

aktiv.



Troforsvegen 12, 8682 TROFORS

Trofors sentrum - Enebolig med tilbygget næringsdel



Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

Merete Solvang

Mobil 900 14 327

E-post merete.solvang@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen. TLF. 75 17 77
70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 100 000,-
Omkostn.: Kr 53 850,-
Total ink omk.: Kr 2 153 850,-
Selger: Statens vegvesen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 158/259 kvm
Tomtstr.: 1401.2 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 51
Oppdragsnr.: 1801250003

Trofors sentrum - Enebolig med tilbygget næringsdel

Boligen ligger sentralt plassert på Trofors i Grane kommune. I nærområdet er det barnefamilier, butikk, jernbanestasjon, kommuneadministrasjon, legekantor, m.m.

Kort avstand til barne og ungdomskole, barnehage og dagligvareforretning.

Ønsker dere hjertelig velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	90
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 158 m²

BRA - e: 101 m²

BRA totalt: 259 m²

TBA: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 101 m² Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4, Uinnredet kjellerrom 5, Uinnredet kjellerrom 6

1. etasje

BRA-i: 68 m² Vindfang , Stue , Bod , Kjøkken , Bad

BRA-i: 41 m² Salong

2. etasje

BRA-i: 49 m² Trapperom , Gang , Gang 2, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m² Terrasse- og balkongareal - TBA

Ikke målbare arealer

Innvendige romhøyder:

Hovedetasje: Ca. 2,33- 2,42 meter.

Loftetasje: Ca. 0,94- 2,42 meter.

Kjelleretasje: Ca. 1,85- 2,20 meter.

Areal innvendig i kjeller er oppmålt til 114 m². Ca. 13 m² har ikke godkjent måleverdig høyde på 1,9 meter og er fratrukket i arealoversikten.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

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

Det foreligger godkjente byggetegninger av hovedetasjen.

Det foreligger ikke tegninger av kjellerplan og loftplan på bygningen. På

fasadetegninger av kjelleretasjen stemmer ikke vinduer med dagens situasjon.

Det bør lages tegninger av bygningen slik den står i dag og søke kommunen om godkjenning.

Påkostinger for søknad må påberegnes.

Arealregler for oppmåling av arealer på bygninger med næringsdel:

NY NS 3940:2023

Dokumentasjon av arealberegning:

En arealberegning skal inneholde:- dokumentasjon av fremgangsmåten for fordelingen av fellesarealer;- tegninger med tydelige arealgrenser, hvor hvert enkelt areal markeres med navn/nummer.

Denne dokumentasjonen skal være slik at det kan etterprøves av en tredjepart.

Det foreligger ikke tegninger av arealfordeling mellom bolig og næringsdel. 1. etasje er naturlig avdelt med skillevegger og oppmålt deretter.

Kjelleretasjen er ikke avdelt mellom seksjoner og er målt som en del uten beskrivelse for hvilken del som tilhører hver enkelt seksjon.

I arealoversikten er arealet på næringsdel oppgitt i BRA (bruksareal). Ved oppmåling av næringseiendom benyttes vanligvis bruttoareal (BTA).

Bruttoareal omfatter alle måleverdige deler begrenset av utside yttervegger i gulvhøyde og inkluderer utvendig ferdig overflate.

Beregnet areal , BTA for næringsdel 1. etasje er 48 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1401.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger sørvendt til og er solrik. Bygningen står på skrått terreng med terrengfall på 2 sider. Bygningen står like ved Troforsvegen med parkeringsplasser på egen tomt mot veien.

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt plassert på Trofors i Grane kommune. I nærområdet er det barnefamilier, butikk, jernbanestasjon,

kommuneadministrasjon, legekantor, m.m.

Kort avstand til barne og ungdomskole, barnehage og dagligvareforretning.

Adkomst

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Bebyggelsen

Bolig og næringsformål.

Bygningssakkyndig

Helgeland Byggekontroll

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 04.11.2024 av Knut Kjønnås Helgeland Byggekontroll for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger ikke bebodd eiendommen og har ikke bo-kjennskap til boligen.

Innhold

Kjeller: Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4, Uinnredet kjellerrom 5, Uinnredet kjellerrom 6.

Hovedetasje bolig: Vindfang , Stue , Bod , Kjøkken , Bad

Lofteetasje: Trapperom , Gang , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom
1. etasje Salong: Vindfang , Salong , Toalettrom , Stellerom, Bod

Standard

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

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon - tilbygg

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har betong/betonghullstein med utvendig puss.

Vurdering av avvik:

- Det er store sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Betongvegger må rengjøres og oveflatebehandles.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Vinduer - loft bolig

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år.

Vinduer må påberegnes utbyttet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Kjellervinduer

Kjellervinduer består av 3 stk. trevinduer med koblet glass.

Ett vindu er knust.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører

Malt hovedytterdør til bolig og malt ytterdør på inn til salong.

Terrassedør med utgang fra stue med glass.

To stk. uisolerte kjellerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Terrassedør har råteskader i nedre kant.

Kjellerdører er uisolerte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassedør bør byttes ut med ny dør grunnet råteskader.

Det bør monteres isolerte dører med lås i kjelleren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper

Terrassetrapp er oppbygd i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Nederste trinn i trappa er knekt.

Det skal være rekkverk med en høyde på minimum 0,9 meter på begge sider av trappen.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør bygges ny trapp med godkjent rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller,

hulltaking er derfor ikke nødvendig

I kjellerrom under inngangsparti er det bjelkelag som gulv. Trematerialer er råtnet og må rives ut og gulvet må bygges opp på nytt.

Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner. Fukt i murkonstruksjoner skiller ut salt som blir synlig på åpne overflater.

Enkelte vegger er innvendig kledd med panel. Disse veggene er råteskadet og må rives.

