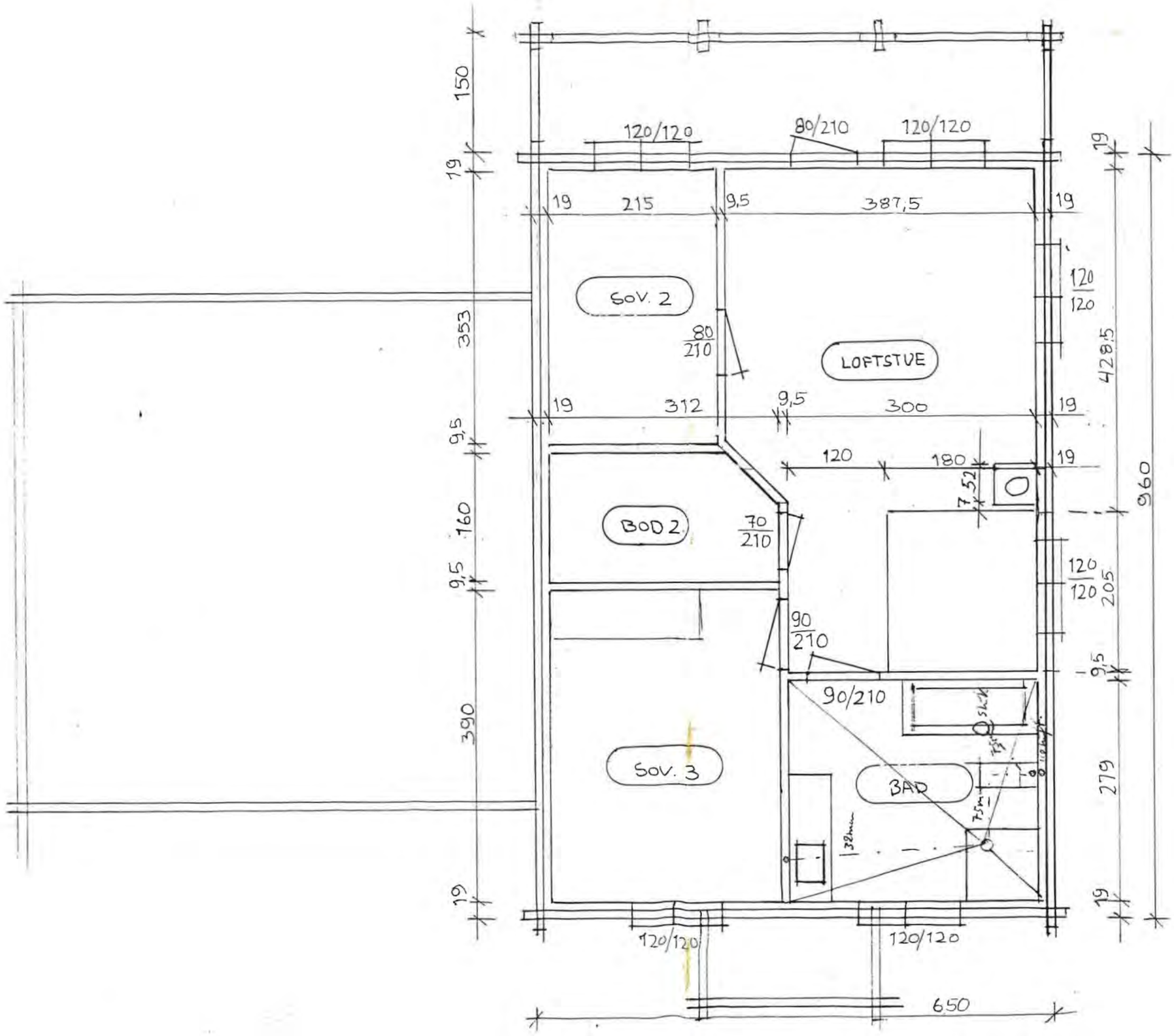
KJØKKEN - VEGGER MED OVERSKAP KLES MED 12 MM SPON.

Tegning nr.	**401 - 002**
Mål: 1:50	Dato: 10/10-93
Byggherre: Erland Jørgensen	
Sak: ARBEIDSTEGNING	
Tegning: PLANTEGNING boenhet nord 1. etg.	

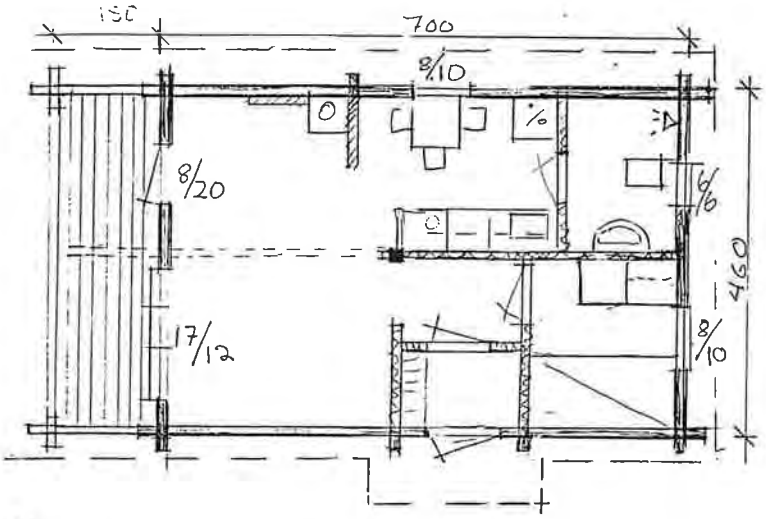
Denne tegning kan ikke benyttes utensamtykke fra ArkitektBygg a.s

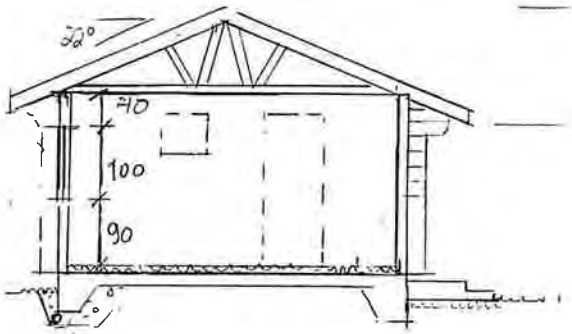
ArkitektBygg
***PelloHus** - forhandler*

2. ETG.

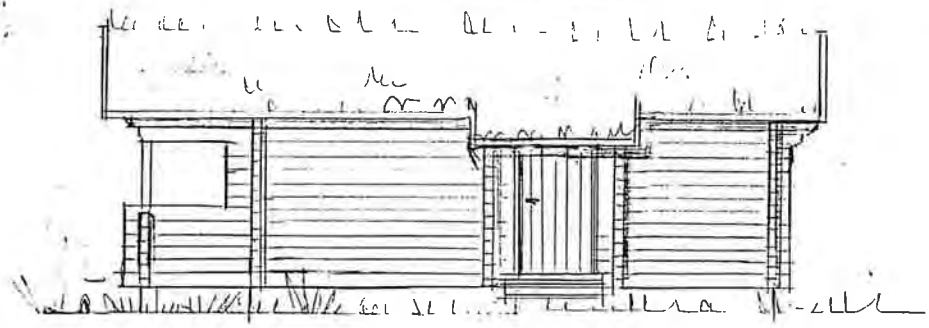


Tegning nr.	**401 - 003**
Mål: 1:50	Dato: 10/10-93
Byggherre	Erland Jørgensen
Sak:	ARBEIDSTEGNING
Tegning:	PLANTEGNING boenhet nord 2. etg.
Denne tegning kan ikke benyttes utensamtykke fra ArkitektBygg a.s.	
ArkitektBygg ***PelloHus** - forhandler*	

