

Verditakst

 Hytte

 Roparneset 10, 8666 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 243, bnr. 1

Markedsverdi

1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 26.08.2025

Rapportdato: 25.09.2025

Oppdragsnr.: 18878-1145

Referansenummer: OU1205

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Marvin Egil Breimo



HBK AS

Gyldig rapport
25.09.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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



Marvin Egil Breimo

Uavhengig Takstingeniør

marvin@hbk.no

952 16 399



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

55 m²/55 m²

Hytte: Stue/kjøkken, 2 Gang, Soverom, 2 Bod, Stellerom

Andre bygg: Naust

Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 400 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 000 000

Konklusjon markedsverdi

1 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen har beliggenhet ca. 2,3 km sørøst for Husvika med stedsnavn Roparneset (adkomst via sjøveien). Området betraktes som naturskjønt, åpent og solrikt.

Eiendommen er klassifisert som konsesjonsbelagt landbrukseiendom. I henhold til opplysninger innhentet fra landbrukskontoret i Vefsn kommune, foreligger det ikke boplikt på eiendommen. Ved eierskifte eller overdragelse må det søkes konsesjon, og ny eier plikter å innhente nødvendige tillatelser i samsvar med bestemmelsene i konsesjonsloven.

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 andre solgte i fritidseiendommer, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet, med langt mindre areal og uten jaktmuligheter. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Grytåa 16,8666 MOSJØEN 65 m ² 2013 2 sov		1 500 000				21 739
2 Tangen 30,8865 TRO 27 m ² 1990 1 sov	06-08-2018	750 000	540 000		540 000	20 000
3 Husvikvegen 704,8666 MOSJØEN 66 m ² 2015 3 sov	07-04-2024	1 500 000	1 300 000		1 300 000	19 118
4 Ervikveien 14,8866 MINDLANDET 65 m ² 1939 3 sov	09-06-2025	790 000	600 000		600 000	9 231

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 av bygning og innbo	Kr.	6 536
Kommunale avgifter - feie- og tilsynsgebyr	Kr.	672
Vedlikehold (Stip.)	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 000

Teknisk verdi bygninger

Hytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 820 000
Sum teknisk verdi - Hytte	Kr.	850 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	70 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 920 000

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.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Kommentar

I tomtetakst er det også innlagt verdi for jakt/elgverdi på kr. 80 000,-.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

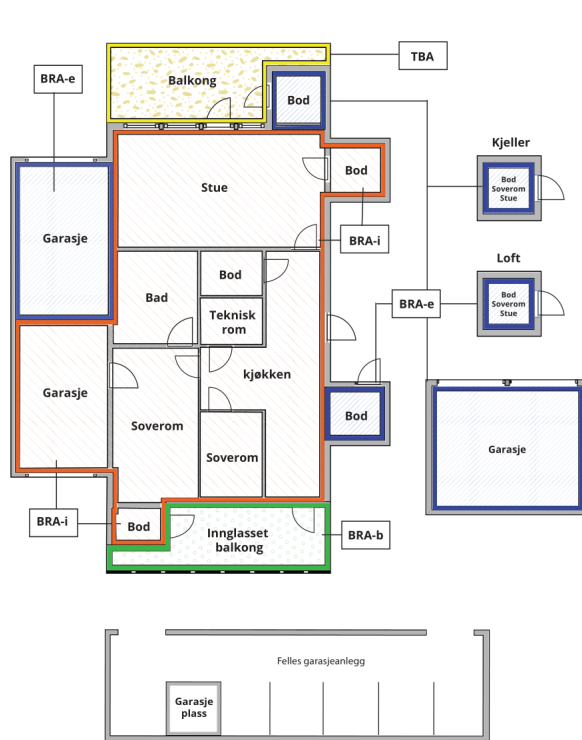
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kryperom					
1. Etasje	55			55	15
SUM	55				15
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kryperom			
1. Etasje	Stue/kjøkken, gang, soverom, stellerom, yttergang, bod, vedbod		

Kommentar

Bygningen er stedlig oppmålt.
Terrasse på byggets sørlige fasade er definert som åpent areal (TBA), og er overbygget med takuttrekk.
Innvendige romhøyder: 2,38 - 2,40 m (i tilbygget bodareal 2,28 - 3,65 m).

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er noe avvik på omsøkte tegninger av hytta og det foreligger ikke omsøkte tegninger på tilbygget bodareal nordre side. Den 01.09.2025 er det av Vefsn kommune gitt fritak fra søknadsplikt for tilbygget bodareal (ca. 21 m²) etter plan- og bygningslovens § 20-5 bokstav g.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: På soveromsvindu er det midstolpe og vindu innfris således ikke forskriftskrav for rømningsvei.

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		28		28		3	31
SUM		28				3	31
SUM BRA	28						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Naustrom	

Kommentar

Bygningen er stedlig oppmålt.
På bakre side av naust er det oppført et tilbygget med lav romhøyde på ca. 3 m² over plass for båttopprekk med hånd vinsj.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Den 01.09.2025 er det av Vefsn kommune gitt fritak fra søknadsplikt for naust.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Hytte	37	18
Naust	0	28

Kommentar

Hytte I P-rom inngår ikke arealer i tilbygget bod (yttergang, bod og vedbod).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Marvin Egil Breimo	Takstingeniør
	Morten Solem	952 52 857

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	243	1		0	2238466 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Roparneset 10, 8666 Mosjøen.

Hjemmelshaver

Hansen Gudmund Dagfinn.

Kommentar

Det bemerkes at matrikkelarealer er usikre.

Etter opprettelse av eiendommen er det gjort flere utskillelser og for å kunne utføre en mest mulig nøyaktig beregning av arealer må tomtengrensene oppgås og beregnes.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet ca. 2,3 km sørøst for Husvika med stedsnavn Roparneset (adkomst via sjøveien). Området betraktes som naturskjønt, åpent og solrikt.

Adkomstvei

Mosjøen - Hundåla ca. 1 time fergetur og Hundåla - Husvika ca. 22 km vei av gruset standard.

Alternativ adkomstmulighet er hurtigbåtrute 18167 med korrespondanse til Husvika, går fra Forvik hurtigbåtkai og ruten dekker strekningen Forvik – Vistensteder – Tjøtta – Husvika. Behovsanløp (som Husvika) må bestilles på forhånd via reisnordland.no/behovsanlop.

I Husvika har Husvika båtforening et småbåtanlegg bestående av en landfestet flytebrygge med gangbro og 15 stk. båtplasser. I følge opplysninger fra leder i båtforeningen (Ragni Einmo) er det venteliste på båtplasser. Årlig kostnad med medlemskap er ca. kr. 500,- for 2025.

Ved bruk av egen båt fra fra Husvika er det ca. 10 min gangtid (avstand 1,242 nautiske mil eller ca. 2,3 km).

Tilknytning vann

Sommervann fremlagt til hytta fra bekk, falltrykk. Vannledning av plast. Vannkvalitet er ikke kontrollert.

Tilknytning avløp

Ingen tilknytning til avløpsanlegg.

Gråvannsutslipp fra oppvaskkum på kjøkken og fra servant på stellerom til terreng.

Regulering

Eiendommen inngår i Kommuneplanens arealdel, vedtatt 15.12.2004.

Nedre deler av eiendommen og rundt bebyggelsen er avsatt til formål: LNF-område m/spredt boligbygging og øvre områder med snaufjell er avsatt til LNF-område.

Arealbrukstatus: Nåværende. Hytta ligger delvis i aktsomhetsområde for snøskred og kvikkleirskred.

I forslag til ny kommunedelplan er eiendommen avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. Arealbrukstatus - Nåværende. Faresone - Ras- og skredfare.

Om tomten

Eiendommen er en landbrukseiendom bestående av to teiger med et samlet areal på 2 238 daa og ligger ytterst i Sørfjorden, uten veiforbindelse.

I følge matrikkel er hovedteige 2 236 534,3 m² og tillegsteige 1 932,4 m² (Samlet areal: 2 238 466,8 m²).

Innmarksbeite: 15,2 dekar.

Bebyggd, samt., vann, bre.: 10,8 dekar.

Ikke kartlagt: 2 212,4 dekar.

Sum: 2 238,4 dekar.

Skogressursene er ikke kartlagt i AR5. I AR50 er ca. halvparten av eiendommen kartlagt som skog, men har ikke registrert bonitet. Ut i fra Ortofoto er skogen sørlig i de høyere områder så glissen og småvokst at bare en enda mindre del av arealet antas å være produktiv skog. Eiendommen er dominert av løvtrær og ikke egnet til annet enn vedproduksjon. Det er mye bart fjell og noe innmarksbeite rundt fradelte tomter andre steder på eiendommen. Utover dette er eiendommens viktigste resurs tilgang på jakt og fiske i sjø.

På eiendommen går det en kraftlinjetrase som kan medføre begrensninger i arealbruk under og rundt linjetraseen (avstand fra hytte til trase ca. 85 m).

I vika nedenor bebyggelse er det utløp for bekk og en naturlig og steinete strandsone, med synlige svaberg og steinblokker langs vannkanten. Rundt hytta er det sørøstvendt skrående gressbevakst terreng med noe busker/trær.

Tinglyste/andre forhold

Det bemerkes at det er flere tinglyst forhold på eiendommen som ikke er sjekket ut, dette må gjøres av eiendomsmeidler eller advokat ved et eventuelt salg av eiendommen.

900111. 04.10.1926. Utskifting

900127. 19.12.1932. Erklæring/avtale. Rettighetshaver Statens Havnevesen. Rett til gratis grunn for fortøyningsbolter

271. 26.01.1962. Jordskifte. Bestemmelse om grustak Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere.

904486. 22.02.1965. Elektriske kraftlinjer. Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.

102. 06.01.1977. Jordskifte. Bestemmelse om beiterett. Bestemmelse om torvrettigheter. Gjelder denne registerenheten med flere.

3529. 07.06.1994. Elektriske kraftlinjer. Rettighetshaver: HELGELAND KRAFTLAG AL. Gjelder denne registerenheten med flere.

1255. 20.03.1995. Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL. Elektriske kraftlinjer.

4977. 21.11.2001. Bestemmelse om veg. RETTIGHETSHAVER: Knr:1824 Gnr: 243 Bnr: 7. Bestemmelse om vannrett. Bestemmelse om brensel. Bestemmelse om båt/bryggeplass.

5024. 04.11.2002. Bestemmelse om veg. RETTIGHETSHAVER: Knr:1824 Gnr: 243 Bnr: 8. Bestemmelse om vannrett. Bestemmelse om båt/bryggeplass. Bestemmelse om brensel.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er klassifisert som konsesjonsbelagt landbrukseiendom. I henhold til opplysninger innhentet fra landbrukskontoret i Vefsn kommune, foreligger det ikke boplikt på eiendommen. Ved eierskifte eller overdragelse må det søkes konsesjon, og ny eier plikter å innhente nødvendige tillatelser i samsvar med bestemmelsene i konsesjonsloven.

Jakt / elgverdi

Eiendommen har en sentral beliggenhet for å delta med arealet i elgvald, og i følge opplysninger ved landbrukskontoret i Vefsn kommune har eiendommen et tellende jaktareal på 1 593 dekar.

Forutsetninger for beregningen:

Grunnlaget for utarbeidelsen av jaktinntekter er hentet fra tabell utarbeidet av DN.

Arealkravet for jakt av elg i området er 3.000 daa.

Gjennomsnittlig slaktevekt er satt til 120 kg.

Det forutsettes at eiendommen hører til et grunneierlag / jaktområde.

Det er brukt en kapitaliseringsrente på 7 % ved utregning av bruksverdien på elg.

Årlig jaktutbytte på eiendommen: 120 kg / 3.000 daa x 1 593 daa = 63,72 kg / år.
Verdien av årlig jakt: 63,72 kg / år x 90 kr / kg = 5 734,8 kr / år.
Årlig avkastning av elgjakt i overskuelig fremtid: kr. 7 734,8 / 0,07 = kr. 81 925,-

Etter beregningen fastsettes elgjakt til en verdi av: kr. 80 000,-.

Skattetakst og formuesverdi

År **Kommentar**
2025 Det innkreves ikke eiendomsskatt.

År **Kommentar**
2025 Ligningsverdi er ikke innhentet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
0	1974	Annet	Familiær overdragelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	4845044		1 847 900	6 536

Kommentar
Forsikringen omfatter også innbo med kr. 339 100,-. Egenandel kr. 4 000,-.

Bygninger på eiendommen

Hytte



Anvendelse

Fritidsformål.

Byggeår

1986

Kommentar

Byggetillatelse gitt 19.06.1986.

Standard

Normal enkel standard iht. byggeår.

Vedlikehold

Mangelfullt vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Hytte i 1. etasje med kaldloft og underliggende kryperom.

Hytta ble oppført i 1986 og tilbygget med bod på nordre side i 1987/88.

Bygget er oppført i bindingsverk, en trekonstruksjon som var vanlig på byggetidspunktet.