I garasjedel er betonggulvet oppskåret, gulvet har sprekker og riss i overflate.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Råteskadet trevirke må rives og saneres.

Gulv i kjellerrom under inngangsparti må bygges opp på nytt, ett kjellerrom under hoveddel har trebjelkelag som også er råteskadet.

Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes.

Det må også utføres tiltak mot kapilær oppsuging i den støpte sålen. Det er ikke etablert fuktspærre under støpt gulv i kjeller (relatert til byggeår), og forhøyede fuktverdier i støpt betonggulv samt kjellerytterveggene mot/under terrengnivå er derfor nokså normalt alder tatt i betraktning.

Gulv i garasje må repareres.

Kostnadsestimater: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

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

Inntak via jordkabel.

Skap med sikringsautomater, montert ca. år 2000.

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

Nei

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

2000

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ja

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja Grunnet alder på ledningsnett og påviste løse ledninger anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.

Konsekvens/kostnadsestimat gjelder utvidet el-kontroll av et godkjent el- selskap.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

år?

Ja Brannslukkingsapparat i frisørsalong er eldre enn 10 år.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av naturstein mot nivåforskjell i underetasje mot asfaltert biloppstillingsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Støttemuren må oppgraderes.

Rekkverk i henhold til forskrifter må

Tomteforhold > Oljetank

Det er oljetank på 3000 liter. Oljetank er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Etter forurensningsloven §7 har tankeier en plikt til å unngå forurensning og er ansvarlig for eventuelle lekkasjer fra tanken. Dermed er det også eiers ansvar å enten fjerne eller sikre tanken.

Sikring av oljetanken innebærer at den blir tømt og renses. Så må den fylles med f.eks. pukk, før frakobling og plombering. Merk deg at dette kun kan gjøres hvis kommunen din tillater gjenfylling. Alt av røropplegg til tanken skal også saneres.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Utvendig > Nedløp og beslag

Renner av metall.

To lufteør og stige til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag. Nedløp av metall og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløpsrør er ikke tilkoblet overvannsrør under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

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

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene på bolig har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

I henhold til tidligere salgsoppgaver ble vegger etterisolert og påmontert ny kledning i 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Vegger må overflatebehandles, råteskadet trepanel må byttes.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Ingen lufting ut over raft, kun lufting gjennom to ventiler i gavlvegger.

Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier.

Undersiden er troa er dekket med svertesopp. Svertesopp er ikke farlig for treverket eller for helsen, men den kan gi større risiko for råtesopp og tiltrekke veps.

Soppen kan normalt fjernes ved hjelp av vanlig såpevann og klut.

Soppen er avhengig av fukt for å overleve.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablering av dampsperre og bedre isolering i loftskillet samt å bedre ventilering vil bremse utviklingen av svertesopp.

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedetasje og to vinduer i næringsdel av nyere dato.

Produksjonsår på vinduer er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Utvendige omrammingsbord på vinduer er satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Beslag under vinduer er av tre og er montert uten åpning under vinduskarm. Dette medfører fuktopptrekk både i vinduskarm og vannese.

Malingsavflassing på vannese og i vinduskarm som følge av feil montering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vannese under vinduer bør monteres på nytt med beslag og med avstand ned til beslag fra vinduskarm.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 39 m².

Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 90 cm.

Terrassen er fundamentert på trepilarer.

Eventuell markisolering i bakken er ikke kontrollert.

Dekket på terrassen var snødekt og er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på

minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendig > Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og tregulv på ett soverom og i gang i loftetasjen.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater, malerpapp på bod.

Loftetasje: MDF himlingsplater på soverom, malerpapp i gang.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Bod i hovedetasje er ikke ferdig innredet med plater på vegger.
Skade i himling på bod etter vannlekkasje fra toalett.
Oppsvulmet skjøter på laminat på kjøkkengulv og stuegulv.
I loftetasjen er det buler på belegg på ett soverom, eldre tregulv i gang og skade på vegg og himling i gang ved siden av trapperom.
Det er stedvis knirk i gulv i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må stedvis påberegnes oppgradert

Bolig har Etasjeskille av trebjelkelag i hovedetasje og loftetasje.

I tilbygg på næringsdel 1. etasje er det betong som etasjeskille over kjeller.

Målinger av planavvik ble utført i stue og loft i boligdel og i salong.

Hovedetasje: Måling utført i stue og kjøkken.

Planavvik innenfor 2 meter er ca. 5 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 8 mm.

Loftetasje: Planavvik innenfor 2 meter er ca. 5 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 11 mm.

Salong: Planavvik innenfor 2 meter er ca. 7 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 13 mm.

Innvendig > Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Denne boligen benyttes til utleieformål og da er det i følge strålevernforskriften krav om radonmåling.

Ordlyden i Strålevernforskriften finner vi i kapittel 2, paragraf 6, siste ledd:

«Radonreducerende tiltak skal iverksettes i barnehager, skoler mv.(...) dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense). Tilsvarende gjelder for boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg. Radonnivået skal ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³ i slike bygninger og lokaler.»

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er krav om radomåling på utleieleiligheter.

Radonkravene gjelder alle typer utleieboliger: de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.

Det er påvist riss i pipe i loftetasjen.

Sprekker ved innføring av røykrør inn i pipe på stue.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen. Dette må gjøres av det lokale feievesenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipa bør undersøkes av feievesenet.

Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Rekkverkshøyde er ca. 85 cm.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det er små skader på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Tiltak:

Overflatebehandle spiler i rekkverk.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig dører av varierende utførelse; fyllingsdører av tre, formpressede dører og dør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Våtrom > Hovedetasje bolig > Bad > Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

HOVEDETASJE BOLIG > BAD

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Himlingsplater har små skader over dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre ventilering bør etableres.