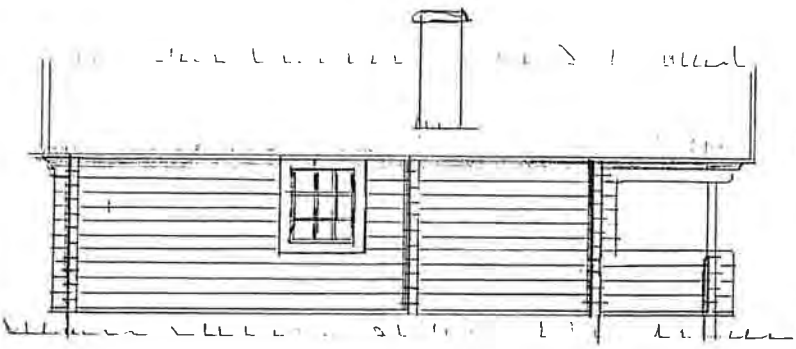




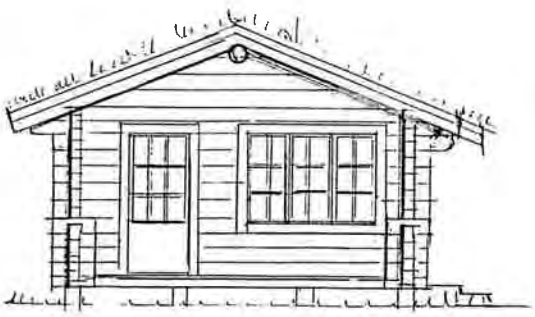
SNITT



SØRØST



NORDVEST



SØRVEST



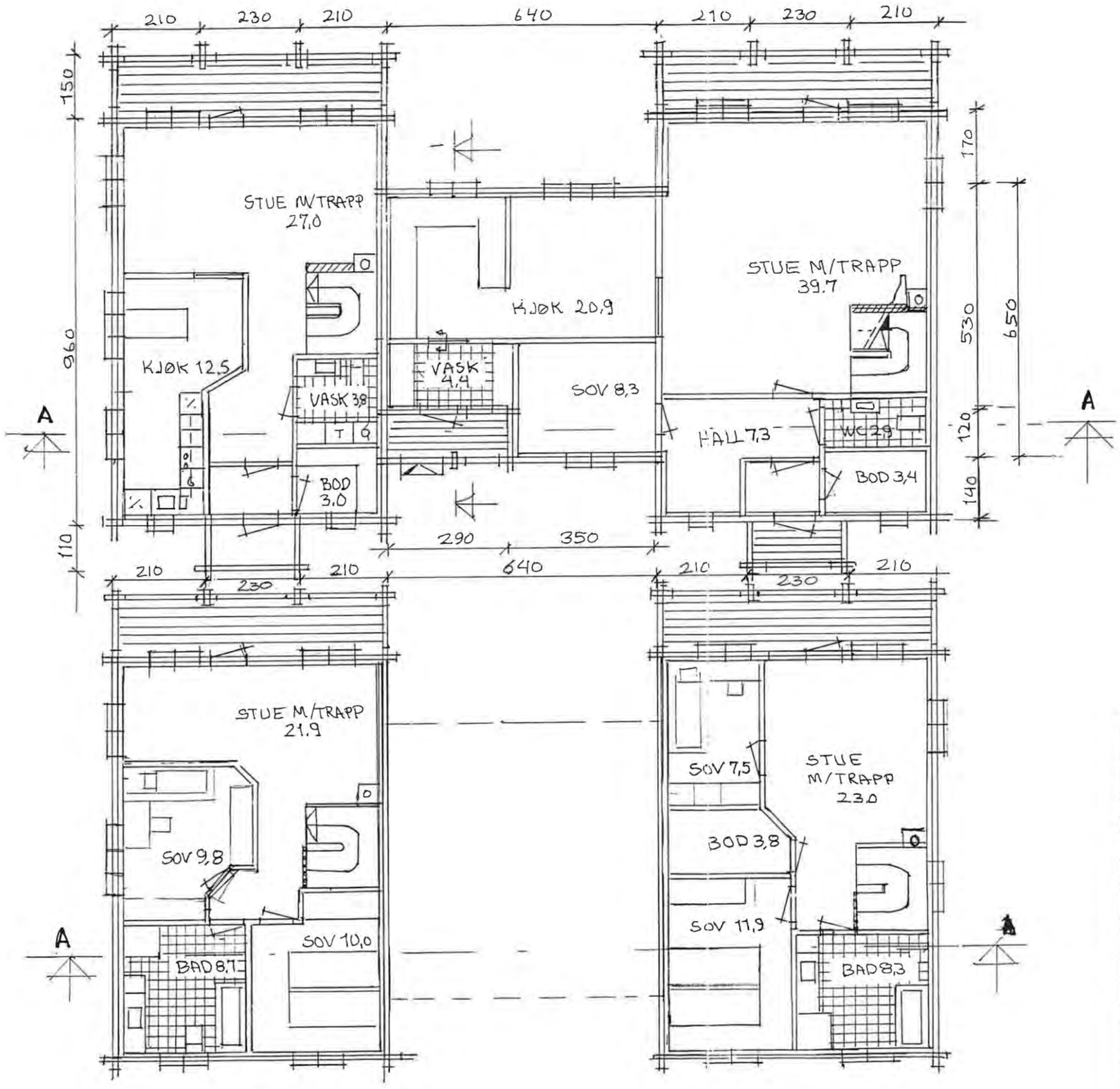
NORDØST

ANNEX

ERLAND JØRGENSEN

2/10 -93

1:100



14/9-93

VEFSN ... Bygningssjefen

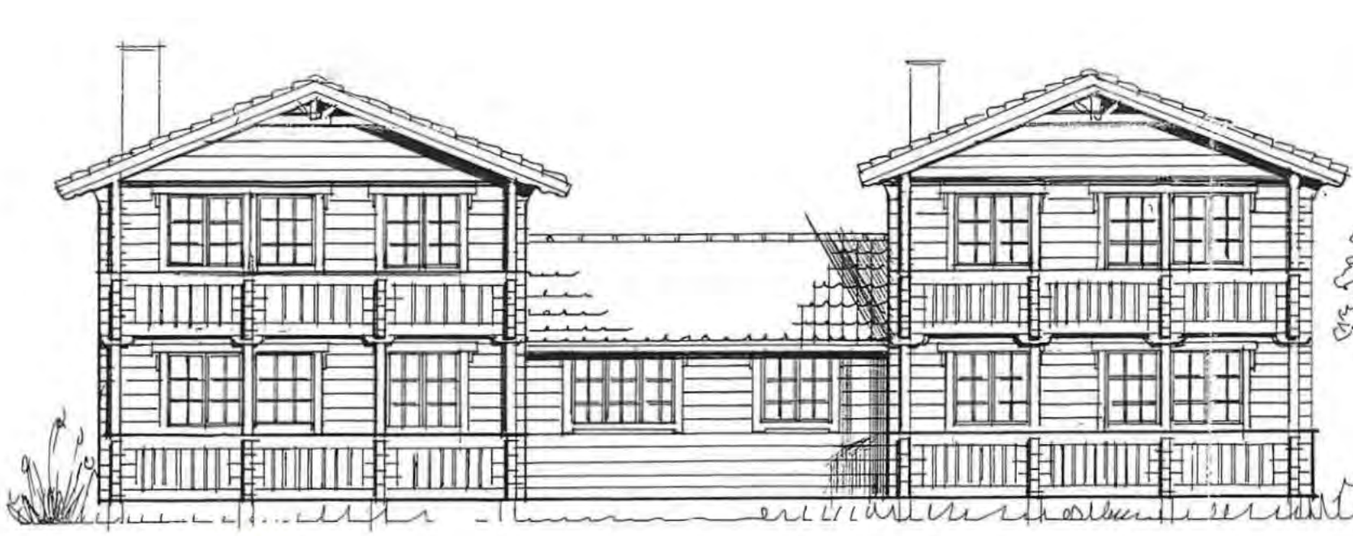
Rev	Revisjonen gjelder	Dato

Sak: Erland Jørgensen og Synnøve Rosenson	Tegn. nr.: **303 - 01**	
Tegning: 2-mannsbolig, plan	Dato	24/8-93
	Mål	1:100