Utvendige forhold

Bygget er oppført med plassbygd takkonstruksjon i tre - tekket med profilerte stålplater. Doble vindskier og vannbordbeslag. Takrenner og nedløpsrør av plast over inngangspartier.

Bygget er oppført i trekonstruksjoner - utvendig kledd med stående bordkledning (Tømmermannspanel).

Vinduer av tre med koblede glass (faste sprosser i utvendig glass).

Malt ytterdør av tre med sylindrelås (tilkomst fra terrasse).

Mørkbeiset tredør med geometrisk fyllingsmønster, flankert av smale sidefelt med mønstret glass (tilkomst via ett trinn i tre).

Trebjelkelag som etasejeskille.

Fundamentert på støpte pilarer i PVC-rør.

Registrerte avvik ved befarings:

På tak er profilerte takplater og innfesting rustangrepet, plater også stedvis bunglet i ender. Noe skjevhet i tak - synlige nedbøyinger på østre side og skjevheter i takuttrekk over terrasse (setninger i pilarer). Det er ingen synlig beslag på tak ved gjennomføring av pipe. Vindskibord er malingslitte og dels råteangrepet i ender. Kledning under takuttrekk over terrasse noe løsnet. Bordtakbeslag, takrenner og nedløpsrør er ikke montert (kun montert over inngangspartier).

Bordkledning er malingslitte og noe partielt råteangreper i nedre deler mot terreng. I nedkant av yttervegger mangler vindspærre klemming og det er det ikke montert musetetting.

Vinduer er slitte av elde, malingslitte, og kitt rundt glassene er sprukket/dels løsnet. På bod er et ytre glass sprukket.

Terrasse er svakt dimensjonert med for langt spenn mellom pilarer og bjelker iht. materialdimensjon (synlige nedbøyinger).

Innvendige forhold

Overflater gulv av: Vinylbelegg på alle gulv.

Overflater vegger av: Liggende trepanel (stående over vinduer i stue).

Overflater himling av: Trepanel.

Innvendige dører: Fyllingsdører av heltre furu og malt finert dør.

Kaldloft: Adkomst fra tilbygget del via luke under himling i yttergang og fra vedbod.

Registrerte avvik ved befarings:

Generelle skjevheter i gulv, vegger og tak samt merkbare skjevheter i gulv, mest på kjøkken og stellerom med fall mot østre side (skyldes trolig setninger i pilarer).

På stellerom er det noe lappverk på gulvbelegg rundt rørgjennomføringer.

På kaldloft er det ingen vindspærre i topp av isolasjon, isolasjon ligger mot undertak ved raft (svak lufting) og undertak mangler over møne (således fare for lekkasje i konstruksjonen).

Isolasjon/tilstand:

På kaldloft er det store mengder muselort samt synlige ekskrement etter større dyr (muligens mink).

I etasjeskillet mellom kryperom og 1. etasje er det åpent rundt rørgjennomføringer for vann og avløp, det må således påregnes å være skader i etasjeskillets isolasjonen etter mus/større dyr. Skadene kan ha negativ innvirkning på byggets varmeisolerings og innneklima. Det kan ikke utelukkes at det foreligger tilsvarende forhold i yttervegger, men dette er ikke avdekket ved visuell inspeksjon. Videre undersøkelser anbefales.

Tekniske installasjoner

El. anlegg: Bærbart bensindrevet strømaggregat med modellbetegnelsen "NORGESAGGREGATET 2200B" og effekt på rundt 2200 watt, basert på modellnummeret. Åpen installasjon med stikkontakter og belysning av spottlamper m.m. Utelys og dobbel utestikk. Det bemerkes at el. anlegg ikke er overgått ved takst, må eventuel gjøres av elektriker. Det nevnes som synlige mangler å ikke være montert eksosavtrekk for aggregat, sikringsskap med tilpassede vern, jordfeilvern, jording m.m. (NEK 400:2006 avsnitt 551 gjelder for installasjoner med aggregat som strømkilde).

Pipe: Isolert stålpipe ført ut over tak.

Varmeanlegg: Vedovn i stue (Jøtulpeis).



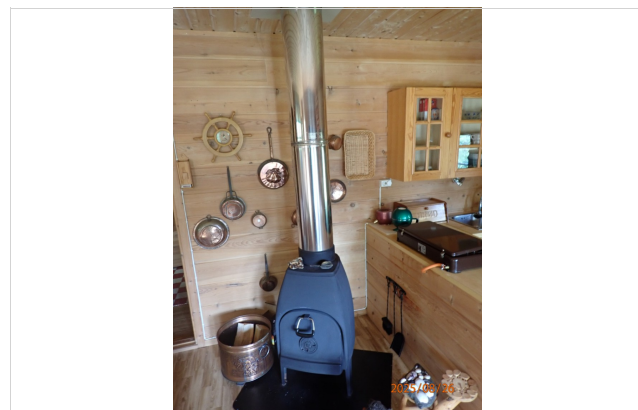
Bensindrevet strømmagregat

Spesialrom

Vinylbelegg på gulv og panelte vegger. Plassbygd benk med nedfelt servant. Avløp fra servant til terreng. Det bemerkes at rommet ikke har noe form for våtromstandard.



Stellerom.



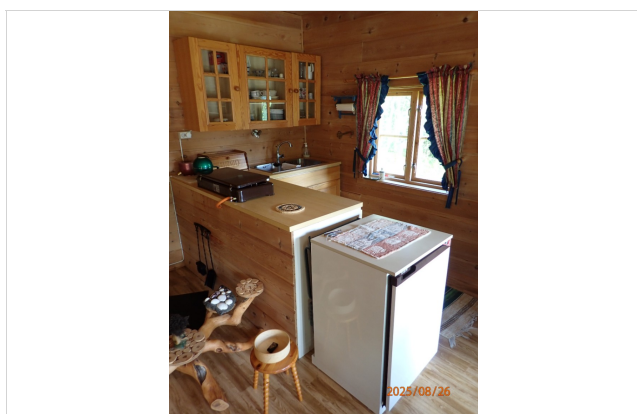
Vedovn med stålpipes ført ut over tak.



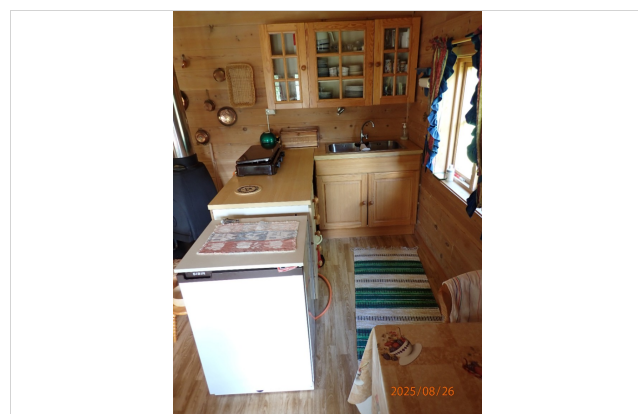
Rørgjennomføringer i gulv.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning av MDF med fronter av heltre furu og over benken er det overskap med glassdører. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum av stål. Løst gass kokeapparat med 3 bluss og gassdrevet kjøleskap. Avløp fra oppvaskkummer til terreng.



Kjøkkeninnredning.



Kjøkkeninnredning.

Tilbygg / modernisering

1988 Tilbygg bod Tilbygget bodareal på nordre side inndelt med yttergang, bod og vedbod.

Naust



Anvendelse

Lagring av båt.

Byggeår

1988

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Mangelfullt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Oppført tradisjonelt naust i tre rundt 1987/88, med doble plassbygde porter vendt mot sjøen.

Fundamentert på pilarer av tre og kreosotimpregnerte stolper (søylesko festet i fjell på tilbygget del). Åpent gulv av jord og stein/fjell. Yttervegger av enkelt reisverk med stående trekledning satt kant i kant, bardunerte hjørner i front. Tak av plassbygd trekonstruksjon tekket med bølgeblekkplater (profilerte plater på tilbygget del).

Fra naustet går det jernbaneskiner ut i sjøen, tilrettelagt for båttopptrekk ved hjelp av vogn på jernbanesviller og hånd vinsj.

Anlegget muliggjør enkel sjøsetting og opptrekk av båt, og er godt integrert i det naturlige terrenget.

Naustet ligger i et noe skogkledd område, med skjermet beliggenhet og direkte tilgang mot/til sjø.

Registrerte avvik ved befarings:

Vann fra terreng/fjell trenger inn i naust fra bakre side. Generelle skjevheter i vegger og tak. Kun deler av trepilarer var synlige ved befarings grunnet lagret materialer/løstøre (således bare delvis kontrollert). Råteskader i bordkledning (nedre deler er dels mot terreng), forkantbord, vindskier og isbord. På tak er bølgeblekkplater rustangrepet. Bordtakbeslag, takrenner og nedløpsrør mangler. Skinner for båttopptrekk er rustet og stedvis opptært i område mot sjø.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Utskrift fra grunnboken	18.06.2025		Gjennomgått	2	Ja
Eiendomsrapport fra Eiendomsverdi	25.08.2025		Gjennomgått	2	Ja
Matrikkelinformasjon fra Eiendomsverdi	24.08.2025		Gjennomgått	3	Ja
Matrikkelinformasjon og kartutsnitt fra Se Eiendom	24.08.2025		Gjennomgått	4	Ja
Ortofoto fra Se Eiendom	24.08.2025		Gjennomgått	1	Ja
Gårdskart fra Nibio	25.08.2025		Gjennomgått	1	Ja
Utskrift fra Norkart	12.06.2025		Gjennomgått	1	Ja
Kommuneplanens arealdel	25.08.2025		Gjennomgått	1	Ja
Kart som viser avstand til Husvika	25.08.2025		Gjennomgått	1	Ja
Byggesøknad - hytte	09.08.1985		Gjennomgått	1	Ja
Svar på byggesøknad fra Alstahaug kommune	14.08.1985		Gjennomgått	1	Ja
Utskrift fra møteboka	14.04.1986		Gjennomgått	2	Ja
Svar på byggesøknad	24.04.1986		Gjennomgått	1	Ja
Svar fra Landbrukskontoret vedr. byggesøknad	09.05.1986		Gjennomgått	1	Ja
Utskrift fra møteboka	13.05.1986		Gjennomgått	2	Ja
Byggemelding	02.10.1985		Gjennomgått	2	Ja
Byggetillatelse	19.06.1986		Gjennomgått	1	Ja
Tegninger		Udatert	Gjennomgått	4	Ja
Administrativ dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen	12.08.2025		Gjennomgått	4	Ja
Fritak på søknadsplikt for naust og tilbygg	01.09.2025		Gjennomgått	1	Ja

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstingeniøren bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstingeniøren ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstingeniøren ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstingeniøren med mindre annet er oppgitt. Takstingeniøren undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent. En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger. Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Det skal utføres en takst av en konsesjonsbelagt landbrukseiendom i forbindelse med salg - Gnr. 243 Bnr 1 i Vefsn kommune. Eiendommen benyttes som fritidseiendom.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal. Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som

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

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

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstingeniøren et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på

www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: samtykke.vendu.no/VA6517

Takstingeniørenens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på

www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Andre bilder



Småbåthavn i Husvika (venteliste for båt plass).



Område for naust og hytte sett fra sjø.



Område mot naust



Strandlinje sett fra naustområde mot hytte.



Hytte sett fra strandområde



Hytte.



Inngangsparti med takoverbygget terrasse



Tilbygget bod på nordre side.



Kryperom under hytta.



Kaldloft.

Kommune: 1824 VEFSN
Gnr: 243 Bnr: 1

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1974/5802-1/71 ☐
09.12.1974
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
HÅNSEN GUDMUND DAGFINK
F.NR: ~~988888~~

BEFTELSE

Documenter fra den manuelle grunnboken som anras å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgiverieendommen før fradelingsdatoen, eller for eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgiverieendommen. For festsnummer gjelder dette servitutter eldre enn festskontrakten.