Våtrom > Hovedetasje bolig > Bad > Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall på gulv er tilnærmet lik null.

HOVEDETASJE BOLIG > BAD

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes

Våtrom > Hovedetasje bolig > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Våtrom > Hovedetasje bolig > Bad > Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE BOLIG > BAD

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Ulyd fra vifte. Vifte av eldre modell som bør byttes ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Montere ny vifte

Kjøkken > Hovedetasje bolig > Kjøkken > Overflater og innredning

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

HOVEDETASJE BOLIG > KJØKKEN

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Spesialrom > 1. etasje Salong. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Gulv: Vinylbelegg på gulv.

Vegger: Baderomsplater på vegg.

Himling: Himlingsplater.

Avtrekksvifte er plassert i himling med avtrekk ut.

1. ETASJE SALONG. > TOALETTROM

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Det er avvik:

Sprekker og åpninger i skjøter på baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

- Tiltak:

Veggplater fungerer med dette avviket.

Spesialrom > Loftetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Toalettrom i loftetasje.

Toalettrommet er ikke i bruk. Rommet var lagret full av løse og er minimalt inspisert.

LOFTETASJE > TOALETTROM

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke inspisert grunnet mye lagring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet må ryddes og kontrolleres nærmere

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Levetid- Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

På to soverom i loftetasjen er det ingen ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken til boligdel er på ca. 200 liter.

Bereder til frisørsalong er innkledd i isolasjon og ikke inspisert.

Begge beredere er montert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

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

Tomteforhold > Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur under hovedbygning og betonghulstein under tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er ingen tegn til utvendig fuktsikring som grunnmursplast mot grunnmur under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig grunnmur på tilbygg må renskes for løs puss, pusses på nytt og overflatebehandles.

Det bør det monteres grunnmursplast mot grunnmur under terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Feil fall på terreng ved nedkjørsel til underetasje og ved biloppstillingsplass til hovedetasje.

Overflatevann vil ledes mot boligen/ garasjen og vil gi stor belastning på kjellermur.

Generell info:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og utvendige vannrør (PEL) av plast fra 1994.

Det er offentlig avløp og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Konsekvens/tiltak

- Frostsikring av rør.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

På egen gårds plass.

Energi**Oppvarming**

Vedovn samt elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 100 000

Kommunale avgifter

Kr 23 604

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 3 358

Eiendomsskatt år

2024

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse

av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 51 i Grane kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1825/50/51:

29.01.1951 - Dokumentnr: 300178 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt

09.09.1949 - Dokumentnr: 1686 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1825 Gnr:50 Bnr:4

06.11.2024 - Dokumentnr: 2205710 - Arealoverføring
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt

09.09.1949 - Dokumentnr: 1687 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:1825 Gnr:50 Bnr:4
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

I reguleringsplanen for Grane kommune er det inntegnet ny E-6 på reguleringsplanen som i fremtiden er planlagt å skal gå på vestsiden for Trofors sentrum.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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 i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte 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.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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 mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

52 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

53 850 (Omkostninger totalt)

68 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

71 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 153 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 168 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 171 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 53 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7120,- oppgjørshonorar kr 4400,- og en visninger inkludert ellers kr 1500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Merete Solvang
Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig
merete.solvang@aktiv.no
Tlf: 900 14 327