Hello Hus
Arkitektbygg A/S Hans Nilsensv. 28, 9020 Tromsdalen Tlf.083 33074

Denne tegning kan ikke benyttes uten samtykke fra fra Arkitektbygg as

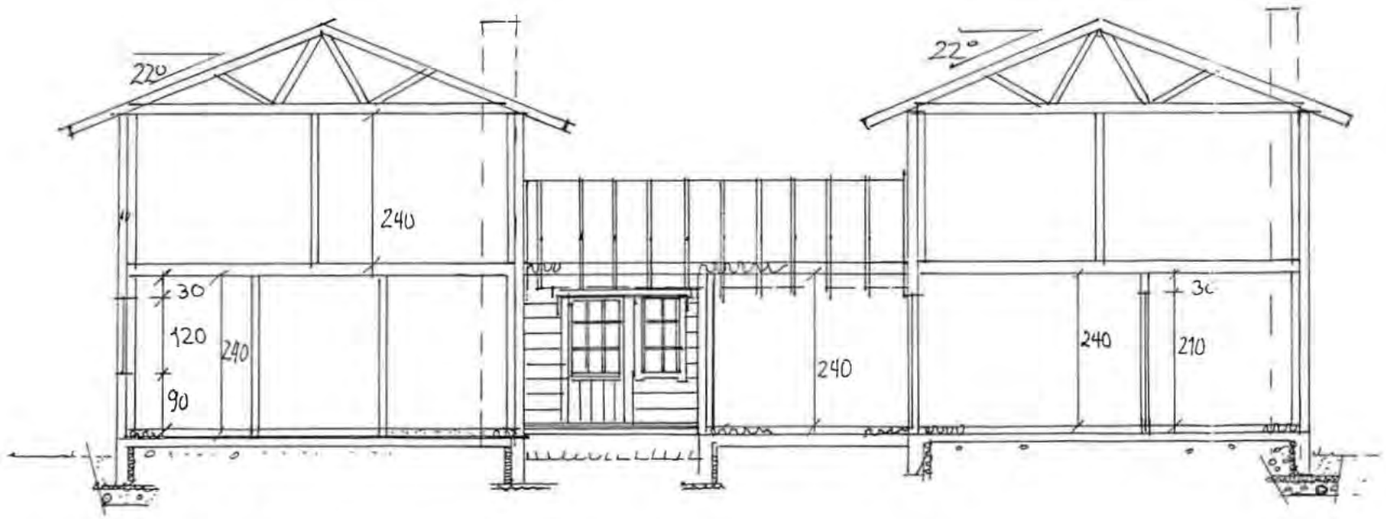
Tømmerbygg i alle størrelser



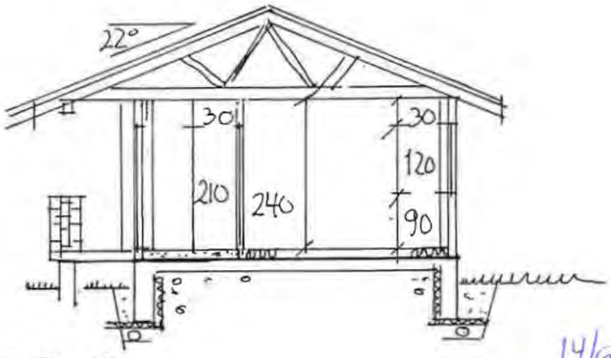
SØR VEST



SØR-ØST



SNITT A-A



SNITT B-B

14/9-93

VEFSN KOMMUNE
Bygningssjefen

Sak: Erland Jørgensen og Synnøve Rosenson	Tegn. nr.: 303 - 02	
Tegning: 2-mannsbolig, Snitt og fasader	Dato	24/8-93
	Mål	1:100
Fello Hus **Arkitektbygg A/S** Hans Nilsensv. 28, 9020 Tromsdalen Tlf.083 33074	Denne tegning kan ikke benyttes uten samtykke fra fra Arkitektbygg as	

Tømmerbygg i alle størrelser



NORD ØST



NORD- VEST

19/9-93
VEFSN KOMMUNE
Bygningssjefen

Rev	Revisjonen gjelder	Dato

Sak: Erland Jørgensen og Synnøve Rosenson	Tegn. nr.: **303 - 03**	
Tegning: 2-mannsbolig, Fasader	Dato	24/8-93
	Mål	1:100
Hello Hus **Arkitektbygg A/S** Hans Nilsensv. 28, 9020 Tromsdalen Tlf.083 33074	Denne tegning kan ikke benyttes uten samtykke fra fra Arkitektbygg as	

Tømmerbygg i alle størrelser

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Vefsn

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Arkitekt Bygg A/S
Hans Nilsensv. 28
9020 TROMSDALEN

Byggherre (navn, adresse)

Erland Jørgensen
Svanevn. 39
4048 HAFRSFJORD

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Stuvland	195	19		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
27.08.93	Nybygg	2-mannsbolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningssjefen	14.09.93	

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Mosjøen,	VEFSN KOMMUNE Bygningssjefen Gudolv Forsmo Gudolv Forsmo (e.f.)
Dato 29.09.1994	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
X ansvarshavende	Hermund Brekken,	Fustvatnet, 8650 Mosjøen
X andre	Olav Almsgård,	Endre Dalengsv. 3, 8662 Halsøy
	Byggm. Elmar Svendsen,	Rådhusgt. 11, 8650 Mosjøen

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

Bygningssjefen

Arkiv

TILLATELSE TIL TILTAK

Vår ref.: KFA 696/99 L42 &79 Saksbehandler: KAI FAGERVIK

Søknad mottatt 16.02.99 om tillatelse etter ett-trinns søknadsbehandling for tiltak - dobbeltgarasje gnr. 195 bnr. 19

Byggested: Stuvland Gnr.: 195 Bnr.: 19 Fnr.:

Tiltakshaver: Synnøve Rosenson / Aksel JørgensenAdr.: Stuvland, 8664 MOSJØ

Tillatelse til tiltak gis med følgende merknader:

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

Vedrørende plassering på eiendommen.

Vedlagte situasjonsplan viser garasjebygget plassert i nabogrense mot eiendommen Gnr. 195/1. Her foreligger erklæring fra eier, Asle Drevland, at omsøkte plassering godkjennes pga. at det ikke forligger planer om framtidig bebyggelse innenfor 8 meters avstand fra omsøkte garasje.

Planlagte plassering godkjennes i hht. plan og bygningslovens § 70, pkt. 2a), med betingelse om at eier av eiendommen Gnr. 195/19 plikter å foreta brannsikring dersom en framtidig bebyggelse på eiendommen, Gnr. 195/1, planlegges nærmere enn 8 meter fra omsøkte garasje.

Vedrørende avstand til egen bolig er denne planlagt til 6,5 meter. Her gjelder at for garasjebygg over 50 m2, vil dette medføre krav om REI60 konstruksjon mot egen bolig. Jfr. veiledningen til TEK97, § 7-24 pkt. 3a).

Vedrørende ansvars og kontrollsystemet vises til brev av 19.03.99 hvor det ble påpekt at det må søkes om ansvarsrett for rollene som ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for prosjektering og utførelse.
Her vil tiltakshaver (byggherre) kunne få ansvarsrett som ansvarlig utførende, med uavhengig kontroll av kvalifisert person/foretak.

fortsetter

Vedlegg	x	søknad om tillatelse til tiltak	x	**NB!** regning for søknadskontroll og tilsyn ettersendes
	x	plan-/snitt-/fasadetegninger		**NB!** regning for tilkn.avgift for vann og kloakk ettersendes
	x	situasjonsplan		

Mosjøen, 29.06.99

M. Bakksjø

Magnar Bakksjø
Bygningssjef

Gunnar Valla

Kopi:

Det ma videre utarbeides kontrollplaner for prosjektering og utførelse som forelegges kommunen for godkjenning.

Nærmere opplysninger vedrørende ansvars og kontrollsystemet kan innhentes ved kommunens byggesaksavdling.

Vedrørende konstruksjonssikkerhet, må dette ivaretas gjennom prosjektering og utførelse av bærende og avstivende konstruksjoner. Grunnlag for beregning/utførelse vil være snø- og vindlast gjeldende for Vefsn kommune. Vindforankring utføres i hht. norm for Vefsn kommune med forankringsbolter og bandjern pr. c-c 1,2 meter og takstolanker for hver takstol.

Utsett av garasjen på eiendommen, i plan- og høyde, bestilles ved kommunens oppmålingskontor.

Byggearbeidene tillates ikke igangsatt før betingelser vedrørende ansvars- og kontrollsystemet er oppfylt.

Ferdigattest utstedes på grunnlag av sluttbefaring og bekreftet, godkjent kontrolldokumentasjon, forlagt kommunen.

Y 4814000
Y 4816000
Y 4818000
Y 4820000
Y 4822000
X 7324000
X 7322000
X 7320000
X 7318000
X 7316000
X 7314000
X 7312000
B5
M2
M1
M3
LNFR8
LNFR7
LNFR5
LNFR4
LNFR6
LNFR2
LNFR9
LNFR1
LNFR3
VA1
VA2
VA3
VA4
HAVN
B1
B3
B4
B6
G1
N1
N2
N3
N4
O1
O2
P
V1
H530_5
H560_4
H710_1
H710_6
H720_7
H910_6
H520_2
H820_8

TEGNFORKLARING

Plandata	Nåværende	Fremtidig
Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)		
Boligbebyggelse	B	B
Tjenesteyting	O	
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		N
Grav og urnelund		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)		
Veg		V
Havn		
Kombinerte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		S
Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)		
Friområde	G	
Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR.4)		
Ulike typer militære formål	M	
Landbruk-,natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)		
LNRF-areal	LNRF	
LNFR-areal ,Spredt nærings-bebyggelse (høydebasseng)		
LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse		
Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)		
Ferdsel		VA
Naturområde vann	VA	
Hensynsoner (PBL2008 §11-8)		
hensynsone - reindrift	H520	
hensynsone - friluftsliv	H530	
hensynsone - Bevaring naturmiljø	H560	
Båndlegging for regulering etter PBL	H710	
Båndlegging etter lov om naturvern	H720	
Videreføring av reguleringsplan	H910	
Endring av reguleringsplan	H820	

Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense
- Detaljeringgrense
- Jernbane - nåværende

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Vefsn kommune
Dato for basiskart: 25.8.2011
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag: NGO 1954

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:12000
0 120 480 m

N

Vefsn kommune

KOMMUNEDELPLAN FOR
Drevja
MED TILHØRENDE PLANDOKUMENT
Planperiode 2011 - 2023
2008-loven

Arkivsaknr
08/770
Plankart datert
28.4.2011
Kartprodusent:
Vefsn kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:	**58/11**	**21.06.2011**	
2. gangs behandling i planutvalget	50/11	10.05.2011	
Offentlig ettersyn fra til 20.12.2010 til 07.02.2011			
1. gangs behandling i planutvalget	97/10	26.11.2010	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		16.05.2008	