1926/900111-1/71 ☐
04.10.1926
UTSKIPTING

1932/900127-1/71 ☐
19.12.1932
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver Statens Havnevesen.
Rett til gratis grunn for fortøyingsbeiler

1962/271-1/71 ☐
26.01.1962
JORDSKIPT
Bestemmelse om grustak
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/904486-1/71 ☐
22.02.1965
ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1977/102-1/71 ☐
06.01.1977
JORDSKIPT
Bestemmelse om beiterett
Bestemmelse om torvrettigheter
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/3529-1/71 ☐
07.06.1994
ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: HELGELAND KRAFTLAG AL
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/1255-1/71 ☐
20.03.1995
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL.
Elektriske kraftlinjer

2001/4977-2/71 ☐
21.11.2001
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:1824 GNR:243 BNR:7
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om brensel
Bestemmelse om båt/bryggeplass

1995/1255-1/71 ☐
20.03.1995

ERKLÆRING/AVTALE
Rettsighetshaver: Heigeland Kraftlag AL.
Elektriske kraftlinjer

2001/4977-2/71 ☐
21.11.2001

BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:1824 GNR:243 BNR:7
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om brensel
Bestemmelse om båt/bryggeplass

2002/5024-2/71 ☐
04.11.2002

BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:1824 GNR:243 BNR:8
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om brensel

GRUNNDATA

Side 1 av 2

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk

Data uthentet: 18.06.2025 kl. 10.59
Oppdatert per: 18.06.2025 kl. 10.59

Kommune: 1824 VEFSN
Gnr: 243 Bnr: 1

0/900636-1/71

OPPRETTELSE AV MATRIKKELENEHETEN

1907/900021-1/71 ☐
01.10.1907

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENEHET: KNR:1824 GNR:243 BNR:2

1925/900033-1/71 ☐
13.07.1925

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENEHET: KNR:1824 GNR:243 BNR:3

1926/900054-1/71 ☐
01.10.1928

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENEHET: KNR:1824 GNR:243 BNR:4
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

2001/4553-1/71 ☐
30.10.2001

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENEHET: KNR:1824 GNR:243 BNR:7

2002/4344-1/71 ☐
26.09.2002

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENEHET: KNR:1824 GNR:243 BNR:8

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
svhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	REPARNES	Beregnet areal	2238466.7
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylid	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	14.08.2017 14.08.2017	17/1907	Tinglyst 14.08.2017	243/4 (-36444), 243/9 (36444) 243/1, 243/2, 243/6
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	24.09.2002			243/1 (-1017,7), 243/8 (1017,7)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.10.2001			243/1 (-1006,2), 243/7 (1006,2)
Skylddeling Skylddeling	01.10.1928			243/1, 243/4
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.07.1924			243/1, 243/3
Skylddeling Skylddeling	01.10.1907			243/1, 243/2
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering				243/1
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		11/72		242/1, 242/2, 242/3, 243/1, 243/2, 243/3, 243/4, 243/5, 243/6, 244/2

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7299426.59	393922.82	0	Nei	1932.4	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	7300028.78	393141.76	0	Ja	2236534	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN GUDMUND DAGFINN F090939*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	FLØTANVEGEN 5 8663 8663 MOSJØEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Roparneset 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8666 MOSJØEN	Kirkesogn	10030701 Dolstad
----------	--------------	-----------	------------------

Grunnkrets	418 Halsfjord	Tettsted	
Valgkrets	1 Mosjøen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	188021980		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	09.06.1986

1: Bygning 188021980: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 09.06.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	53
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	53
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.06.1986	08.03.2007
Igangsettingstillatelse	09.06.1986	09.03.2007
Tatt i bruk	09.06.1986	09.03.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Roparneset 10	H0101	243/1	53	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	53	53	0	0	0

Roparneset 10, 8666 MOSJØEN

Selveier fritidsbolig (hytte): 1824-243/1/0/0 Grunnkrets: Halsfjord Kommune: Vefsn

Nøkkelinfo

Selveier tomt	2 238 daa
Byggeår	1986
BRA-i	-
BRA-e	-
BRA-b	-
BRA	53 m ²
Terrasse/åpent areal (TBA)	-

Energibruk

ukjent

Fysisk risiko

Havnivå, Snø- og steinskred

2

Områdescore

Fra 0 - 20

4

Kommunescore

Fra 0 - 20

4

Egenskaper

Meter over havet	14 m
Avstand til vei	2 070 m



Hjemmelshavere



Gudmund Dagfinn Hansen

Nøkkelinfo



Nøkkelinfo

Selveier tomt	2 238 daa
Byggeår	1986
Overrom	-
Etasjer	1
Arealer	
BRA-i: Internt bruksareal	-
BRA-e: Eksternt bruksareal	-
BRA-b: Innglasset balkong	-
BRA	53 m ²
ULH: Areal med lav himlingshøyde	-
ULUA: Gulvareal	-
ULBA: Åpent areal	-
UL-ROM	-
UL-ITA	-
Nabolagsprofil	
Offentlig transport	-
Dagligvare	-
Barnehager	-
Barnefamilier i grunnkrets	0 %
Egenskaper	
Meter over havet	14 m
Avstand til vei	2 070 m
Skole ned	kl 17:52
Reis/ldsted	-

Eiendom

Kilde: Kartverket per 24.08.2025



Bruksnavn	REPARNES	Areal	2 238 daa
Bruk av grunn		Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	-
Registrert dato	-	Sist omsatt	09.12.1974
Antall teiger	2	Kjøpesum	0
Antall bygninger	1	Omsetningstype	Uoppgitt
Antall adresser	1	Tinglyst	Ja
Sammeiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	0

Adresser

1

Kilde: Kartverket per 24.08.2025



Roparneset 10, 8666 MOSJØEN



BYGNING
Fritidsbygg

Bygningstype	Fritidsbygg	Godkjent dato	09.06.1986
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	09.06.1986
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk dato	09.06.1986
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	53 m ²
Antall etasjer	2	Primært bruksareal	-
Antall boliger	1	Bruksareal bolig	-
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	Bruksareal annet	53 m ²
Oppvarming	Annen oppvarming	Bygningsnummer	188021980
Antall bad			
Antall WC			

Bruksenheter

1




BRUKSENHETSNR	BRUKSENHETID	BRUKSENHETSTYPE
---------------	--------------	-----------------

H0101	199578474	Fritidsbolig
-------	-----------	--------------

Hjemmelshavere

1

Kilde: Kartverket per 25.08.2025

 Gudmund Dagfinn Hansen
[Se eiendommer](#)Fløtanvegen 5
8663 MosjøenHjemmelshaver
1 1

Historikk

1



NAVN	BELOP	PERIODE
HANSEN GUDMUND DAGFINN	0	09.12.1974 -

Servitutter

9



900111	04.10.1926	Utskifting	
900127	19.12.1932	Erklæring/avtale Rettighetshaver Statens Havnevesen. Rett til gratis grunn for fortøyningsbolter	
271	26.01.1962	Jordskifte Bestemmelse om grustak Med flere bestemmelser Gjelder denne registerenheten med flere	
904486	22.02.1965	Elektriske kraftlinjer Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL Bestemmelse om trafostasjon/kiosk	
102	06.01.1977	Jordskifte Bestemmelse om beiterett Bestemmelse om torvrettigheter Gjelder denne registerenheten med flere	
3529	07.06.1994	Elektriske kraftlinjer Rettighetshaver: HELGELAND KRAFTLAG AL Gjelder denne registerenheten med flere	
1255	20.03.1995	Erklæring/avtale Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL. Elektriske kraftlinjer	
4977	21.11.2001	Bestemmelse om veg	

Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om brensel
Bestemmelse om båt/bryggeplass

5024 04.11.2002 Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: Knr:1824 Gnr:243 Bnr:8
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om brensel

Fysisk risiko

7

Kilde: Kartverket, NVE og NGI

Vis kun eksponerte

Risikoscore total 2

TYPE	SCENARIO	SANNSYNLIGHET	BERØRT	RISIKOSCORE
Havnivå	Nå	Middelhøyvann	Tomt	1
Havnivå	Nå	20-års stormflo	Tomt	1
Havnivå	2050	Middelhøyvann	Tomt	1
Havnivå	2050	20-års stormflo	Tomt	1
Havnivå	2090	Middelhøyvann	Tomt	1
Havnivå	2090	20-års stormflo	Tomt	1
Snø- og steinskred	Nå	Aktsomhetsområde snø utløp	Hovedbygning	2

Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

Eiendomsverdi®

©2000-2025 Eiendomsverdi AS

[Forbehold](#) [Vilkår](#)

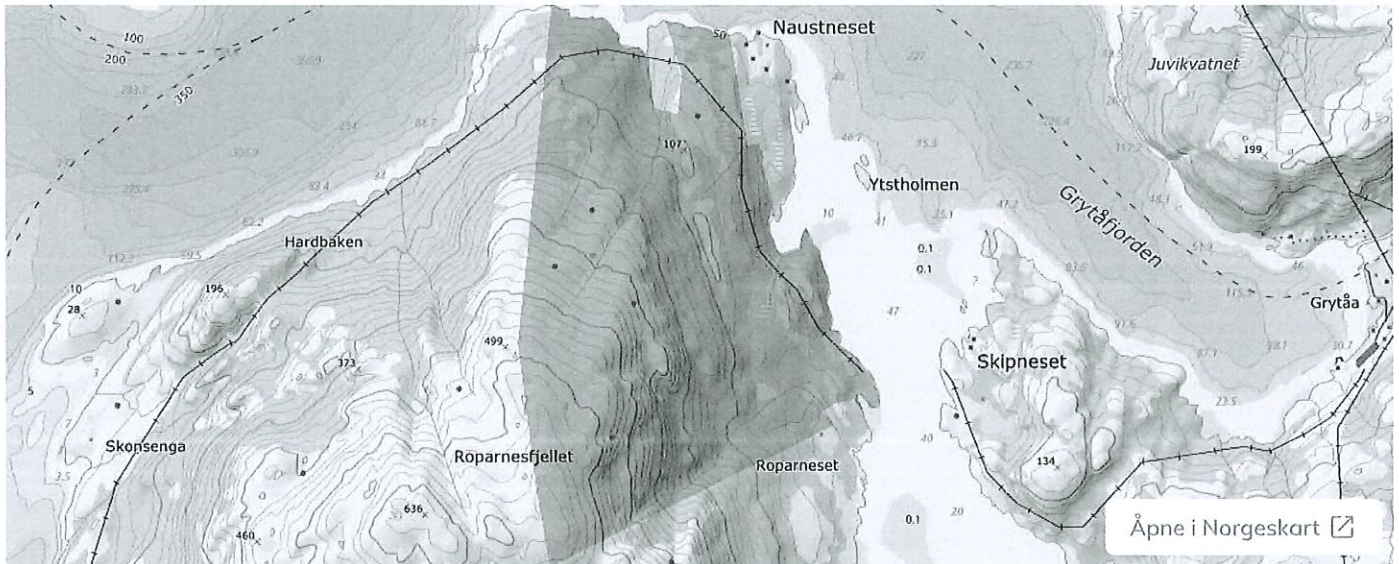
Copyright © Eiendomsverdi® 03.06.2014 Innholdet i dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS. Alt innhold er hentet av Brukerkonto Norsk Takst i henhold til særskilt lisensavtale gitt av Eiendomsverdi AS. Dersom De har mottatt eller fått tilgang til dette dokumentet uten etter særskilt avtale med Eiendomsverdi AS eller Brukerkonto Norsk Takst, er det ikke tillatt å bruke, kopiere eller på annen måte spre dokumentet eller dets innhold. Innholdet er ikke tillatt brukt i markedsføring, publisering eller media. Enhver bruk utover det som følger av vilkår i lisensavtalen og åndsverksloven er ikke tillatt og krever skriftlig samtykke fra Eiendomsverdi AS. Eiendomsverdi AS garanterer ikke for mulige feil og mangler i presentert informasjon.