Solvang & Aanes AS, Strandgata 12-16
8656 Mosjøen
Tlf: 751 77 770

Salgsoppgavedato

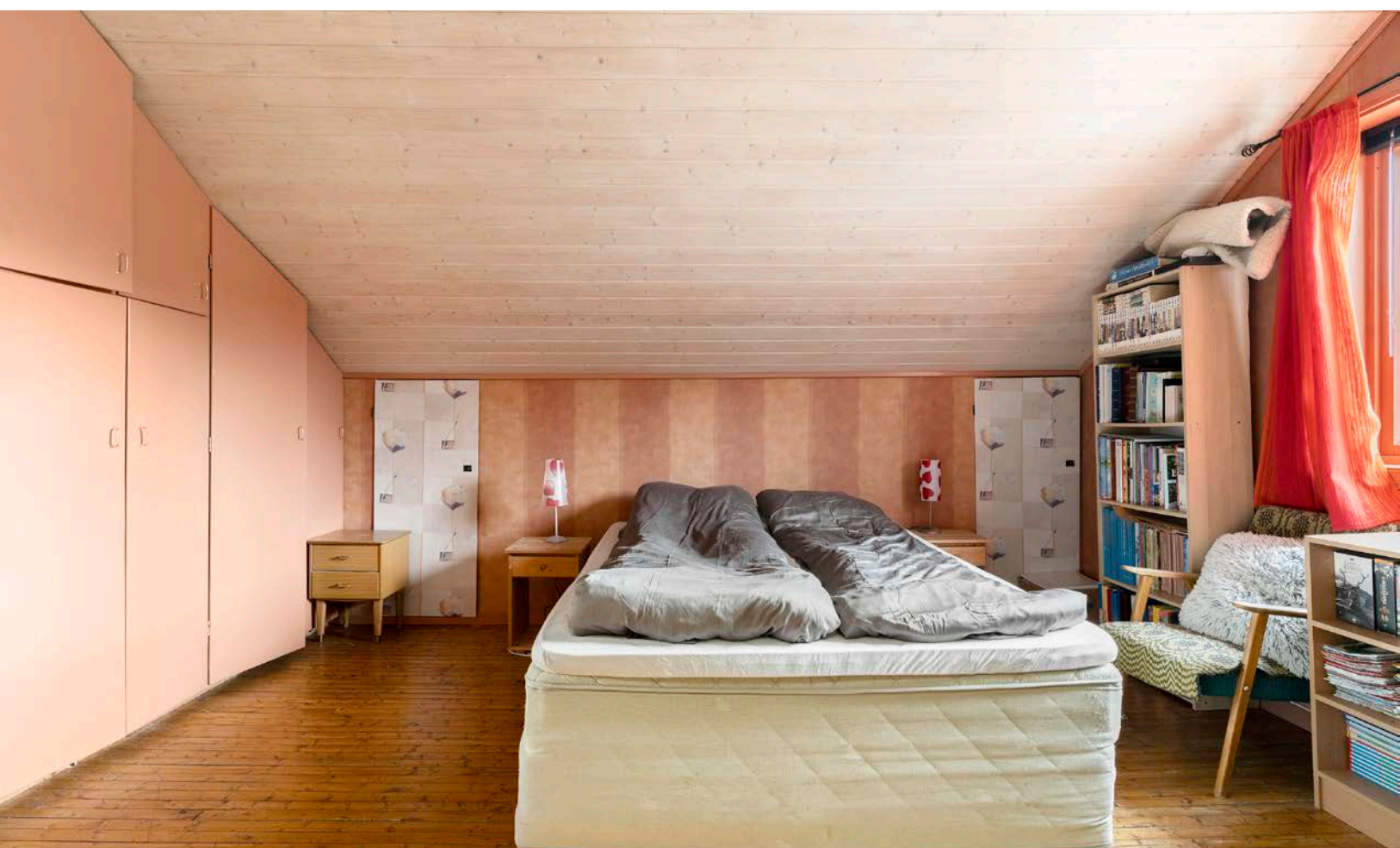
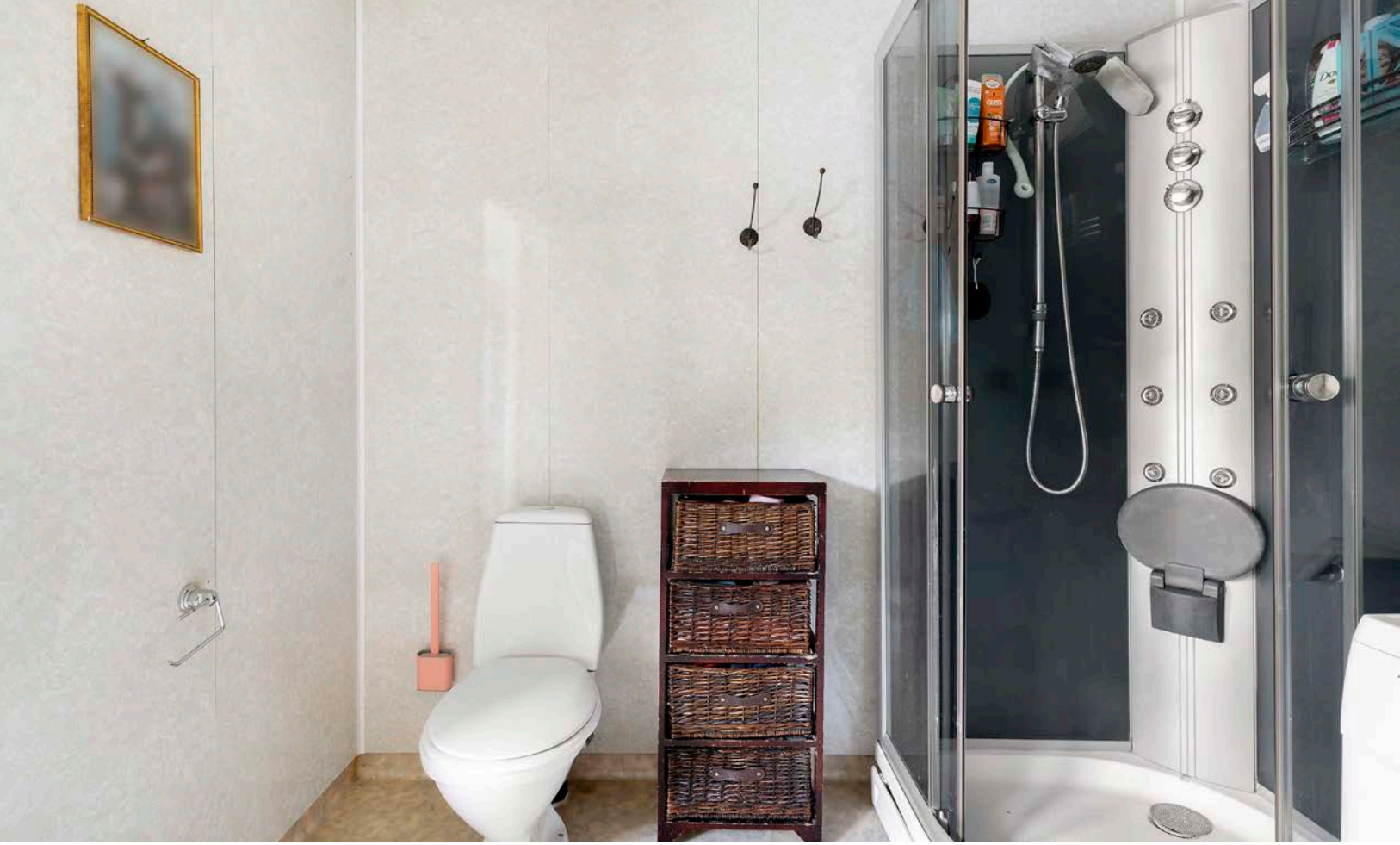
06.02.2025