PLANEN UTARBEIDET AV:	PLANID.	TEGNNR.	SAKSBEH.
Vefsn kommune v/Hugo Lenningsvik	1824D0611	D 131	MB

Vefsn kommune
- et steg foran

§§

Kommunedelplan for Drevja

Planbestemmelser

Planopplysninger:

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

§ 1 – PLANFORMÅL

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

§ 2 – GENERELLE BESTEMMELSER

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

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

§ 3 – AREALFORMÅL (PBL § 11-7)

Følgende arealformål med underformål er gjeldende i denne planen:

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG
Underformål:

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

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Underformål:
- Veg, fremtidig (V)
- Havn, fremtidig
- Kombinert samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, fremtidig (S)

3.3 – GRØNNSTRUKTUR
Underformål:
- Friområde, nåværende (G)

3.4 – FORSVARET
Underformål:
- Ulike typer militære formål, nåværende (M)

3.5 – LANDBRUKS-, NATUR – OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT
Underformål:
- LNFR – areal for spredt boligbebyggelse, nåværende
- Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende

3.6 – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE
Underformål:
- Ferdsel og farleder, fremtidig (VA)
- Natur- og friluftsområder, nåværende (VA)

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

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

4.1 – **Boligbebyggelse B5 og B6, nåværende**
- Tillatt bebygd areal er 35 % - BYA
- For område B5: Bygning tillates ikke oppført nærmere enn 15 meter fra senterlinje fylkesveg.

- Område B6 gjelder et eksisterende boligområde som skal omformes/fornyes med tanke på å legge til rette for flere boliger. Endringene skal omfattes av ny reguleringsplan. Se § 10.9 – hensynssone H820_8.

4.2 – **Boligbebyggelse B1, B3 og B4, fremtidig**
Det skal utarbeides detaljreguleringsplan før tiltak iverksettes.
Boligområdene B3 og B4 skal bygges ut før området B1 tillates utbygd. Område B1 kan imidlertid ikke bygges ut dersom arealene blir klassifisert som kjerneområde for landbruk.

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

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

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

4.3.2 – Område O2 Drevja kirke/kirkegård.
- Ved brann og naturkatastrofer tillates oppført nytt kirkebygg med samme høyde og u-grad som eksisterende bygning.
- Ny bebyggelse skal tilpasses verneverdige bygninger på en god måte, jfr. plan- og bygningslovens § 11-10 nr. 2.
- Nødvendige bygg for drift av anlegget tillates oppført.

4.4 – **Område for råstoffutvinning, fremtidig**
- Før uttak av råstoff kreves godkjent reguleringsplan.

4.5 – **Næringsbebyggelse N1, N2 og N3**, **fremtidig**
- Det skal utarbeides reguleringsplan før tiltak iverksettes.
- Grad av utnytting fastsettes i reguleringsplanene og skal angis som % BYA. Det skal tilstrebes høy grad av utnytting for alle områdene.
- Presisering av arealformål gjøres på reguleringsplannivå.
- Ved regulering skal det vurderes etablering av planfri kryssing av ny Fv 78 både for intern trafikk mellom industriområdene og for gående/syklende. Videre skal planavgrensningen mot vegformålet i reguleringsplanen for ny Fv 78 vurderes redusert til fordel for næringsformålene.

4.5.1 – Område N1
I område N1 tillates etablering av tung industri
Reguleringen skal ta høyde for følgende:
- Vurdere eventuelle tiltak mot negativ landskapspåvirkning (eks. terrassering av området).
- Rekkefølgebestemmelser om at lunneplass og ny traktorveg/turveg skal ferdigstilles senest samtidig med planering/terrasering av utbyggingsområdet.

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

4.5.2 – Område N2
I område N2 tillates ikke etablering av tung industri.
Friområdet G1 ved eksisterende balløkke, skal planavklares sammen med N2.

4.5.3 – Område N3
I område N3 tillates etablering av tung industri

4.6 – **Næringsbebyggelse N4, nåværende**
Området ligger innenfor reguleringsplan for Holandsvika industriområde som skal endres. Se for øvrig § 10.9. Grad av utnytting angis i reguleringsplanen.

4.7 – **Grav- og urnelund, nåværende Almås kirkegård**
Området benyttes til grav- og urnelund. Nødvendige bygg for drift av anlegget tillates oppført.

4.8 – **Område for forretning (F)**
Formålet omfatter eksisterende forretningsvirksomhet. Grad av utnytting - %BYA = 50%.

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

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

5.1 – **Veg, fremtidig (V1)**
- Driftsavkjørsler for landbruket skal avklares på neste plannivå.

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

5.3 – Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (S1), fremtidig
- På området kan det etableres veg, jernbane og havneområde med kaianlegg.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan må det gjennomføres nærmere grunnundersøkelser for de deler av området hvor det er dokumentert sensitiv grunn.

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

6.1 – **Friområde, nåværende (G1)**
- Området skal være felles for omkringliggende boliger.
- Området skal planavklares sammen med N2.

§ 7 – FORSVARET (PBL § 11-7 NR. 4)

7.1 – **Ulike typer militære formål, nåværende (M1, M2 og M3)**
Innenfor formålet ligger to verneverdige bygninger med følgende koordinater:

1 – X – 7320327, Y- 422492
2 – X – 7320276, Y – 422532
Ny bebyggelse skal tilpasses verneverdige bygninger på en god måte, jf plan- og bygningslovens § 11-10 nr. 2.

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

- Innenfor LNFR - områdene finnes en rekke bygninger, fradelte og bebygde eiendommer. Disse er ikke avmerket i planen og endrer ikke status fra sin nåværende bruk. Eksisterende bygninger og bebygde eiendommer kan tillates endret med om-, eller påbygninger, gjenoppbygging etter brann og naturkatastrofer, samt oppføring av garasjer, uthus og lignende i den grad det ikke etableres nye boenheter. Valg av form, farge og volum skal harmonere med omkringliggende landskap og bebyggelse.

- Det må ikke settes i gang bygge- og anleggstiltak i LNFR-områdene som i hht NVEs temakart, er skred- og rasutsatt, uten nødvendig dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet.

8.1 – LNFR1, LNFR6, LNFR7, LNFR8 og LNFR9:
Innenfor disse områdene er det kun tillatt med bygninger eller anlegg som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, herunder reindrift. Det tillates ikke spredt bolig-, fritids- eller ervervsbebyggelse.

8.2 – LNFR2, LNFR4 og LNFR5:
Areal for spredt boligbebyggelse.

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

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

8.3 – LNFR3, - areal for spredt næringsbebyggelse mv.

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

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

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

9.1 – Ferdsel og farleder, fremtidig (VA4)
Områdene kan benyttes til skipstrafikk til kaiområdet

9.2 – Natur- og friluftsområder, nåværende
Område - VA1
Området gjelder Drevjaleira naturreservat. I dette området gjelder forskrift om fredning av Drevjaleira naturreservat (FOR-2000-12-21-1526).

Område – VA2
Området gjelder elva Drevjo. Området er omfattet av verneplan for vassdrag. Det skal ikke bygges nærmere enn 50 meter fra elva jf punkt 10.2 om hensynssoner

Område – VA3
Naturområdet i vann VA3, ingen bestemmelser

§ 10 - Hensynssoner

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

10.1 – Sone H710_1: Båndlegging for regulering etter PBL (PBL § 11-8, D)

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

10.3 – Sone H520_2: Sone med særlig hensyn til reindrift (PBL § 11-8, C)
Sonen omfatter flyttlei for reindrifta. I denne sonen skal alle nye tiltak avklares med reindriftsforvaltningen i Nordland.

10.4 – Sone H560_3: Sone med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø (PBL § 11-8, C)
Sonen omfatter 50 meter ut fra hver side av elva Drevja.

10.5 – Sone H560_4: Sone med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø (PBL § 11-8, C)
Naturtype i militærområdet.

10.6 – Sone H530_5: Sone med særlig hensyn til friluftsliv (PBL § 11-8, C)

10.7 – Sone H720_7: Sone for båndlegging etter lov om naturvern. Gjelder Drevjaleira naturreservat. (PBL § 11-8, D)

10.8 – Sone H910_6: Sone hvor gjeldende reguleringsplan/bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde (PBL § 11-8, f)

10.9 – Sone H820_8: Sone hvor reguleringsplan for Holandsvika industriområde – planid 010, skal endres. Denne planen skal deles i to, hvor den nordlige delen skal legge til rette for industri/næringsvirksomhet/avfallsbehandlingsanlegg, mens den sørlige delen skal ha til formål å legge til rette for flere boliger.

Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde:

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

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

Vefsn Kommune
Adresse Postboks 560, 8651
Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 30.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 195 **Bruksnr.:** 19
Adresse: Drevjavegen 68, 8664 MOSJØEN
Referanse: Remi

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja

Vedlegg
8 vedlegg

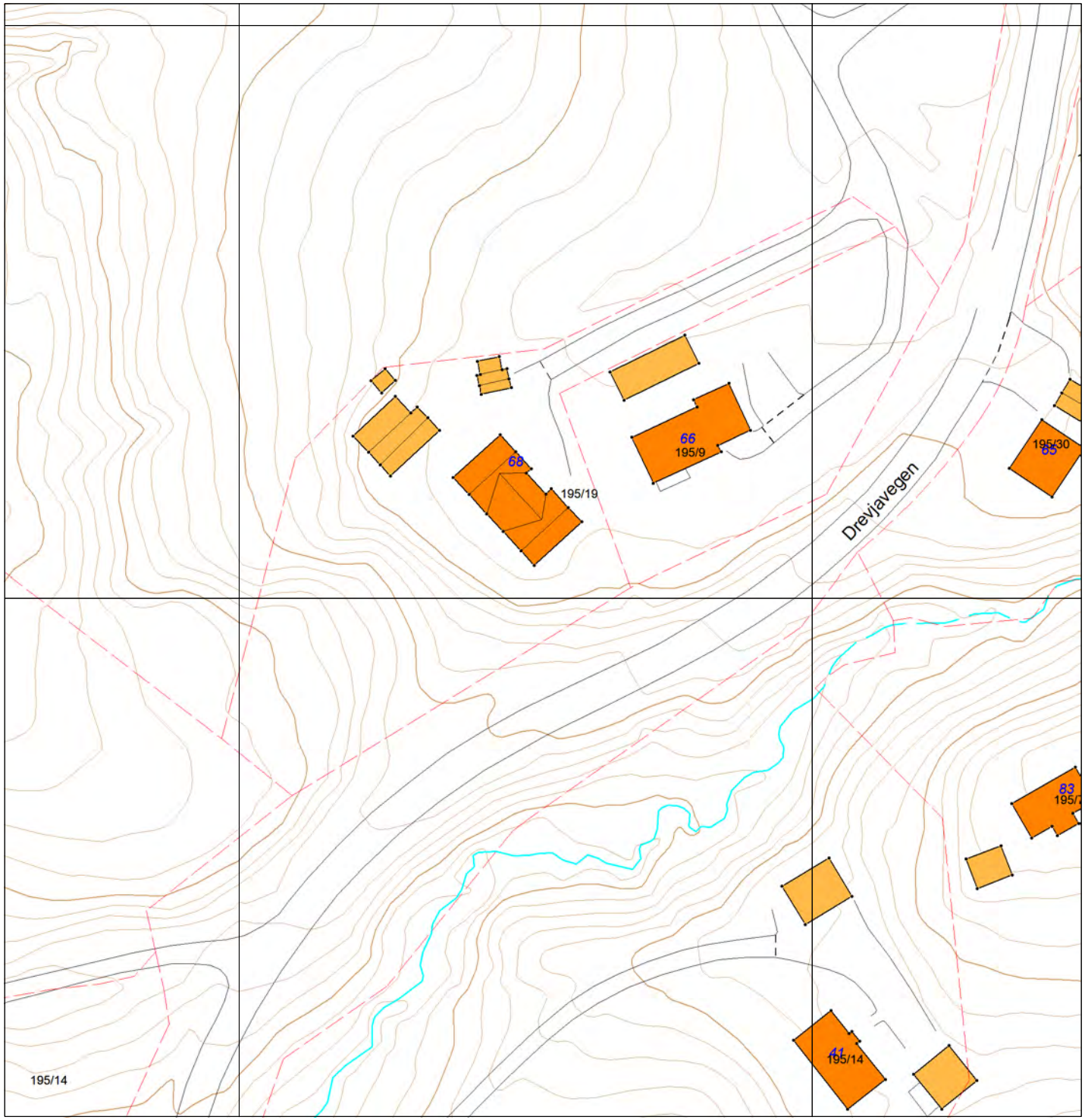
Kommentar
For tiden utarbeider kommunen en ny kommuneplan med tilhørende samfunns- og arealdel som kommer til å erstatte den gamle kommuneplan fra 2004 samt alle kommunedelplaner (med unntak av kommunedelplanen for Mosjøen). Når kommuneplanen blir ferdig utarbeidet og vedtatt er enda ikke avklart. Se vedlagte utklippsbilder over forslaget til kommuneplanen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



KARTUTSNITT

VEFSN
KOMMUNE

Gnr/Bnr: 195/19

Adresse: Drevjavegen 68
8664 Mosjøen

Dato: 07.04.2026

Målestokk: 1:1000

Sign: G. Nygard

N

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon
- Eiendomsgrense
- Abc — Gårds- og bruksnummer

Adresser
- Abc — Adressepunkt tekst

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

Bygningsmessige anlegg
- Stolpe
- Vegg (frittstående)
- Støyskjerm
- Annet gjerde
- Frittstående mur
- Støttemur
- Steingjerde
- Hekk
- Flaggstang

Vegsituasjon
- Ytterkant veg
- Ytterkant fortau
- Annet vegareal

Annen samferdsel
- Traktorveg
- Sti

Jernbanedata
- Jernbane spormidt

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

Innsjøer og vassdrag
- Innsjø
- Innsjøkant
- Elv/Bekk
- Elv/Bekk kant
- Elv/Bekk kant usikker

Kyst
- Havflate
- Kystkontur

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

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 30.03.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 117985**

HELGELAND BYGGEKONTROLL AS
V/Hege Sende
C.M. Havigs gate 5 B
8656 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Drevjavegen 68, 8664 MOSJØEN.

Navn nettkunde:	SANDMO DAGNY
Målernummer:	6970631405277753
Anlegget ble sist kontrollert:	29.09.2016
Kontrollresultat:	Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet 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

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1824 - VEFSN
Gårdsnummer:	195
Bruksnummer:	19

Utskriftsdato/klokkeslett:	07.04.2026 kl. 07:16
Produsert av:	Gunnhild Nygard
Attestert av:	Vefsn kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SKRUBBHAUGENII
Etableringsdato:	18.11.1949
Skyld:	0,03
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 195 / 19	3 831,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	300147	NORRSTRÖM ERIK ANDERS			1 / 2
Hjemmelshaver	Død	071038	SANDMO DAGNY			1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	300147	NORRSTRÖM ERIK ANDERS			
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	071038	SANDMO DAGNY			

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7316017	416056		3 831,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

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

Grensejustering 10.09.1997

Grensejustering

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 195/1	−1 536,5
Mottaker	1824 - 195/19	1 536,5

Skylddeling 18.11.1949

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1824 - 195/1	0
Mottaker	1824 - 195/19	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	07.12.2015			1824nyg	07.12.2015
Annen forretningstype	J 15/1341				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1824 - Mnr vann mangler	0
Berørt	1824 - 194/1	0
Berørt	1824 - 194/2	0
Berørt	1824 - 194/3	0
Berørt	1824 - 194/7	0
Berørt	1824 - 194/68	0
Berørt	1824 - 195/1	0
Berørt	1824 - 195/3	0
Berørt	1824 - 195/4	0
Berørt	1824 - 195/6	0
Berørt	1824 - 195/7	0
Berørt	1824 - 195/8	0
Berørt	1824 - 195/9	0
Berørt	1824 - 195/10	0
Berørt	1824 - 195/14	0
Berørt	1824 - 195/17	0
Berørt	1824 - 195/18	0
Berørt	1824 - 195/19	0
Berørt	1824 - 195/21	0
Berørt	1824 - 195/23	0
Berørt	1824 - 195/27	0
Berørt	1824 - 195/28	0
Berørt	1824 - 195/30	0
Berørt	1824 - 195/33	0
Berørt	1824 - 195/37	0
Berørt	1824 - 195/38	0
Berørt	1824 - 235/1	0
Berørt	1824 - 266/1	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Drevjavegen	3372	68			Grunnkrets	0102	Stuvland	
						Stemmekrets:	2	Drevja	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030702	Drevja	
				7316023	416047	Postnr.område:	8664	MOSJØEN	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 20 340 827
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7316022 Øst: 416045
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	150	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	09.05.2000	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	05.07.2000	
Bruksareal totalt:	150	Avløp:		Tatt i bruk:	12.07.2001	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	150	0	150	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3372 Drevjavegen 68	H0101	Bolig	150	3	Kjøkken	1	1	195/19

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ROSENSON SYNNØVE		

Bygningsnr: 23 027 240
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7316026 Øst: 416028
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	28.10.2004	
Bruksareal annet:	50	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	28.10.2004	
Bruksareal totalt:	50	Avløp:		Tatt i bruk:	01.08.2005	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	50	50	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	195/19

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ANDERS NORRSTRØM		

Bygningsnr: 188 022 030
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7316038 Øst: 416045
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	195/19

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 11 101 704
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7316021 Øst: 416043
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	259	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	14.09.1993	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	06.10.1993	
Bruksareal totalt:	259	Avløp:		Tatt i bruk:	26.09.1994	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	110	0	110	0	0	0
H01	1	149	0	149	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	109	4	Kjøkken	1	2	195/19