**Eiendom 1824-243/1**

Roparneset 10
8666 MOSJØEN
VEFSN KOMMUNE

🖨️ Skriv ut

🔍 Søk på nytt

**Informasjon fra grunnboken**

Se hva som er tinglyst på eiendommen ⓘ

[Vis grunnboken](#)[Bestill dokumenter](#)**Mer eiendomsinformasjon****Eiendom** ^

Type ⓘ	Grunneiendom
Kommune	1824 VEFSN
Gårdsnummer	243
Bruksnummer	1
Festegrupper ⓘ	Nei
Seksjonert ⓘ	Nei
Bruksnavn ⓘ	Reparnes

Tinglyst 	Ja
Koordinater 	7300028 393141 (32633)
Areal 	2 238 466,8 m ²
Historisk oppgitt areal 	0 m ²
Arealmerknad 	Hjelpelinje vannkant
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing 	Nei
Kulturminner 	Nei
MUF 	Nei
Grunnerverv 	Nei
Jordskifte krevd 	Nei

Adresser (1)


Roparneset 10 

Bygninger (1)

Alle 

188021980 – Fritidsbygg(hyttersommerh. ol) 

Teiger (2)

Eiendomsteig – 2 236 534,3m² 

Eiendomsteig – 1 932,4m² 

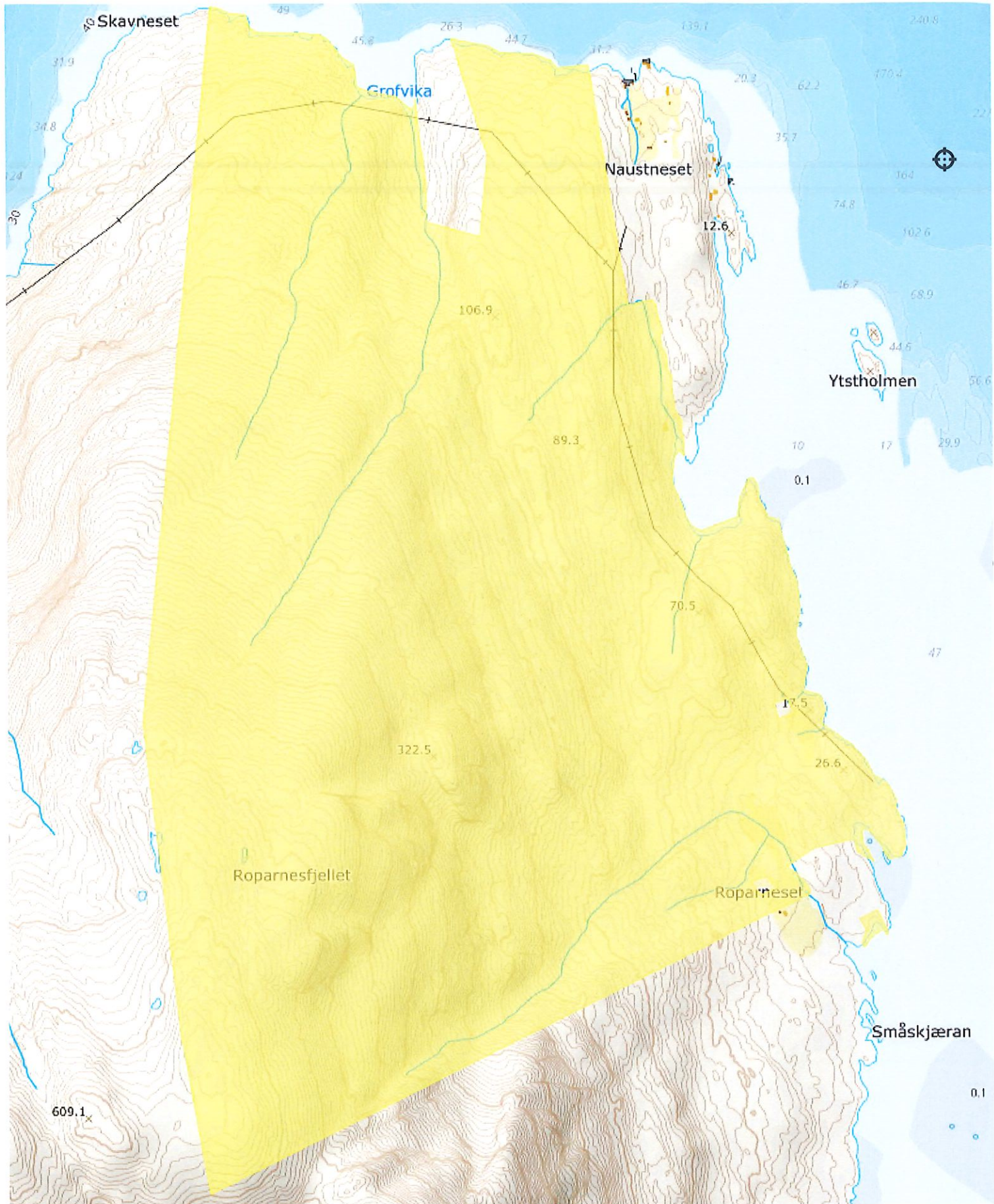


Kontakt oss

Telefon: [32 11 80 00](tel:32118000)

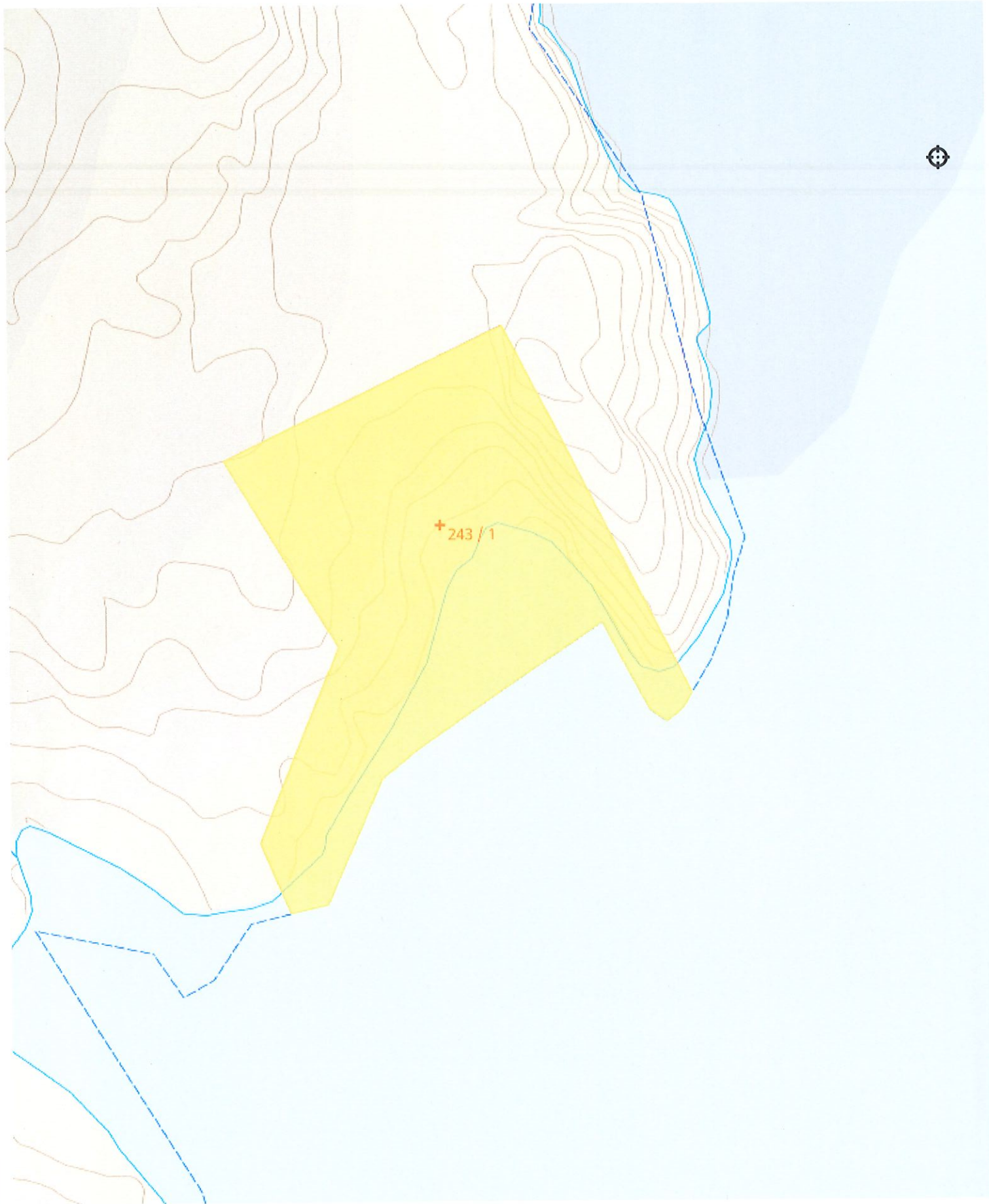
Epost: post@kartverket.no

[Kontaktinfo og adresser](#)