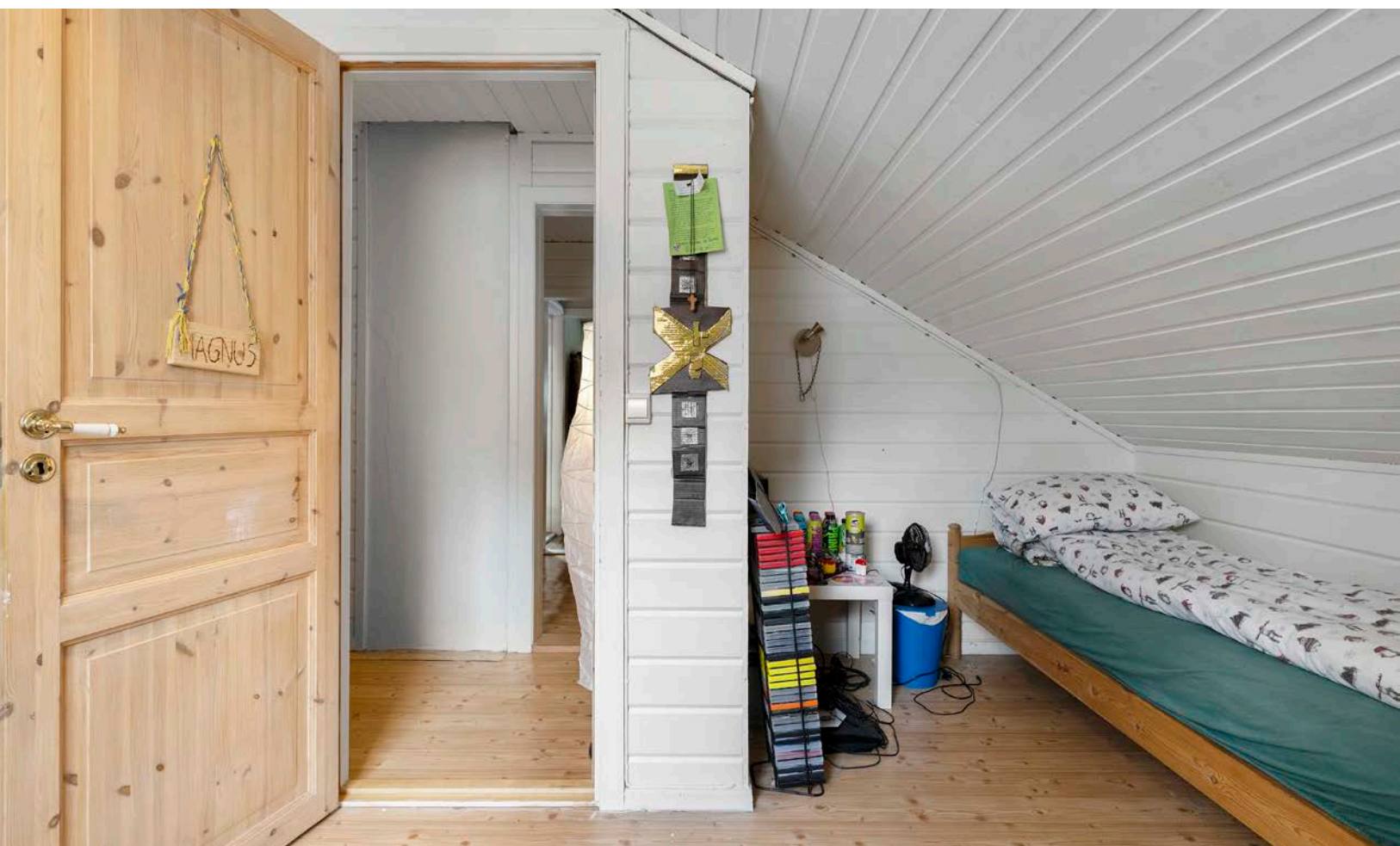


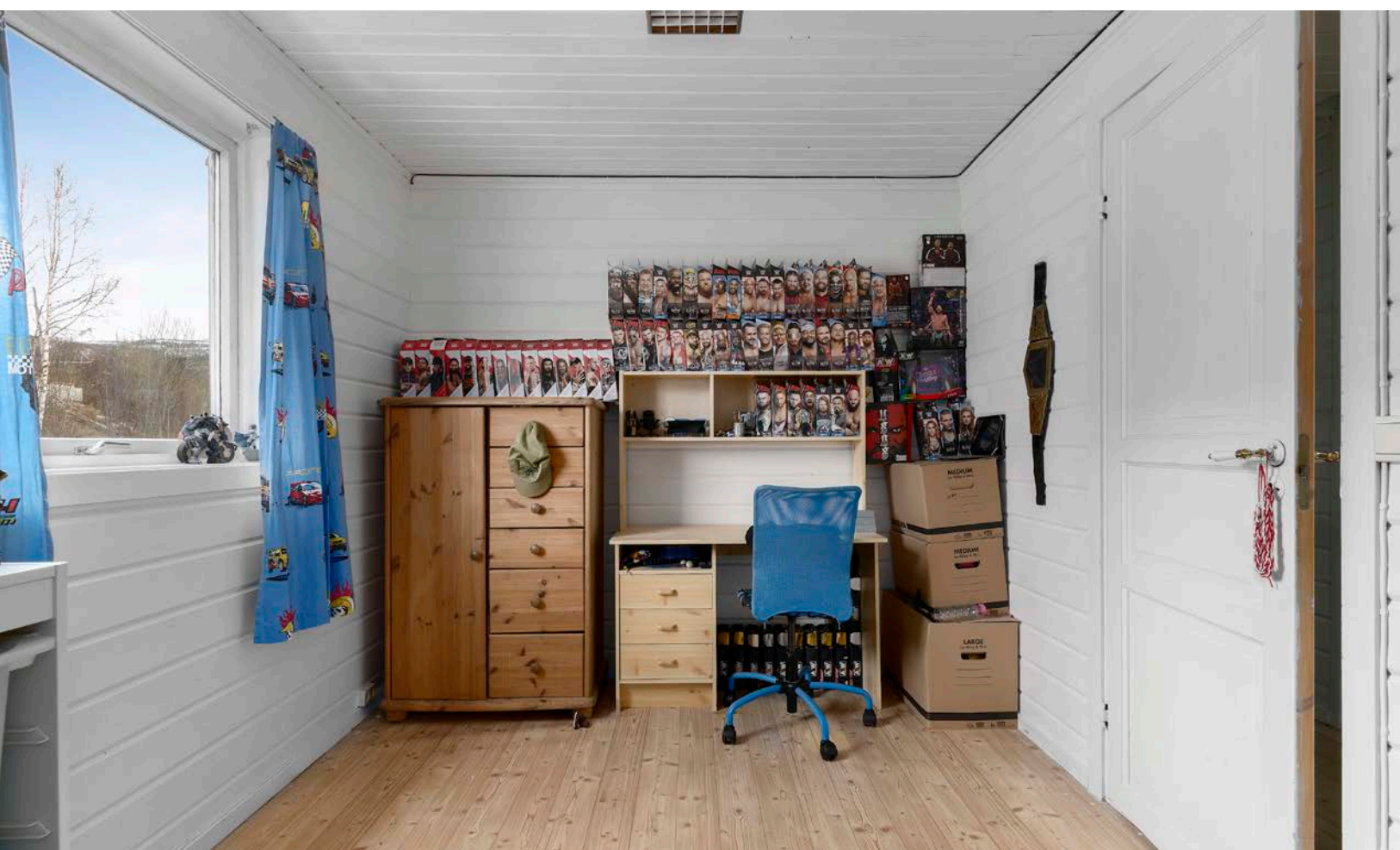




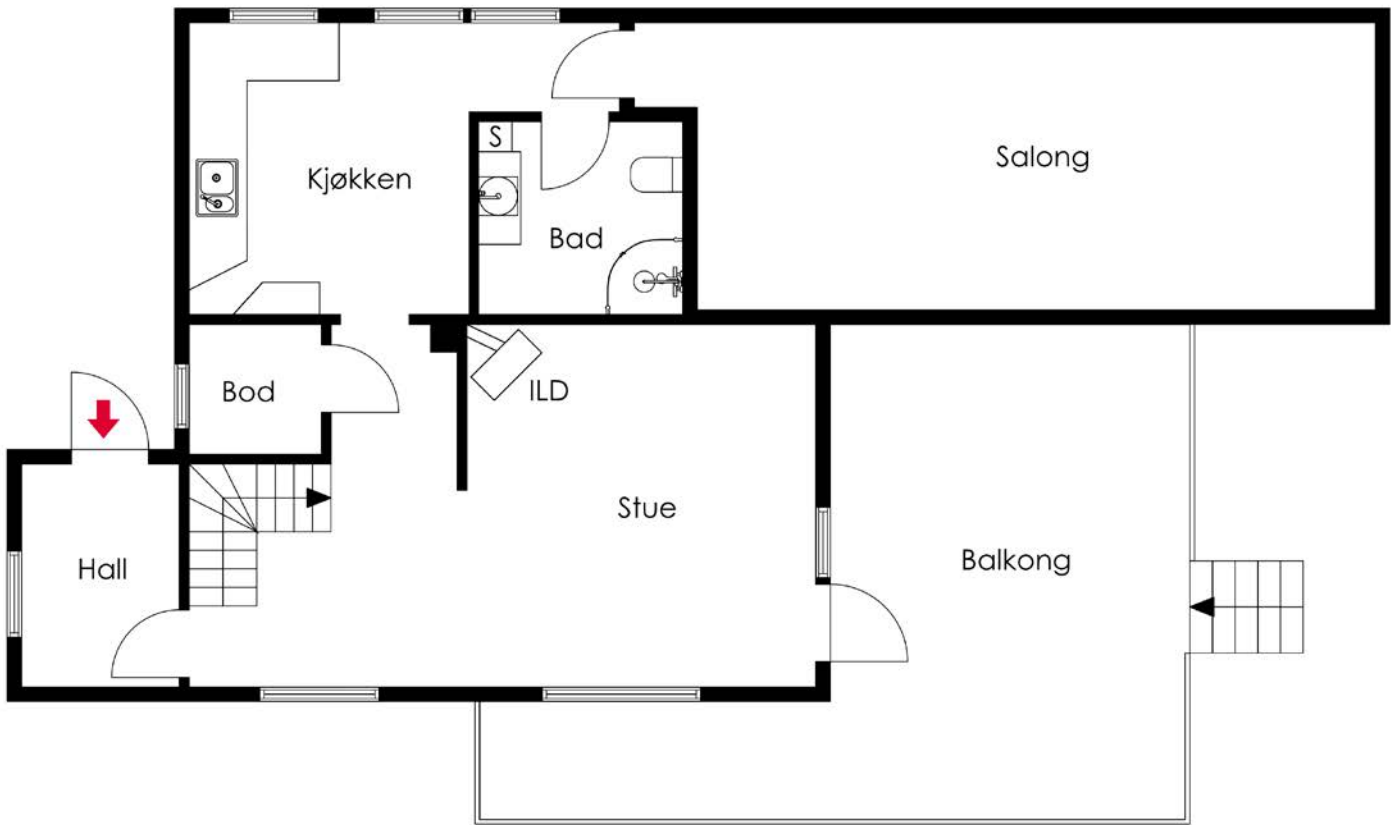










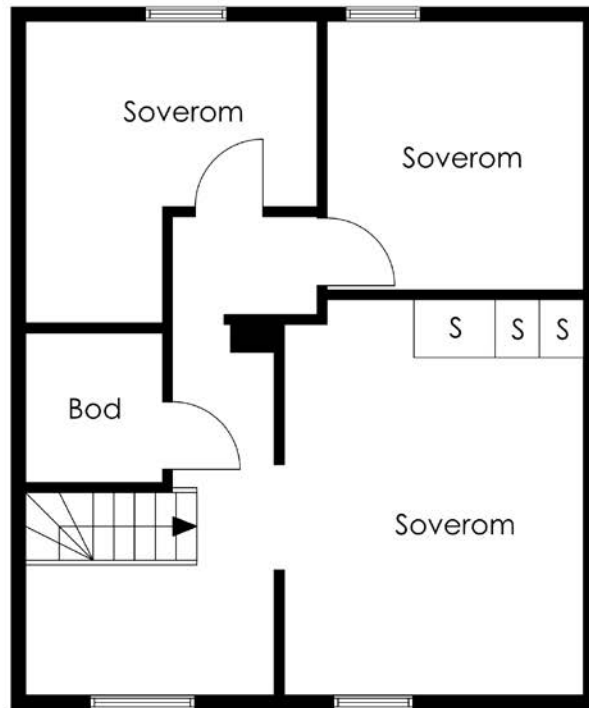


Hovedetasje



Hovedetasje





2 etasje

akw







2 etasje

akw



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Troforsvegen 12, 8682 TROFORS
 GRANE kommune
 # gnr. 50, bnr. 51

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 04.11.2024

Rapportdato: 04.12.2024

Oppdragsnr.: 20352-1302

Referansenummer: LX7296

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref:



HBK AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	259 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	259 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

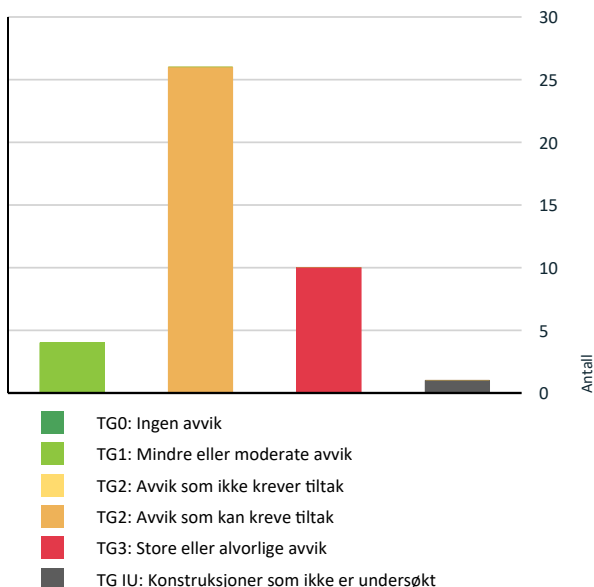
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente byggetegninger av hovedetasjen. Det foreligger ikke tegninger av kjellerplan og loftplan på bygningen. På fasadetegninger av kjelleretasjen stemmer ikke vinduer med dagens situasjon.

Det bør lages tegninger av bygningen slik den står i dag og søke kommunen om godkjenning. Påkostinger for søknad må påberegnes.

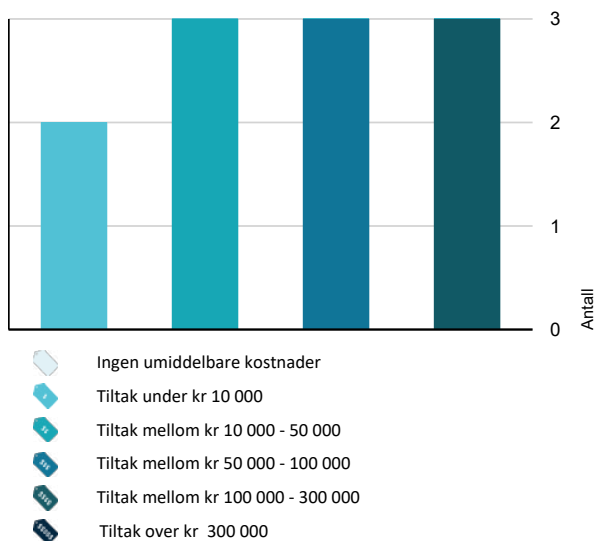