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		JØRGENSEN, ERLAND		

Bygningsnr: 11 102 948
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7316015 Øst: 416019
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	14.09.1993	
Bruksareal annet:	30	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	06.10.1993	
Bruksareal totalt:	30			Tatt i bruk:	26.09.1994	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	30	30	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	195/19

Bygningsnr: 20 339 985
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7316036 Øst: 416042
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygging avlyst
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	29.06.1999
Bruksareal annet:	58	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	58	Avløp:		Bygging avlyst:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:	
Bruttoareal annet:				Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:	

Etasjer

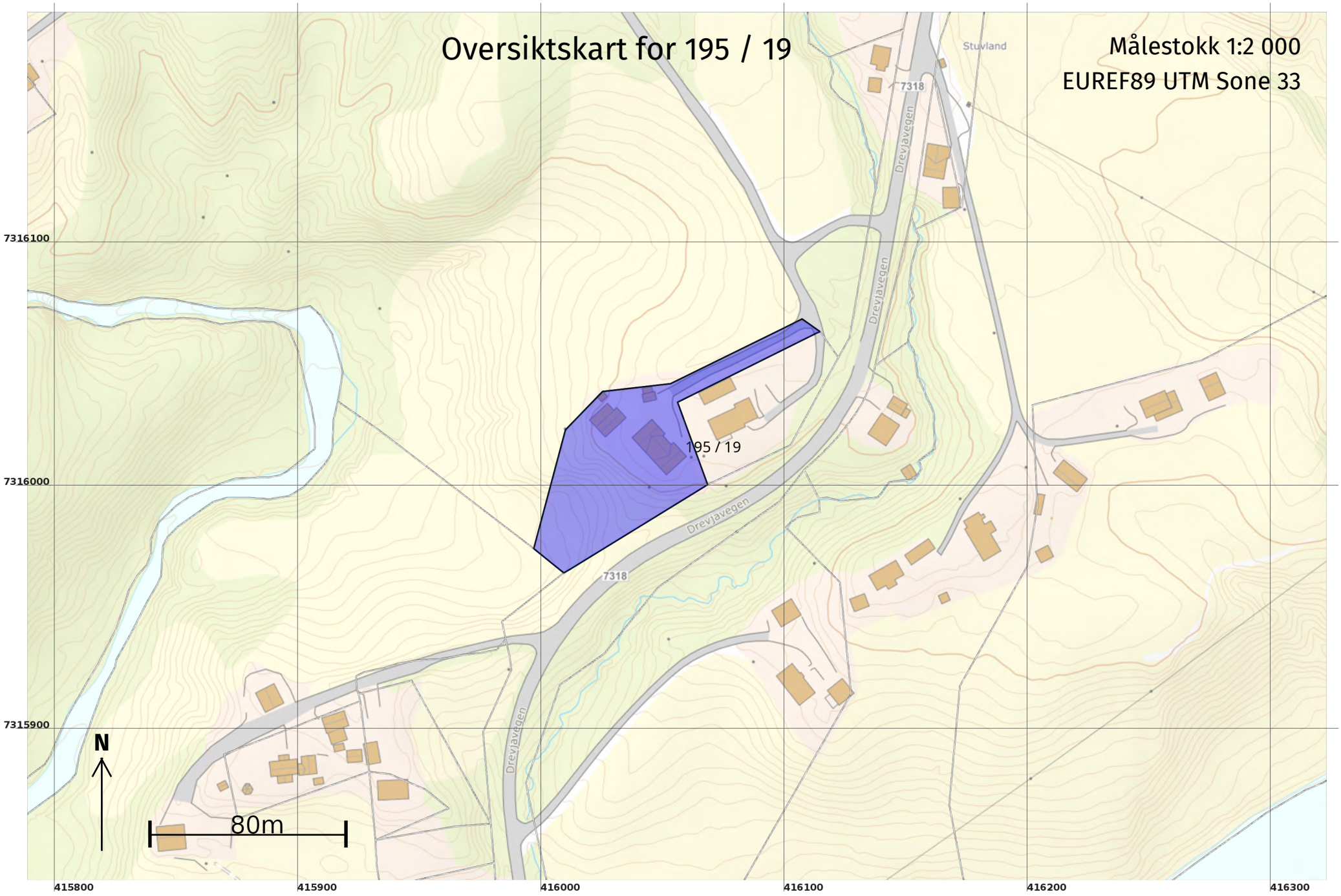
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	58	58	0	0	0

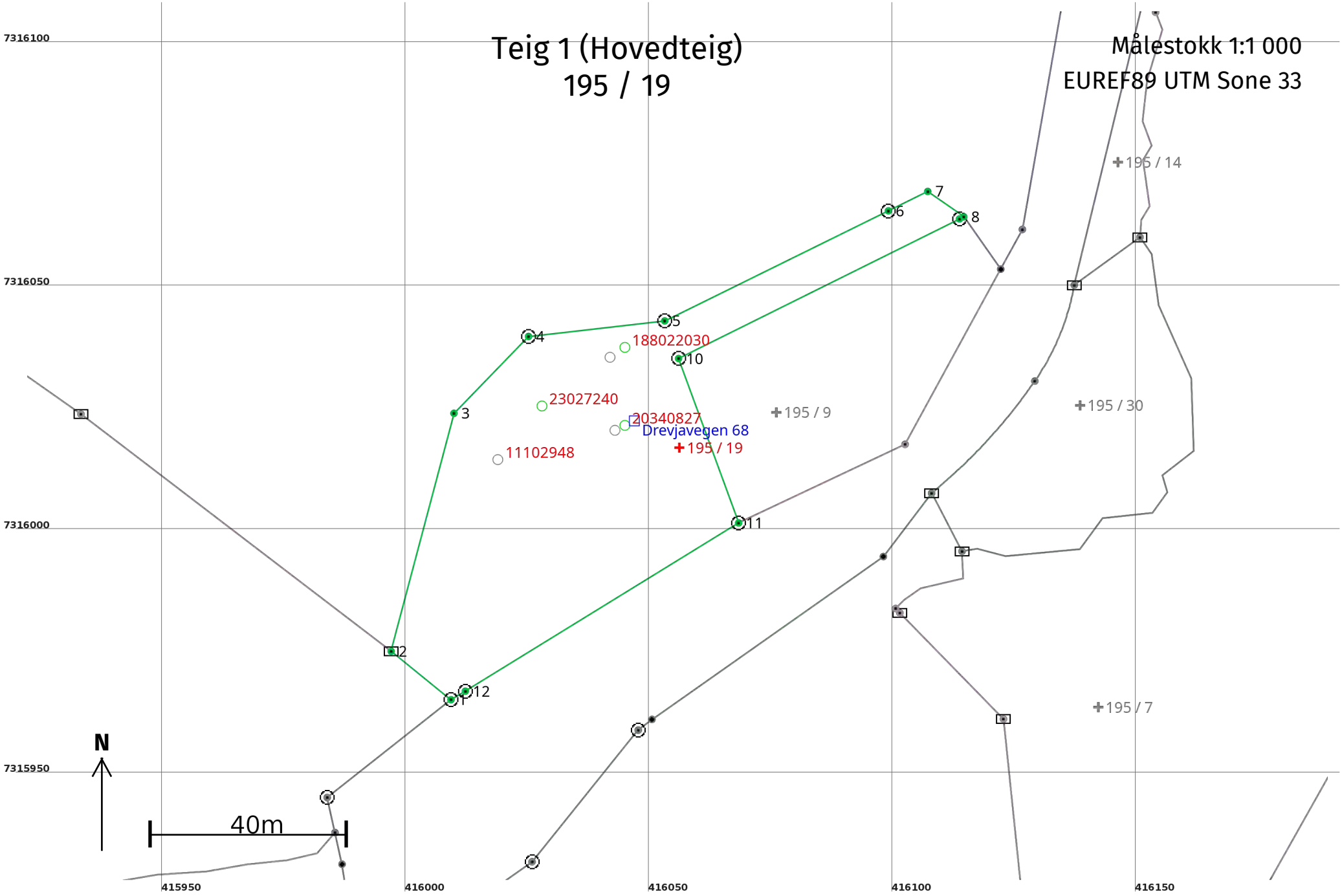
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	195/19

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		JØRGENSEN A./ROSENSON S.		STUVLAND 8664 MOSJØEN


Oversiktskart for 195 / 19
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 33
Stuvland
7318
Drevjavegen
195 / 19
7316100
7316000
7315900
N
80m
415800
415900
416000
416100
416200
416300


Teig 1 (Hovedteig)
195 / 19
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
7316100
7316050
7316000
7315950
415950
416000
416050
416100
416150
1
2
3
4
5
6
7
8
10
11
12
188022030
23027240
20340827
11102948
Drevjavegen 68
195 / 19
195 / 9
195 / 14
195 / 30
195 / 7
N
40m