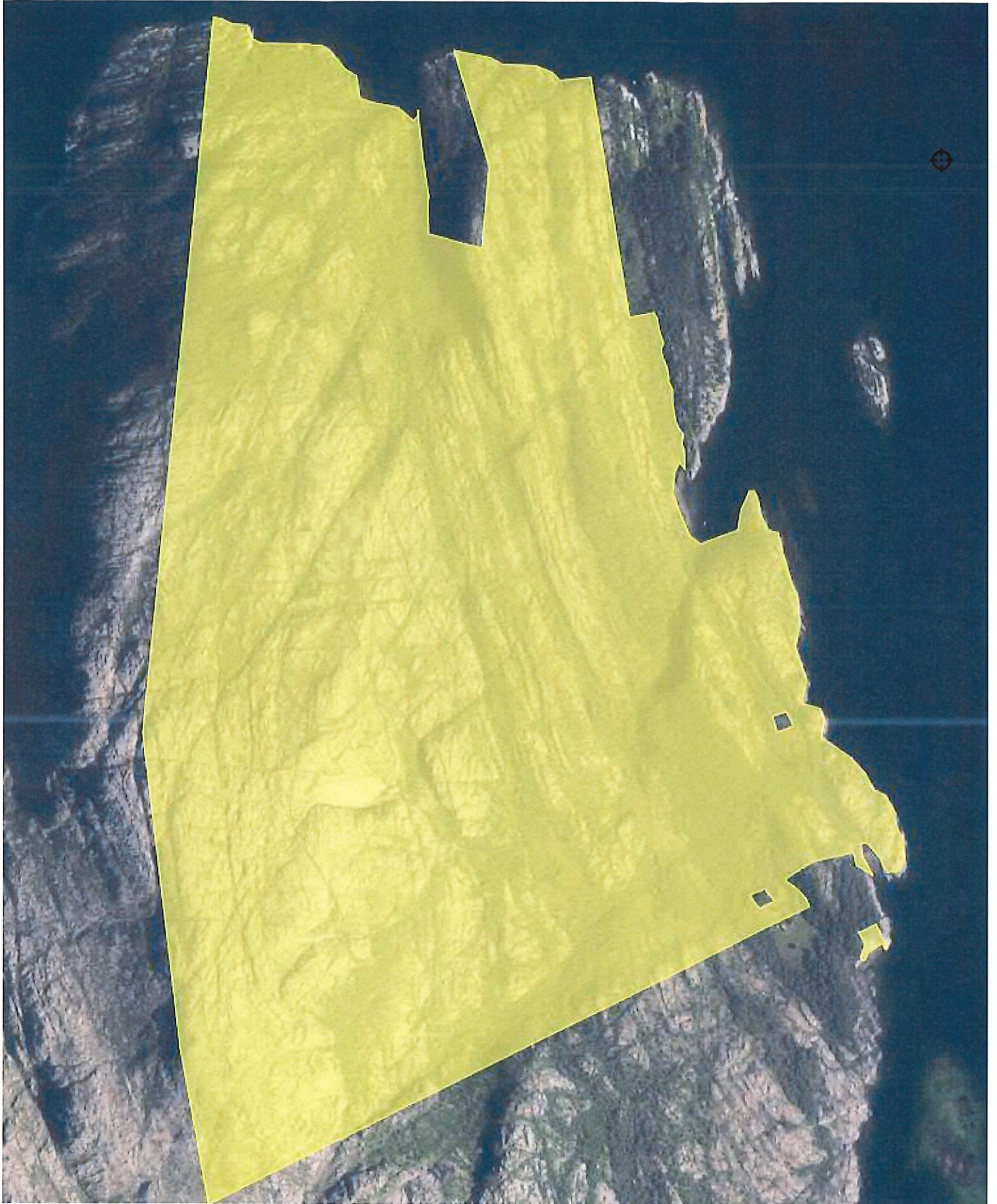
200 m

EU89 UTM33 7300077N 396432Ø

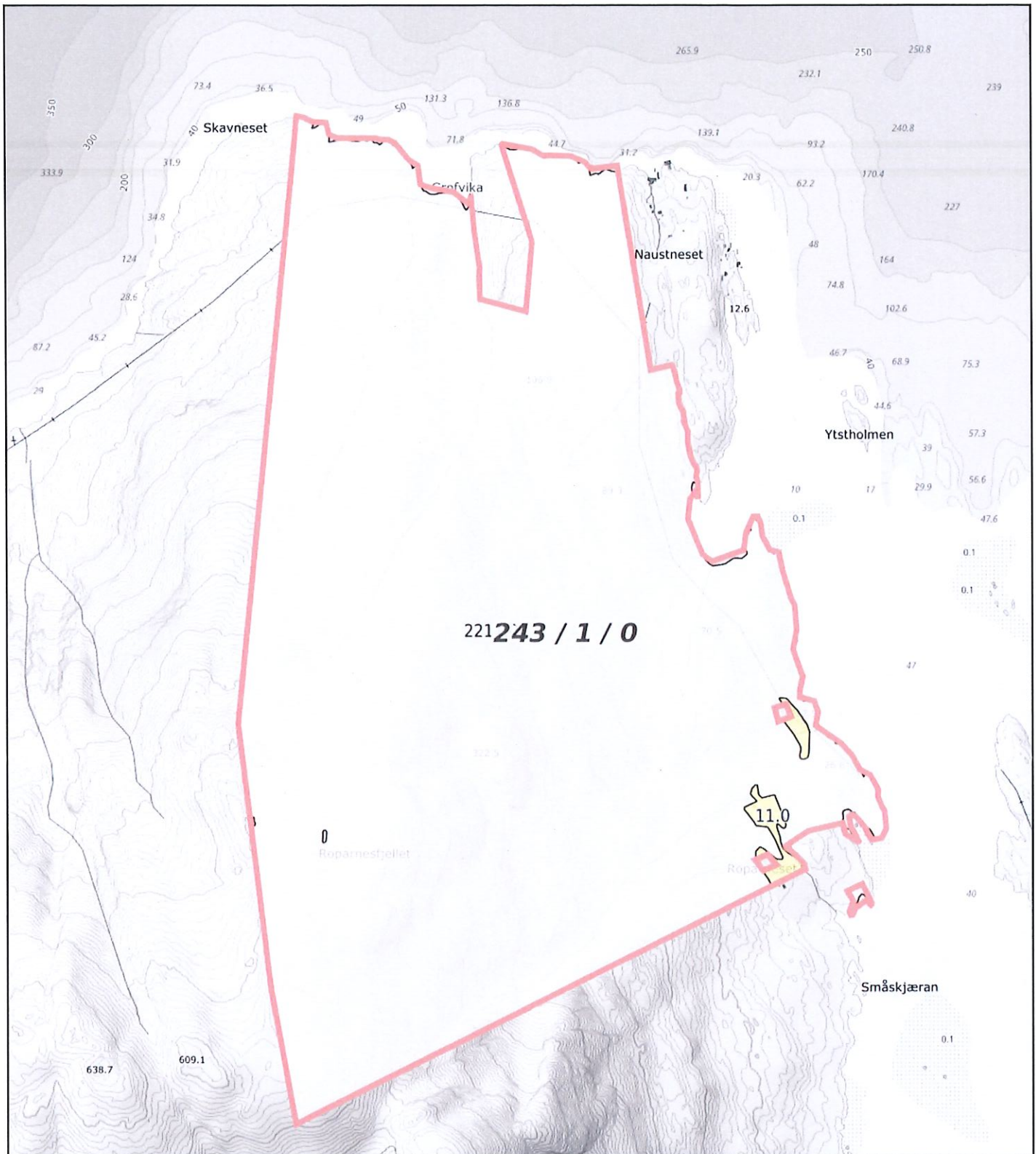


20 m

EU89 UTM33 7299417N 394135Ø



200 m



221243 / 1 / 0



0 100 200 300m

Målestokk 1: 12500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 25.08.2025 16:31

Eiendomsdata verifisert: 25.08.2025 16:30

GÅRDSKART 1824-243/1/0

Tilknyttede grunneiendommer:

243/1/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING

TEGN	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	15.2	15.2
	Skog av særs høy bonitet	0.0	
	Skog av høy bonitet	0.0	
	Skog av middels bonitet	0.0	
	Skog av lav bonitet	0.0	0.0
	Uproduktiv skog	0.0	
	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	0.0	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	0.0
	Bebyggd, samf., vann, bre	10.8	
	Ikke kartlagt	2212.4	2223.2
	Sum	2238.4	2238.4

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt

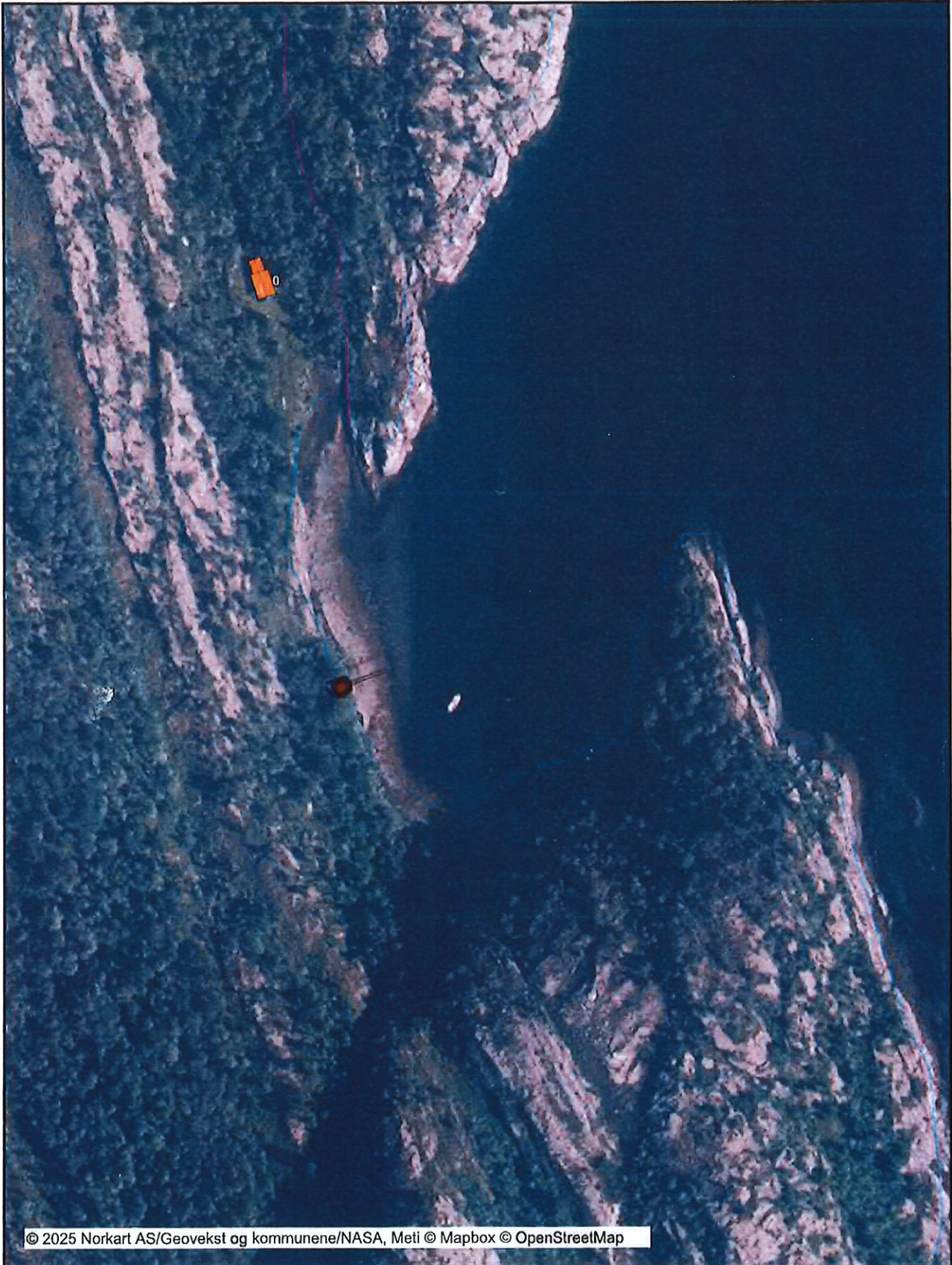


243/1

Dato: 12.06.2025

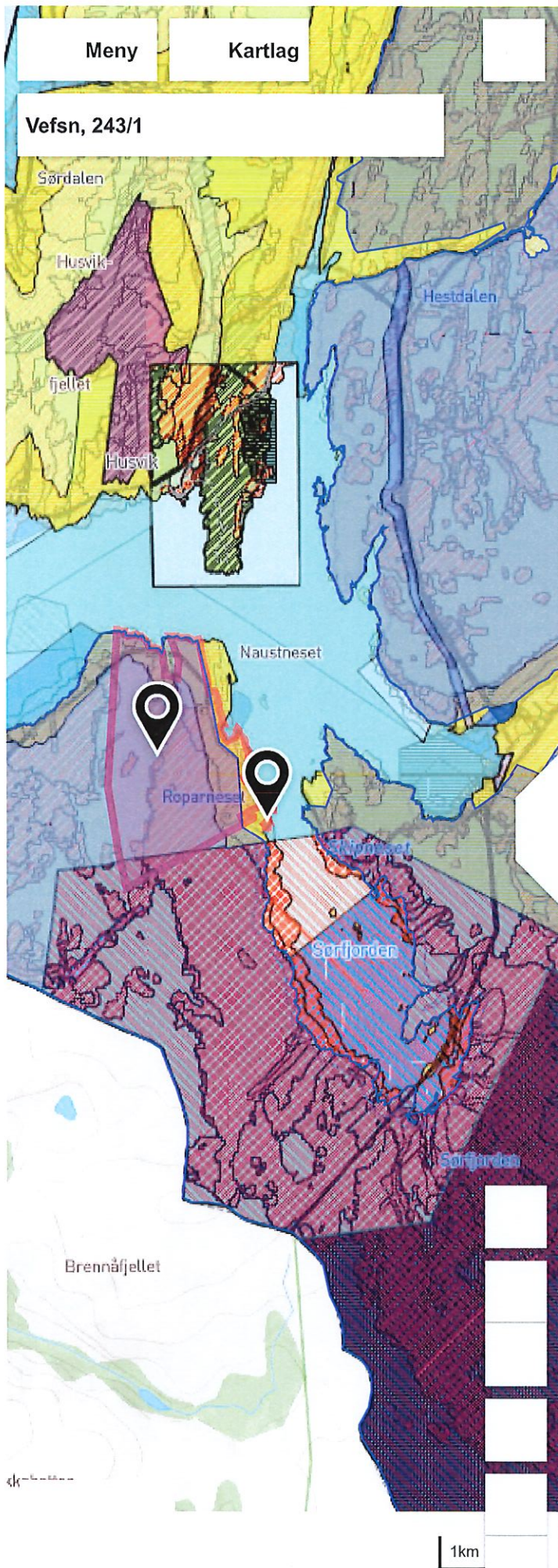
Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 33N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Kommuneplan

Planidentifikasjon	1824A104
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Planstatus	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato	15.12.2004
Plannavn	Kommuneplanens arealdel

Vis i kart

[LINK](#) Planregister

[LINK](#)

Arealbruksområde

Arealbruk	LNf-område
Arealbrukstatus	Nåværende
Planidentifikasjon	1824A104

Vis i kart [Planregister](#)

Kommuneplan forslag

Arealformål

Arealbruk	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næring
Arealbrukstatus	Nåværende

Arealbrukstatus Nåværende

Områdenavn LNFR1

Planidentifikasjon 20240001

Fjern markering

Faresone

Fare Ras- og skredfare

Meny

Kartlag

Vefsn, 243/1

7272

Tindan

Husvik

Halsan

Grytåhammeren

tneset

Grytåfjorden

Skjoneset

332,6 m

432,8 m

241,0 m

240,2 m

246,4 m

122,8 m

181,9 m

114 m

59,9 m

Lengde: 2,30 km

500m

ALSTADHØI KOMMUNE

TEKNISK ETAT

J.nr. 912 Dato 9.8.85

Arkiv nr. E

Bygn. s) 4

Til Bygningsrådet Alstahaug

Jeg søker om tillatelse til å sette
opp hytte 32 kv. på min eiendom
Roparnes BR. NR. 43/1 Halsfjorden.

Gudmund Hansen
Fagerlønvegen 4
8660 OLDERSKOG.

ALSTAHAUG KOMMUNE

Bygningsvesenet
Postboks 111 · Tlf. 40055
8801 SANDNESSJØEN

14.08.85
JJK/MA

Gudmund Hansen
Fagertunvegen 4

8660 OLDERSKOG

BYGGESAK: OPPFØRING AV HYTTE I HALSFJORDEN


Jeg viser til Deres brev av 9. d.s. i forbindelse med oppføring av hytte på eiendommen "Roparnes", gnr. 43, bnr. 1.

En fullstendig søknad om byggetillatelse må i dette tilfelle bestå av:

- utfylt søknadsskjema
- situasjonskart med hytta avmerket
- tegninger av hytta
- tegninger/beskrivelser av eventuelle vann- og/eller avløpsinstallasjoner.

Jeg vedlegger kartgrunnlag og nødvendige søknadsskjemaer.

Med hilsen


Jan J. Kongsvik
bygn.sjef

Vedlegg.

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Motested	Mote dato
ALSTHAUG	BYGNINGSRÅDET	TEKNISK ETAT	Mandag 14. april 86

Sak nr.
Bygn.
57/86

GUDMUND HANSEN, HALSFJORDEN

Søknad om byggetillatelse av 02.10.85:

Oppføring av hytte på eiendommen "Raparnes", gnr. 43, bnr. 1.

Saken fremmes for bygningsrådet spesielt for vurdering i h.h.t. pågående generalplanarbeid.

Hytta, som er på ca. 37 m², ligger ved innløpet til Sørfjorden - ca. 2 km sør for Husvika. Det er ikke søkt om fradeling av egen tomt.

Området er i generalplansammenheng disponert til verneverdig naturområde. Arbeidsutvalget for "grønn sektor" har gitt følgende beskrivelse av nevnte sted:

"Sørfjorden er en stor og forholdsvis grunn bukt med trangt innløp. Strandlinjen har flere små nes og bukter som gir gode landgangsmuligheter. Bukten er omkranset av høye og bratte fjell på begge sider. Liene er lauvskogkledde, men med enkelte innslag av blandingsskog.