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Veggkonstruksjon - tilbygg [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - loft bolig [Gå til side](#)
- Utvendig > Kjellervinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takteking - 2 [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [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 > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Hovedetasje bolig > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje bolig > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje bolig > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje bolig > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje bolig > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje Salong. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Loftetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
I henhold til byggeanmeldelse.

Anvendelse
Bolit og næringsformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



Snø på store deler av takflater.



Vindskibord og beslag på hovedtaket er falt ned.

UTVENDIG

TC 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget via drone.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Snø på store deler av takflater.

TC 1U Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med asfalt takbelegg. Opplysning er hentet fra tidligere takst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Snødekt tak på tilbygg.

TC 2 Nedløp og beslag

Renner av metall.
To lufterør og stige til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag. Nedløp av metall og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløpsrør er ikke tilkoblet overvannsrør under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

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



Nedløpsrør er ikke tilkoblet overvannsrør.



TC 2 Veggkonstruksjon

Veggene på bolig har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. I henhold til tidligere salgsoppgaver ble vegger etterisolert og påmontert ny kledning i 2001.

Årstall: 2001 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Vegger må overflatebehandles, råteskadet trepanel må byttes.



Stedvis råteskader i trepanel.



Sprekker og malingsavflassing på kledning.



Liggende kledning.

TC 3 Veggkonstruksjon - tilbygg

Tilstandsrapport

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har betong/betonghullstein med utvendig puss.