Areal og koordinater

Areal: 3 831,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7316017 **Øst:** 416056

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7315965,74	416009,35	Jord 15,80	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7315975,68	415997,07	Jord 50,50	Stein med kors og vitner	10 Terrengmålt	13	
3	7316024,51	416009,96	21,97	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7316040,27	416025,26	Jord 28,14	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	7316043,47	416053,22	Jord 51,17	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
6	7316066,06	416099,13	Jord 8,99	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
7	7316070,03	416107,20	9,04	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
8	7316064,84	416114,60	1,00	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
9	7316064,39	416113,71	Jord 64,37	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
10	7316035,75	416056,06	Jord 35,91	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
11	7316002,02	416068,39	Jord 65,86	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
12	7315967,50	416012,30	Jord 3,44	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

Vefsn Kommune
Adresse Postboks 560, 8651
Telefon 75 10 10 00

Utskriftsdato: 07.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Vefsn Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1824 **Gårdsnr.:** 195 **Bruksnr.:** 19
Adresse: Drevjavegen 68, 8664 MOSJØEN
Referanse: Remi

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m²	6088
Renovasjon	Ekstern leverandør	SHMIL
Branntilsyn, feiing	Årlig avgift	672
Slamtømming	Årlig avgift	1467
Eiendomsskatt	Årlig avgift - skattegrunnlag se kommentarer	4049

Kommentar
beregningsgrunnlag for eiendomsskatt er kr 1 012 400,-.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Mosjøen, 30.03.2026

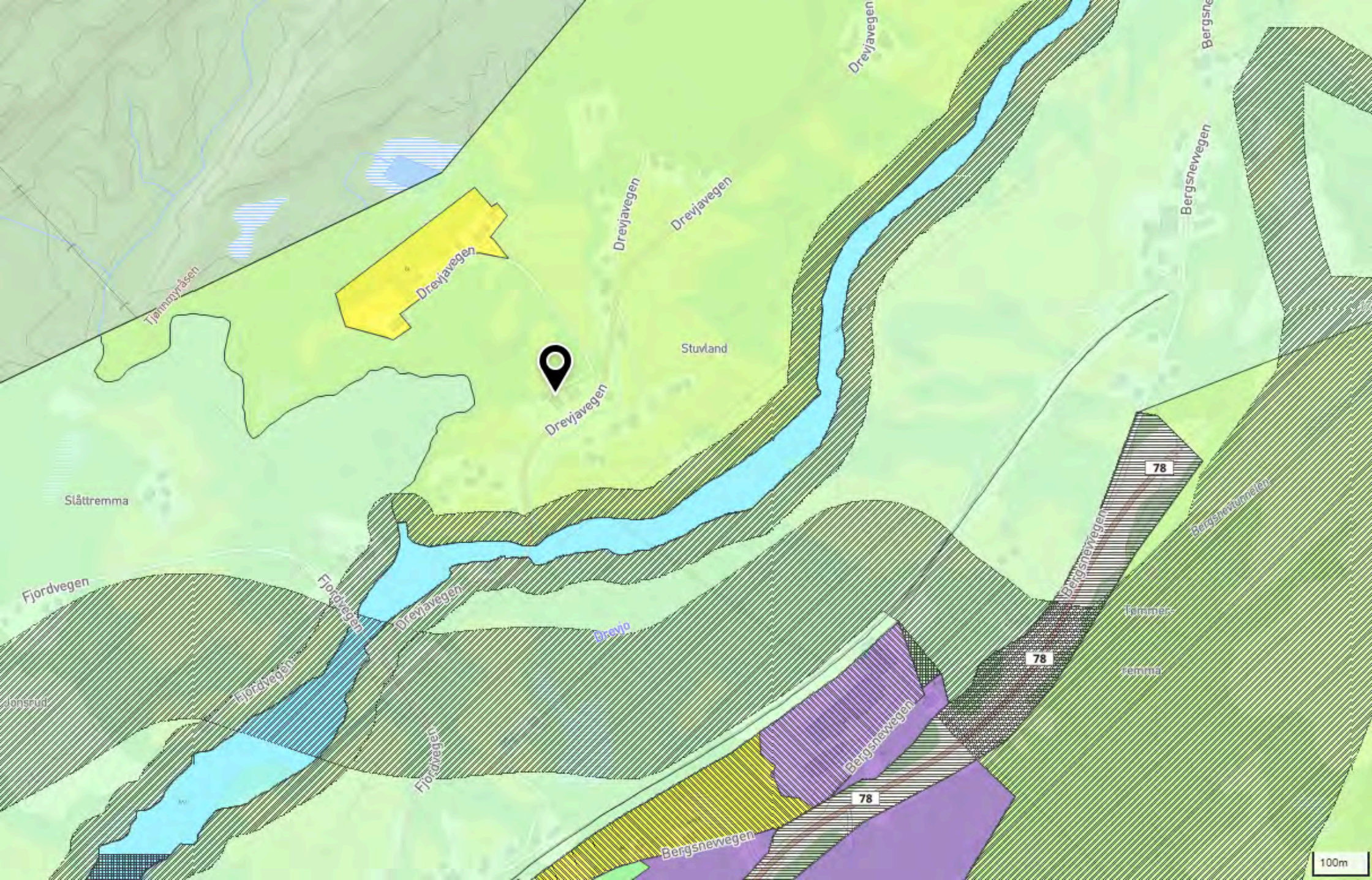
KOMMUNE	1824	**GNR**	195	**BNR**	19	**FNR**	0	**SNR**	0
EIER								
EIENDOM/GATE	Drevjavegen 68							

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

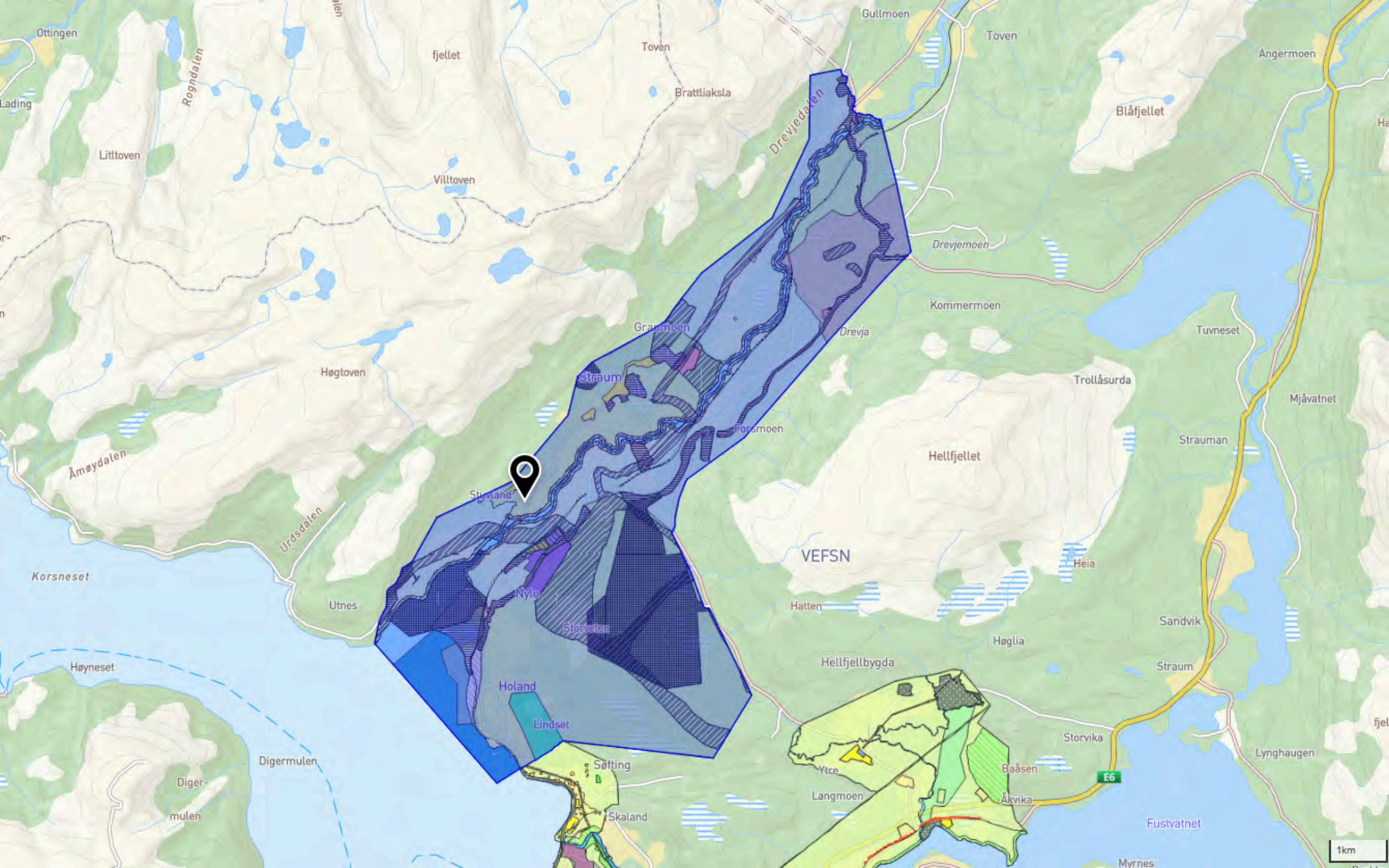
	RENOVASJON
Type abonnement	80 L m/deling
Årsgebyr inkl. mva.	Kr. 5 604,96
Antall terminer	6
Fakturert til	01.04.2026
Neste forfall	22.05.2026
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	0,-