I området er det viktige beiteområder for sau som bl.a. utnyttes av Statsgården på Tjøtta. Det forutsettes av disse interessene fortsatt kan utøves Nødvendige anlegg for ilandføring og sanking av sau må kunne tillates oppført/anlagt. Likeledes den skogsdrift som drives i dag"

Vannforsyning og privetløsning er ikke beskrevet.

Saken har ikke vært forelagt andre myndigheter til uttalelse.

Bygningssjefen vil bemerke:

Det framgår av arbeidsutvalgets utredning at Sørfjordområdet er det største sammenhengende og uberørte naturområde i kommunen. I rimelig grad er det bare tilgjengelig fra sjøsiden. Det anses å være av stor viktighet å bevare dette området i den form det har i dag. Utvalget betrakter således hyttebygging innenfor Naustneset og Skipneset for å være skadelig for områdets status som uberørt villmark.

Kommunen har, hovedsaklig p.g.a. den midlertidige generalplanvedtekten og vedtekten til bygningslovens § 82 (hyttevedtekten), tidligere klart å avverge uønsket hytte- og boligbygging. Siden også generalplanvedtekten falt bort i 1982, gjenstår nå dele- og byggeforbud som eneste styringsmulighet, der strandplanloven ikke gjelder.

I dette tilfellet synes saken ikke å være i strid med strandplanloven (forbud mot bygging m.v. i 100 metersbeltet).

Sign.

Utskrift sendt til

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
ALSTAHAUG	BYGNINGSRÅDET	TEKNISK ETAT	Måndag 14. april 86

Sak nr.
Bygn.
57/86

Bygningssjefen ser seg således, på tross av nevnte betenkeligheter, nødt til å anbefale at søknaden imøtekommes.

At søkeren - som eier - har en viss tilknytning til eiendommen, er ved tidligere saker tillagt positiv vekt. Terrenget tilsier også at omsøkte hytte bør kunne plasseres uten at omgivelsene domineres i for stor grad.

Siden det er bred enighet om områdets status, har en forutsatt at friluftsnemndas holdning til saken er negativ. Nemnda bør imidlertid orienteres om vedtaket.

Også landbruksmyndighetene har vært trukket inn i det pågående generalplanarbeid. I forbindelse med det som er nevnt, om områdets betydning som beite- og skogbruksområde, bør det imidlertid tas forbehold om en positiv uttalelse fra denne myndighet.

BYGNINGSSJEFENS INNSTILLING TIL VEDTAK:

Bygningsrådet godkjenner søknaden med tegninger merket A.B. sak 57/86, dog på følgende vilkår:

- positiv uttalelse fra landbrukskontoret må foreligge.
- akseptabel redegjørelse for vannforsyning og privatløsning må foreligge.

Før endelig byggetillatelse kan utstedes må nevnte vilkår være oppfylt.

Før arbeidet igangsettes må også nøyaktig plassering være foretatt av bygningsvesenet.

BYGNINGSRÅDSMØTE 18.04.86:

Formannen fremmet forslag om utsettelse av realitetsbehandling inntil friluftsnemnda og landbruksmyndighetene har behandlet saka. Ved votering ble utsettelsesforslaget enstemmig vedtatt.

BYGNINGSRÅDSMØTE 09.06.86:

Tidligere behandling referert (18.04.86).

Sal behandleren orienterte om friluftsnemndas og landbruksmyndighetenes behandling. Innstillinga referert. Teknisk sjef foreslo følgende vedtak:

"Med hjemmel i bygningslovens § 33 nedlegges midlertidig delings og byggeforbud, med utgangspunkt i at forslag til kommeplan-kart forutsetter at hyttebygging ikke skal finne sted i området.

Ved votering ble innstillinga enstemmig vedtatt.

Sign.

B.P.

Utskrift sendt til

Byggherren
Friluftsnemnda m/vedlegg
Landbrukskontoret m/vedlegg

ALSTAHAUG KOMMUNE

Bygningsvesenet
Postboks 111 - Tlf. 40 055
8801 SANDNESSJØEN

24.04.86
JJK/BF/EJ

Landbruksnemnda i Alstahaug
Friluftsnemnda i Alstahaug

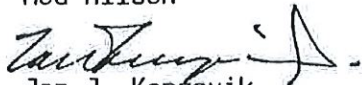
BYGGESAK: GUDMUND HANSEN - SØKNAD OM OPPFØRING AV HYTTE PÅ EIENDOMMEN
"RØPARNES", GNR. 43, BNR. 1.

∕ Vedlagt oversendes nevnte søknad av 02.10.85.

Saken har vært behandlet av bygningsrådet, men ble vedtatt utsatt i påvente av særmyndighetenes uttalelse.

Saken vil bli fremmet for ny behandling i bygningsrådet så snart særmyndighetenes uttalelse foreligger.

Med hilsen


Jan J. Kongsvik
bygn. sjef

Bjørn Frammarsvik
avd. ing.

VEDLEGG.

Kopi: Gudmund Hansen

LANDBRUKSKONTORET
Jordbruksetaten i Alstahaug

Vår dato
09.05.86
Deres dato

Vår ref.
330/86/OV/RK
Deres ref.

ALSTAHAUG KOMMUNE

TEKNIKK ETAT

J.nr. 564 Dato 9.5.86

Arkiv nr. E

Bygn. 44

Alstahaug kommune
Bygningsvesenet

8801 SANDNESSJØEN

BYGGESAK: ROPARNES, GNR. 43/1 I ALSTAHAUG
SØKNAD OM OPPFØRING AV HYTTE
SØKER: GUDMUND HANSEN

Det vises til Deres brev av 24.04.86.

Vedlagt følger redegjørelse og uttalelse av herredskogmester Øyen.

Da det i dette tilfelle ikke er tale om omdisponering av dyrka/ dyrkbar jord eller skogsmark, er det ikke nødvendig med landbruksmyndighetenes samtykke i henhold til jordlovens § 54 og skoglovens § 50.

Med hilsen



Ola Venås
jordstyretekniker

Vedlegg

Utskrift av møtebok

ALSTAHAUG KOMMUNE
TEKNISK ETAT

J.nr. 586. Dato 14.5.86

Arkiv nr. E

Bygging

for Alstahaug friluftsnemd

i møte den 13. mai 1986.

Av 5 medlemmer var 5 tilstede (medregnet møtende varamenn).

- Sak 7/86. Fradelingssak av 18.06. 85 fra Hans L. Hansen, ✓
utparselering av hyttetomt fra eiendommen Bærøy,
gnr. 67, bnr. 3.
Vedtak:
Saken tas til etterretning.
- Sak 8/86. Tidspunktet for avholdelse av møter. 6.02.86 rådm.
Vedtak:
Saken tas til etterretning.
- Sak 9/86. Dispensasjon Strandloven. Kåre Hansen, Novikvn. 110 C,
Fradeling hytte gnr. 67, bnr. 3, innvilget. ✓
Vedtak:
Saken ble referert og tatt til etterretning.
- Sak 10/86 Fradelingssak: Haldor Reistad-tillegg til fritids- ✓
eiendom "Pippito" 35/15, Novika.
Friluftsnemda har tidligere fraråd ytterligere utbyg-
ging i området, og mener fortsatt at saken må stilles
i bero inntil ferdig generalplan og permanente ved-
tekter knyttet til det aktuelle område foreligger, og
viser til sak 20/84.
Vedtak:
Saken anbefales ikk.
- Sak 11/86 Byggesak: Gudmund Hansen- søknad om oppføring av
hytte på eiendommen § Roparnes" gnr. 43, bnr. 1. ✓
Vedtak:
Søknaden anbefales.
- Sak 12/86 Utslipptillatelse, Belsvåg Camping, søknad om ny
fristsutsettelse. ✓
Vedtak:
Saken tas til etterretning.

MØTEBOK

Lbn./Fl.st.

Side

Landbruksnemnda		Fylkeslandbruksstyre	
Møte	Sak	Møte	Sak
Reg.nr.	Tidl. sak	Reg.nr.	Tidl. sak

Byggesak: Gudmund Hansen, 8883 Husvika.

Søknad om oppføring av hytte på eiendommen Roparnes
Gnr. 43, Bnr. 1 i Alstahaug kommune.

Saka har vært oppe til behandling i bygningsrådet den 14.4, 1986, men utsatt inntil landbruksmyndighetene m.v. har avgitt uttalelse.

Saka gjelder oppføring av hytte på egen eiendom, Roparnes gnr. 43/1 i Alstahaug.

Eiendommens totalareal er på 2.255 da. Produktivt areal er 999 da. Det produktive areal består av 25 da. eng, 29 da. barskog, 223 da. lauvskog og 722 da skrapskog.

I arbeidsutvalgets forslag til friluftts og naturvernområde, er deler av eiendommen Roparnes innenfor foreslått naturvernområde Sørfjord.

Omsøkt tillatelse for oppføring av hytte ligger i yttergrensen for dette området.

Ut fra skog og jordbrukshensyn vil oppføring av hytte på omsøkt sted ikke medføre ulemper.

I h.h. til delegert myndighet uttaler herredsskogmesteren at i forhold til skogloven paragraf 50 og jordlovens paragrafer 1 og 54, har en ingen innvending mot oppføring av hytte som omsøkt.

Sign. (Lbn.)

Sign. (Fl.st.)

Utskrift sendt til:

BYGGEMELDING 2
for garasjer, uthus, båthus, bod o.l.

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer. Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.		ALSTAHAUG KOMMUNE TEKNISK ETAT J.nr. 1362 Dato 3.10.85 Arkiv nr. E B. syf	
Til bygningsrådet i: ALSTAHAUG		Arbeidssted: ROPARNES, HALSFJORDEN	
Byggherre: GUDMUND HANSEN		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr: 43/1	
Anmelder/ansvarshavende: GUDMUND HANSEN		Adresse: FAGERTUNVEGEN 4, 8660 OLDERSKOG	
Bygget		Annet: HYTTE	
Bruttoareal: 37 m ²		Art: <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Uthus <input type="checkbox"/> Båthus <input type="checkbox"/> Bod	
Vedlegg: <input checked="" type="checkbox"/> Tegninger av plan, snitt, fasader			
Minsteavstander: Til annen bygn. 2000 m, Til eiend.grense 50 m, Til veg (midte) m			
Atkomst: <input checked="" type="checkbox"/> Privat veg, <input type="checkbox"/> Komm. veg, <input type="checkbox"/> Veg skal opparbeides			
Byggegrunn, drenering: <input checked="" type="checkbox"/> Grus/sand, <input type="checkbox"/> Fjell, <input type="checkbox"/> Leire			
Byggebeskrivelse: Fundamentering: <input checked="" type="checkbox"/> Frostfrie pilarer, <input type="checkbox"/> Frostfri mur, <input type="checkbox"/> Løs på bakken			
Utførelse: <input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd, <input type="checkbox"/> Prefabrikkerte seksjoner./elementer			
Materiale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre, <input type="checkbox"/> Sement-blokker, <input type="checkbox"/> Tegl, <input type="checkbox"/> Betong, <input type="checkbox"/> Aluminium			
Fasadebehandling: <input checked="" type="checkbox"/> Stående kledning, <input type="checkbox"/> Liggende kledning, <input type="checkbox"/> Puss, <input type="checkbox"/> Synlige fuger, <input type="checkbox"/> Aluminium			
Isolasjon: <input checked="" type="checkbox"/> Mineralull, <input type="checkbox"/> Ingen isolasjon, <input type="checkbox"/> Blokker			
Innvendig kledning: <input checked="" type="checkbox"/> Panel, <input type="checkbox"/> Ingen kledning, <input type="checkbox"/> Spon-/gipsplater			
Taktekking: <input checked="" type="checkbox"/> Aluminium, <input type="checkbox"/> 2 lag papp, <input type="checkbox"/> Taksten, <input type="checkbox"/> Skifer			
Gulv: <input type="checkbox"/> Betong, <input type="checkbox"/> Asfalt, <input type="checkbox"/> Grus, TRE PULLU			
Ventilasjon: <input checked="" type="checkbox"/> I samsvar med byggforskriftene, <input type="checkbox"/> Evt. spesifikasjoner			
Dokumentasjon: <input type="checkbox"/> Angitt på tegningene, <input type="checkbox"/> Beskrevet i eget bilag, <input type="checkbox"/> Evt. henv.			
Andre opplysninger			
Underskrifter: OLDERSKOG den 2/10-85 Gudmund Hansen Byggherres underskrift Gudmund Hansen Anmelders/ansvarshavendes underskrift			

ALSTAHAUG KOMMUNE Mosjøen 13/6-86
TEKNISK EIAT

S.nr. 344 Dato 17/6 86

Arkiv nr. E

Bygningsrådet i Alstahaug

A.N. ca. Byggetillatelse hytte
i Flatsfjorden.

Vannforsyning løses ved å ta vann
fra pønnene bekk.

Biologisk klosett Grøtles til
privetløsning.

Egidmund Hønsen
Fagerånvegen 4.

ALSTAHAUG KOMMUNE

Bygningsvesenet
8801 SANDNESSJØEN

Gudmund Hønsen

Fagerånvegen 4

1308 Sandnessjøen

Deres byggeomelding vedr. hytte
er nå ferdigbehandlet her.

Vedkommende saksdokumenter fås utlevert på bygningsvesenets
kontor mot betaling av fastsatt gebyr,

tilsammen kr. 370,-
til kommunekassereren.

Sandnessjøen, den 13.06.1986

Kvittering:

DATE	BETALT KR.	STEMPEL OG UNDERSKRIFT
20.6.86	370,-	f. Hønsen

BYGGETILLATELSE

Bygningstovnen av 18 juni 1905 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parselnr		
"Roparnes"		43/1		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Hytte	02.10.85	09.06.86	57/86
Byggherre		Adresse		Tlf.
Gudmund Hansen, Fagertunveien 4		8650 MOSJØEN		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Byggherren				
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Byggherren				

Merknader:

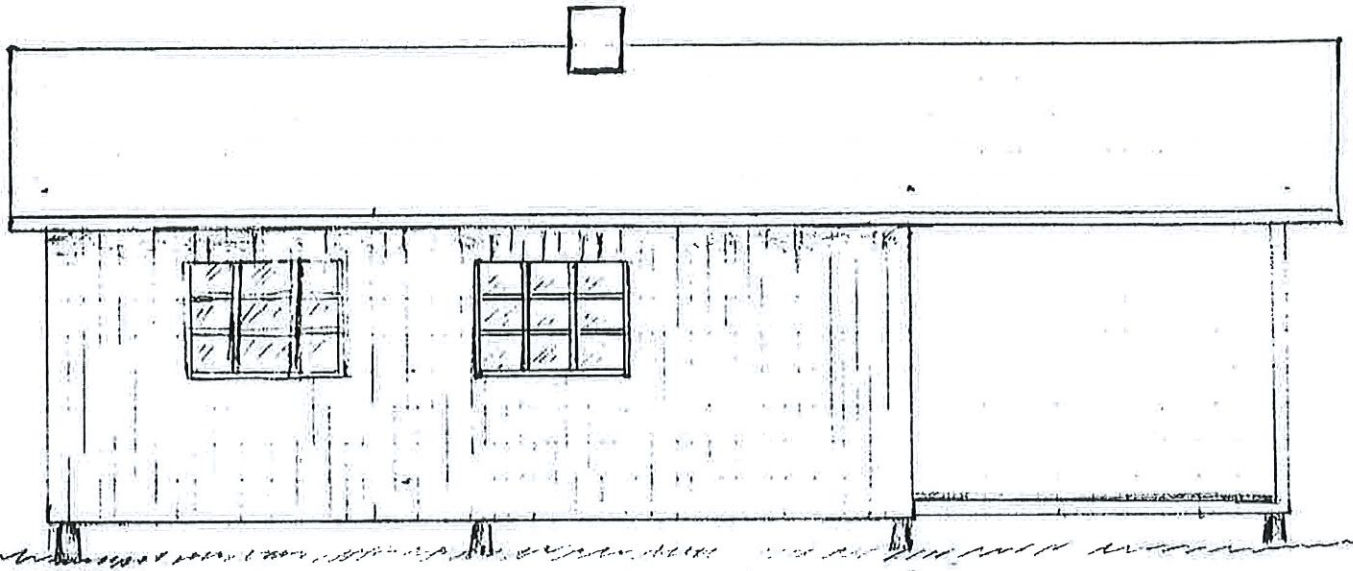
- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føies løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato	Stempel
Sandnessjøen	Bygningssjefen i Alstahaug Sandnessjøen Jan J. Kongsvik bygn. sjef
19.06.86	_____ Underskrift

Sendes til

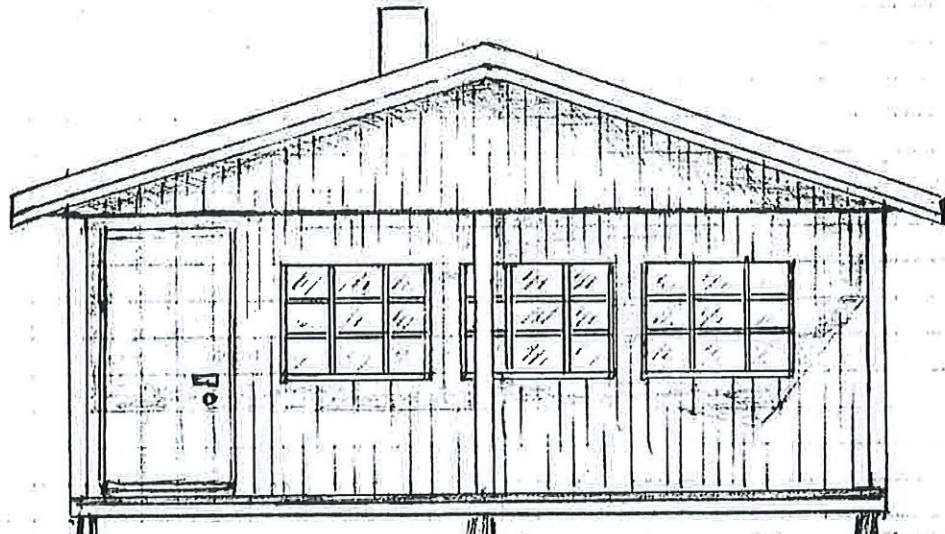
Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggeløyvemyndighet

Nr 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 10-83



6.60 Høyde 2.60

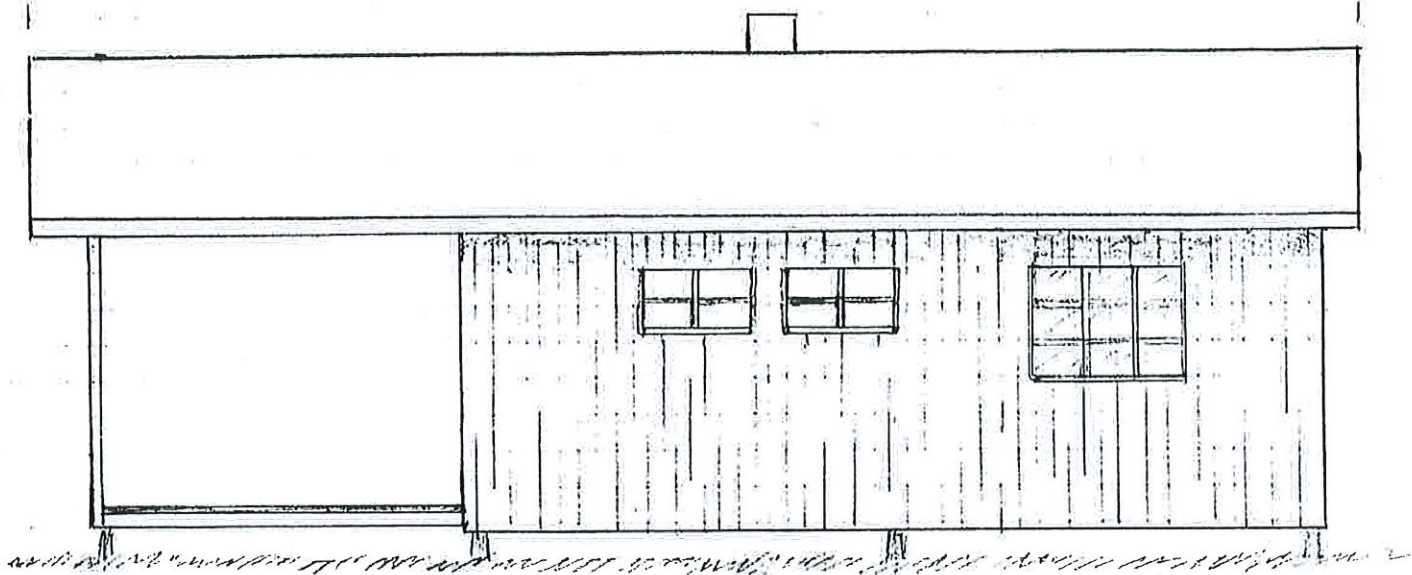
FASADE MOT SØR



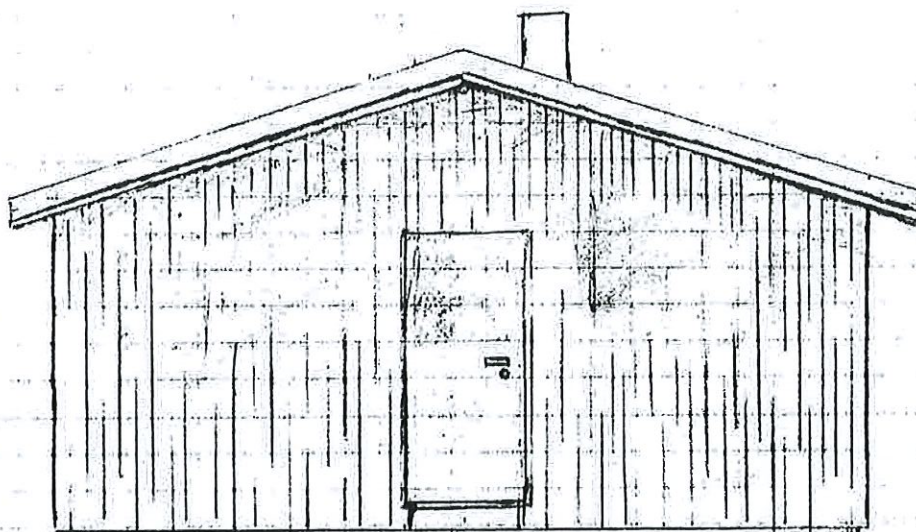
5.60

FASADE MOT ØST

ALSTADHAUG BYGNINGSBESID
sak nr. 57/86



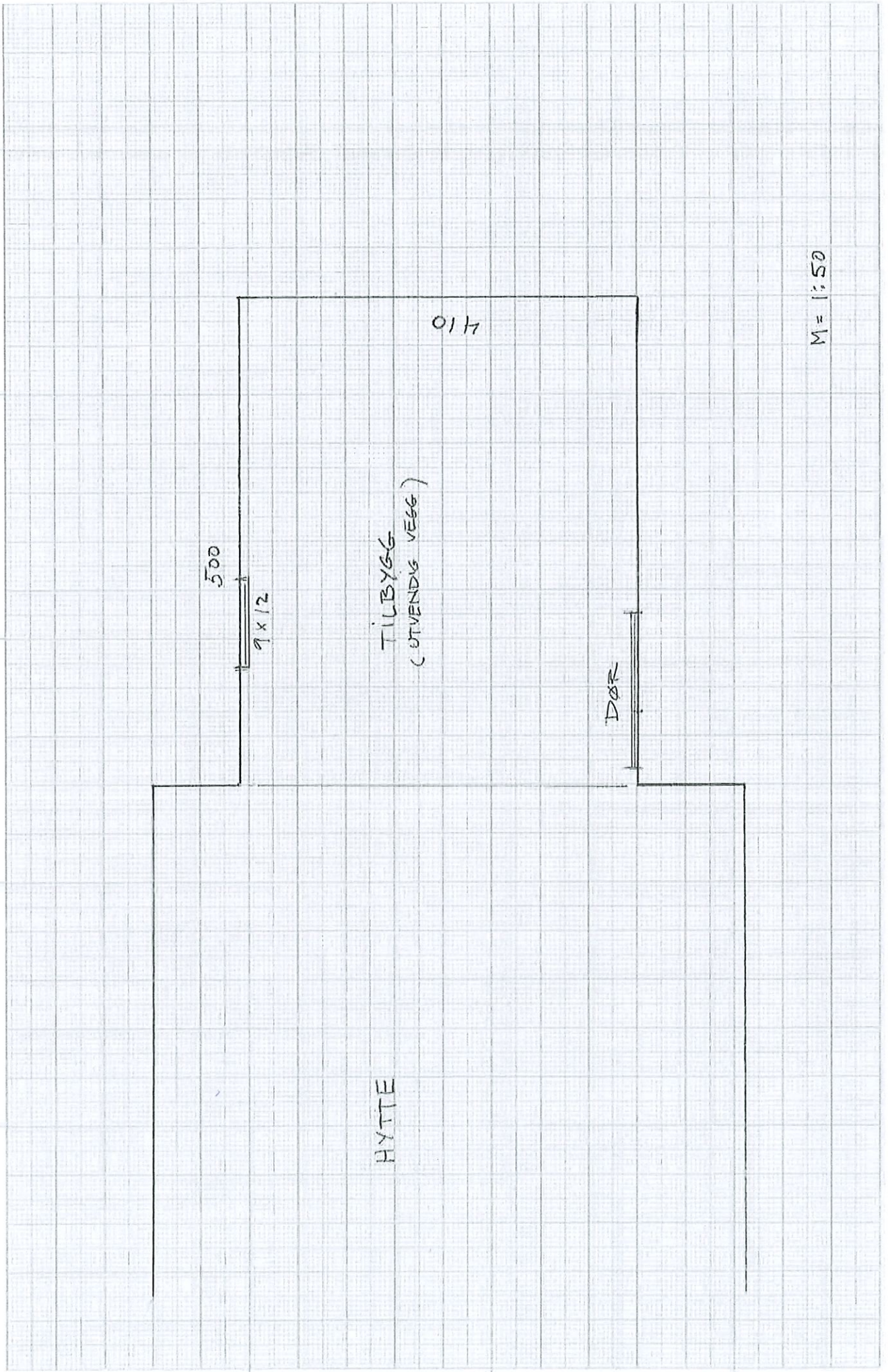
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

Oppføring av lytte på eiendommen "Roparves" qnr. 43,
bnr. 1. FASADER.