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

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



Drevjavegen
Drevjavegen
Drevjavegen
Drevjavegen
Drevjavegen
Bergsnevvegen
Bergsnevvegen
Bergsnevvegen
Bergsnevvegen
Bergsnevvegen
Tjønnmyråsen
Stuvland
Slåttremma
Fjordvegen
Fjordvegen
Fjordvegen
Fjordvegen
Drevjavegen
Drevjo
Jonsrud
78
78
78
Bergsnevtunnelen
Temmes
Temma
100m


Ottingen
Lading
Litltoven
Villtoven
fjellet
Toven
Brattliaksla
Rogndalen
Gullmoen
Toven
Angermoen
Blåfjellet
Drevjedalen
Drevjemoen
Kommermoen
Tuvneset
Drevja
Grammoen
Straum
Høgtoven
Trollåsurda
Mjåvatnet
Forsmoen
Strauman
Hellfjellet
Åmøydalen
Stuvland
Urdsdalen
VEFSN
Heia
Korsneset
Utnes
Nylo
Hatten
Sandvik
Storveten
Høglia
Høyneset
Hellfjellbygda
Straum
Holand
Lindset
Digermulen
Storvika
Lynghaugen
Søfting
Ytre
Baåsen
E6
Diger-
mulen
Langmoen
Åkvika
Skaland
Fustvatnet
Myrnes
1km

Kommunedelplan

Kommuneplan

Planidentifikasjon	1824D0611
Plantype	Kommunedelplan
Planstatus	Endelig vedtatt areal plan
Ikraftredelsesdato	21.06.2011
Plannavn	Kommunedelplan Dr eva

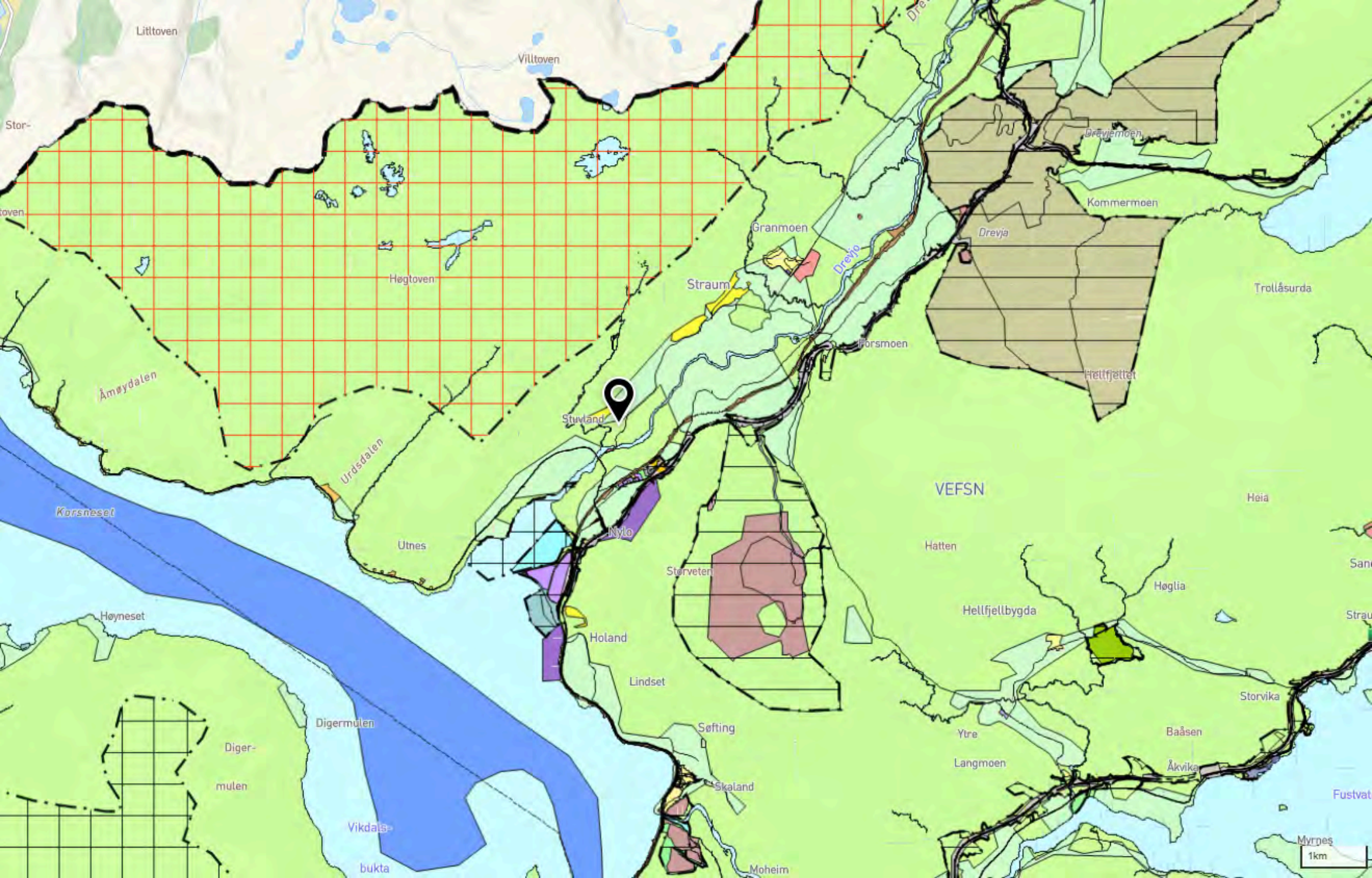
Vis i kart Planregister

Arealformål

Arealbruk	LNFR areal for nødv endige tiltak for land bruk og reindrift og g årdstilknyttet næring svirksomhet basert p å gårdens ressursgru nnlag
Arealbrukstatus	Nåværende
Planidentifikasjon	1824D0611
AREAL	4110812.75

Vis i kart Planregister


Stuvland
74
82
80
81
85
68
66
65
83
41
50
48
38
7318
7318
7318
Drevjavegen
Drevjavegen
Drevjavegen
Drevjavegen
Drevjavegen
Drevjavegen
Drevjavegen
30m


Litltoven
Villtoven
Stor-
Høgtoven
Granmoen
Straum
Drevja
Drevjemoen
Kommermoen
Trollåsurda
Førsmoen
Hellfjellet
Åmøydalen
Urdsdalen
Stuvland
Korsneset
Utnes
Kylo
VEFSN
Hatten
Høia
Storveten
Høglia
Hellfjellbygda
Høyneset
Holand
Lindset
Storvika
Søfting
Ytre
Baåsen
Langmoen
Åkvika
Skaland
Digermulen
Diger-
mulen
Vikdalsbukta
Moheim
Myrnes
1km

Arealformal

Kommuneplan

Planidentifikasjon	20240001
Plantype	Kommuneplanens ar ealdel
Planstatus	Planforslag

Vis i kart

Arealformål

Planidentifikasjon	20240001
Arealbruk	LNFR areal for nødv endige tiltak for land bruk og reindrift og g årdstilknyttet næring svirksomhet basert p å gårdens ressursgru nnlag
Arealbrukstatus	Nåværende
Områdenavn	LNFR3
AREAL	70861827.33

Vis i kart

Budskjema

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning.
Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av følgende eiendom:

Eiendom				
Meglers oppdragsnummer, referanse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr .
Adresse		Kommune		

Tilbudt kjøpesum: (NOK)	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave.

Finansieringsplan, som megler gis fullmakt til å kontrollere:	**NOK**
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Lån, institusjon: Kontaktperson, telefonnummer:	
Sum tilgjengelig finansiering	0,00

10% av kjøpesummen betales ved kontraktsinngåelse, resten ved overtakelse.

Budet er gyldig til: (Bud må minst være gyldig til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning)	Klokkeslett	Dato
Ønsket overtagelsesmåned, år:		
Eventuelle forbehold fra kjøpers side:		

Budgivere:	**Person 1**	**Person 2**
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Mobiltelefon		
Telefon dagtid		
Telefon kveld		
Sted, dato		
Forpliktende underskrift		

KOPI AV GYLDIG LEGITIMASJON FRA BUDGIVER MÅ VEDLEGGES BUDSKJEMA
Se for øvrig utdelt forbrukerinformasjon om budgiving.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.
Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen,herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte ”motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.