ALSTHAUG BYENINGSBUD
sak nr. 57/86



410

500

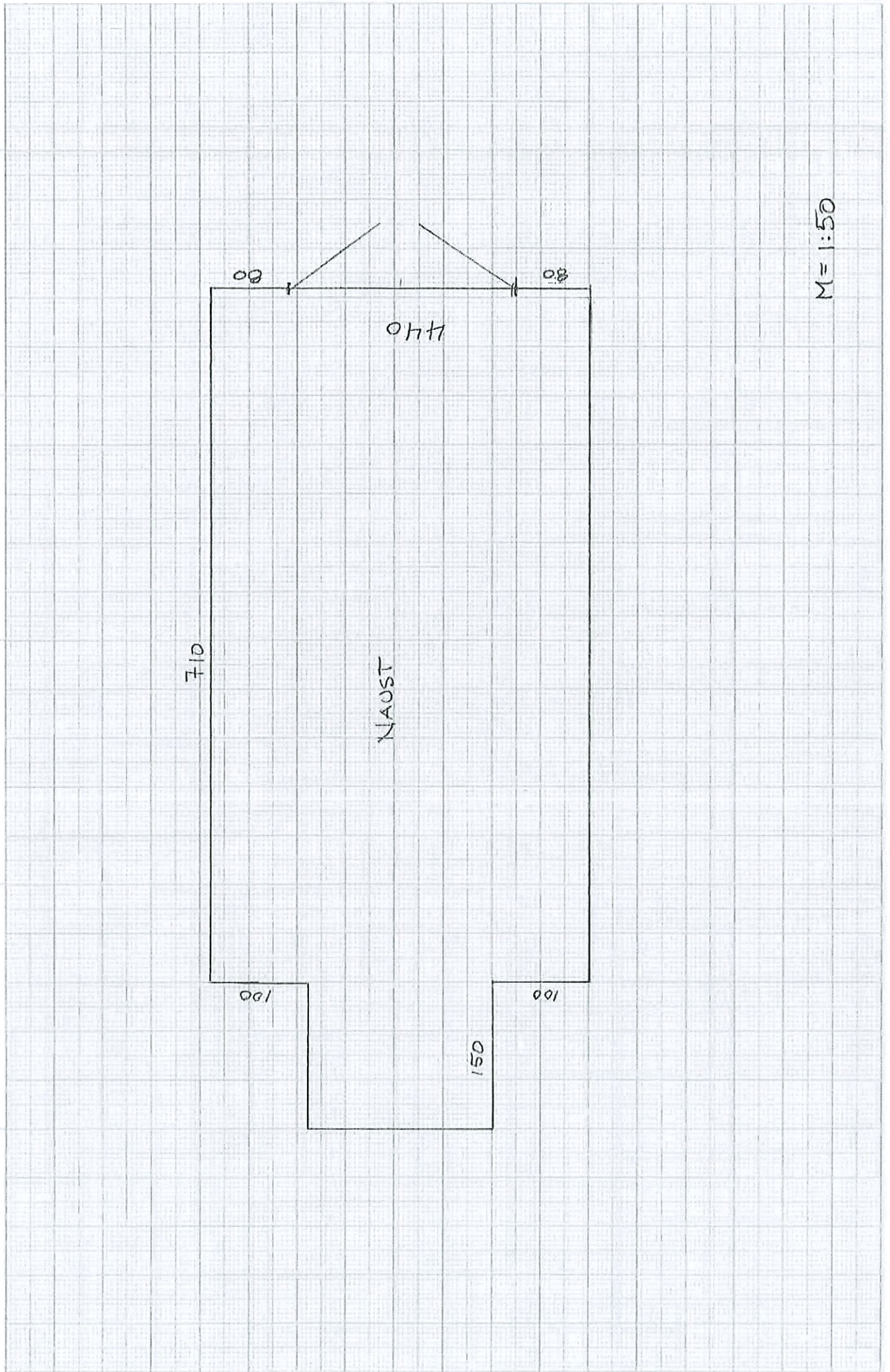
9x12

TILBYGG
(UTVENDIG VEGG)

DØR

HYTTE

M = 1:50





VEFSN KOMMUNE

- et steg foran

Bente Solem
Stortingsmannsvegen 23
8665 MOSJØEN

Dato: 01.09.2025
Saksb: Petter Meldal Nilsskog

Saknr:2025/3479-12
Deres ref:

Svar på søknad om fritak for søknadsplikt - 243/1 - Naust og uthus

Det gis med dette fritak fra søknadsplikt for naust og tilbygg til bygg på gnr/bnr 243/1 slik omsøkt.

Naustet er vurdert å være fritatt etter sak 10 § 4-1 første ledd bokstav a). Møne er målt til 4,30 m, men det fra bakkenivå. Fra gjennomsnittlig terreng antas møne å være lavere enn 4 meter slik at tiltaket ikke er søknadspliktig.

Tilbygget med bod er ca. 21 kvadratmeter. På bakgrunn av beliggenheten og konstruksjonsmåte er det ikke offentlige eller private interessert som tilsier at bygget bør byggesaksbehandles. Bygget er allerede planavklart ved dispensasjonsbehandling. Det gis derfor fritak fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven § 20-5 bokstav g).

Med hilsen

Petter Meldal Nilsskog
fagleder plan- og byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



Bente Solem
Stortingsmannsvegen 23
8665 MOSJØEN

Dato: 12.08.2025
Saksb: Arild-Bjørn Solvang
Telefon: 48183188
Saknr:2025/3479-9
Deres ref:

243/1 - Administrativ dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen

Kommunedirektøren v/fagleder plan og byggesak har gjort slikt vedtak:

Gudmund Hansen gis i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, vedtatt 15.12.2004, for plassering av tilbygg til og naust ved hytte i strandsonen, slik vist i vedlegg. Området er i kommuneplanens arealdel LNF-C område, hvor spredt utbygging er tillatt, men bestemmelser sier at det ikke skal oppføres bygg nærmere enn 100 meter fra sjø. Vedtaket er derfor også å anse som dispensasjon fra byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.



Oversiktskart over området, sort markør viser hyttas plassering.

Fakta

Eiendommen er en landbrukseiendom på 2238 daa og ligger ytterst i Sørfjorden, uten vegforbindelse. Skogressursene er ikke kartlagt i AR5. I AR50 er ca halvparten av eiendommen kartlagt som skog, men har ikke registrert bonitet. Ut ifra ortofoto er skogen særlig i de høyere områdene er skogen så glissen og småvokst at bare en enda mindre del av arealet antas å være produktiv skog. Pr i dag er den dominert av løvtrær og ikke egnet til annet enn vedproduksjon. Utover det vil eiendommens viktigste ressurs være tilgang på jakt og fiske i sjø. Den har mye bart fjell og noe innmarksbeiter rundt fradelte tomter andre steder på eiendommen.

Hytta er lovlig oppført i 1986 som fritidsbolig, mens dette området var del av Alstahaug kommune. Tilbygget er i søknaden omtalt som «uthus» og satt opp i 1987. Det er ca 20 m² og brukes til vedbod, aggregat. Siden det er sammenbygd med hytta, og ikke er en frittliggende bygning, må det behandles som et tillegg til hytta, men legges til grunn at det ikke har rom for varig opphold. Naustet er ifølge søknaden oppført ca 1990 og er 35 m².

Alle tiltakene er altså også oppført før kommunegrensene ble justert om området del av Vefsn i 1995. Våre arkiver mangler derfor planhistorikk for området, før dagens kommuneplan trådte ikraft i 2004. Også eldre plan og bygningslov hadde forbud mot tiltak nærmere sjø enn 100 meter, dersom ikke annet var åpnet for gjennom plan. Det er derfor lagt til grunn at bebyggelsen ikke er lovlig oppført, som søker ønsker å ordne opp i forbundet med salg av eiendommen.

Naturfare

Hytta ligger delvis i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dalbunnen har slak helling, under 1:20, mens kun dalsidene hvor man raskt går over på bart fjell er brattere. De omsøkte tiltakene er begge K-0 tiltak, og vurderes å være plassert innenfor retningslinjene for slike tiltak i NVEs kvikkleireveileder.

Det er også aktsomhetsområde for snøskred, men ikke registrert å ha gått skred i området. Dette er kystnære områder, med mye bart fjell og lite snø. Den reelle skredfaren vurderes derfor å være akseptabel for de omsøkte tiltakene, som vurderes i sikkerhetsklasse S1. For selve hytta kunne vært krevd ei grundigere vurdering, men den er ikke del av søknaden.

Det er ikke oppgitt hvor høyt naustet ligger over havnivå. Tiltaket er i klasse F1 og har stått i 35 år allerede. Det forutsettes derfor at det er plassert slik at sikkerhet i henhold til 20-årsflom er ivaretatt.

Reindrift og naturmangfold

Det er ikke kjent viktige naturverdier i området. Det er kartlagt som beiteområde for rein, og del av vinterbeite som er minimumsfaktoren i dette området. Dette er begrensede tiltak, inntil eksisterende lovlig bebyggelse og kraftlinje, og vurderes derfor å i liten grad påvirke beiteforhold.

Andre forhold

Det er kartlagt både fiskeområde og låssettingsområde på sjøarealet i dette området, mens søknaden omhandler kun tiltak på land. Det forutsettes at det ikke er konflikt mellom slik bruk og adkomst med småbåt til eiendommen. Fiskeridirektoratet har hatt dispensasjonen tilsendt på høring. De har ikke avgitt merknader i sin uttalelse, men har bedt om å bli orientert om vedtaket.

Vurdering

Tiltakene er oppført flere år før arealet ble del av Vefsn kommune. Siden daværende eierkommune ikke hadde initiert ulovlighetsoppfølging på byggene, har Vefsn ansett dette som faktiske forhold som fulgte med justeringen av kommunegrenser, og at dette ble del av Vefsn. Når søker likevel ber om å få bekreftet at bebyggelsen står lovlig forbunden med salg av eiendommen, har ikke kommunen mulighet for å gjøre dette uten å behandle det som dispensasjon etter dagens lovverk, når ikke eldre dokumentasjon foreligger.

Eiendommen er uten tilknytning til veg, så adkomst med privat båt er eneste mulighet. Hytta og de omsøkte tiltakene er eneste bebyggelse på eiendommen. Selv om hytta er oppført som fritidsbolig har den også en viktig funksjon for utnyttelse av ressursgrunnet til eiendommen, i form av både skog, jakt og fiske. Lagerplass for ved, båt og utstyr er derfor viktig for å kunne utøve dette på en fornuftig måte. Tiltakene ligger derfor nært opptil det utvidede mulighetsrommet plan- og bygningsloven § 1-8, fjerde ledd, om å tillate særskilte typer bygg i strandsonen.

Fordelene med å gi dispensasjon er derfor klart større enn ulempene. Formålet bak bestemmelse i arealplan og lovtekst ikke blir heller ikke vesentlig tilsidesatt. Vilårene for å kunne gi dispensasjon er derfor oppfylt.

Hytta er utenfor det som i forslag til revidert kommuneplanens arealdel er kartlagt som funksjonell strandsonen. Naustet er også innenfor de rammene for plassering og funksjon som er ligger i det nye planforslaget. Siden ny arealdel ikke er vedtatt er likevel dispensasjon nødvendig. Siden forholdene er prinsipielt behandlet politisk gjennom prosessen med ny arealdel anses imidlertid saken som kurant, og vedtak kan fattes på administrativ hjemmel.

Konklusjon

Dispensasjon innvilges som omsøkt. Kommunen kan vurdere nærmere om det er mulig å frita tiltakene fra søknadsplikt etter § 20-5 bokstav g), hvis vi får tilsendt plantegning, snitttegning og situasjonskart.

Du kan klage på vedtaket. Klagen sendes til Vefsn kommune innen 3 uker etter at du har mottatt dette brev.

Med hilsen

Petter Meldal Nilsskog
fagleder plan og byggesak

Arild-Bjørn Solvang
rådgiver plan og utvikling

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kopi til:
FISKERIDIREKTORATET

Vedlegg:
Uthus vedbod.pdf
Naust.pdf