Vurdering av avvik:

- Det er store sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Betongvegger må rengjøres og oveflatebehandles.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Srekker i murpuss og malingsavflassing på murte vegger.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taksillet er isolert med glassull.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Ingen lufting ut over raft, kun lufting gjennom to ventiler i gavlvegger. Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier. Undersiden er troa er dekket med svertesopp. Svertesopp er ikke farlig for treverket eller for helsen, men den kan gi større risiko for råtesopp og tiltrekke veps.

Soppen kan normalt fjernes ved hjelp av vanlig såpevann og klut. Soppen er avhengig av fukt for å overleve.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablering av dampsperre og bedre isolering i loftsillet samt å bedre ventilering vil bremse utviklingen av svertesopp.



Svertesopp i troa.



Ingen unormale fuktforhold påvist.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedetasje og to vinduer i næringsdel av nyere dato. Produksjonsår på vinduer er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

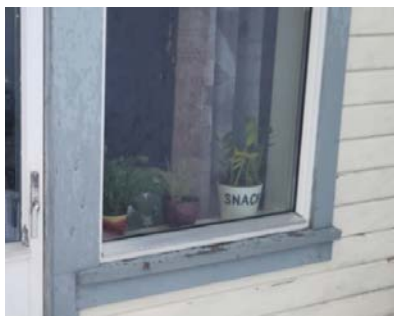
-Utvendige omrammingsbord på vinduer er satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader. Beslag under vinduer er av tre og er montert uten åpning under vinduskarm. Dette medfører fuktopptrekk både i vinduskarm og vannese. Malingsavflassing på vannese og i vinduskarm som følge av feil montering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vannese under vinduer bør monteres på nytt med beslag og med avstand ned til beslag fra vinduskarm.

Tilstandsrapport



Ingen åpning mellom vannese og vindu.
Karmbord er montert helt ned på vannese.

TG 3 Vinduer - loft bolig

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år.

Vinduer må påberegnes utbyttet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig kondensering.



Råteskader på karm.

TG 3 Kjellervinduer

Kjellervinduer består av 3 stk. trevinduer med koblet glass.
Ett vindu er knust.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet vindu i kjeller.



Knust kjellervindu.

TG 3 Dører

Tilstandsrapport

Malt hovedytterdør til bolig og malt ytterdør på inn til salong.
Terrassedør med utgang fra stue med glass.
To stk. uisolerte kjellerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Terrassedør har råteskader i nedre kant.
Kjellerdører er uisolerte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassedør bør byttes ut med ny dør grunnet råteskader.
Det bør monteres isolerte dører med lås i kjelleren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ei uisolert kjellerdør.



Terrassedør med råteskader i nedre kant.



Hovedytterdør boligdel.



Ytterdør næringsdel.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 39 m².
Terrassegulvet av impregnerte materialer.
Rekkverkshøyde på ca. 90 cm.
Terrassen er fundamentert på trepilarer.
Eventuell markisolering i bakken er ikke kontrollert.
Dekket på terrassen var snødekt og er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

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



Fundamentering med trepilarer.

TO 3 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Terrassetrapp er oppbygd i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Nederste trinn i trappa er knekt.

Det skal være rekkverk med en høyde på minimum 0,9 meter på begge sider av trappen.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør bygges ny trapp med godkjent rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Uinnredet vegger på bod i hovedetasjen.



Skade i himling på bod i hovedetasjen.



Skade på gulv i kjøkken.



Gulv på et soverom i loftetasjen.

INNVENDIG

TC 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og tregulv på ett soverom og i loftetasjen.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater, malerpapp på bod.

Loftetasje: MDF himlingsplater på soverom, malerpapp i gang.

Vurdering av avvik:

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

Bod i hovedetasje er ikke ferdig innredet med plater på vegger.

Skade i himling på bod etter vannlekkasje fra toalett.

Oppsvulmet skjøter på laminat på kjøkkengulv og stuegulv.

I loftetasjen er det buler på belegg på ett soverom, eldre tregulv i gang og skade på vegg og himling i gang ved siden av trapperom.

Det er stedvis knirk i gulv i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må stedvis påberegnes oppgradert.

TC 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

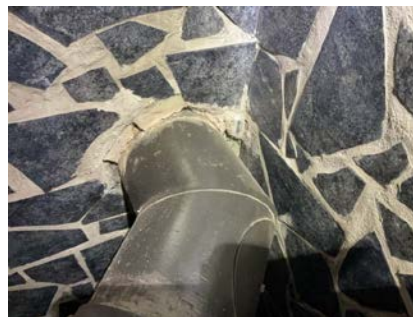
Tilstandsrapport

Bolig har Etasjeskille av trebjelkelag i hovedetasje og loftetasje.
I tilbygg på næringsdel 1. etasje er det betong som etasjeskille over kjeller.
Målinger av planavvik ble utført i stue og loft i boligdel og i salong.

Hovedetasje: Måling utført i stue og kjøkken.
Planavvik innenfor 2 meter er ca. 5 mm.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 8 mm.

Loftetasje: Planavvik innenfor 2 meter er ca. 5 mm.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 11 mm.

Salong: Planavvik innenfor 2 meter er ca. 7 mm.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 13 mm.



Sprekk rundt røykrør i stue.



Riss i pipevange på loft.

📍 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Denne boligen benyttes til utleieformål og da er det i følge strålevernforskriften krav om radonmåling.

Ordlyden i Strålevernforskriften finner vi i kapittel 2, paragraf 6, siste ledd:

«Radonreduserende tiltak skal iverksettes i barnehager, skoler mv.(...) dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense). Tilsvarende gjelder for boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg. Radonnivået skal ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³ i slike bygninger og lokaler.»

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er krav om radonmåling på utleieleiligheter.

Radonkravene gjelder alle typer utleieboliger: de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

📍 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.

Det er påvist riss i pipe i loftetasjen.

Sprekker ved innføring av røykrør inn i pipe på stue.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen. Dette må gjøres av det lokale feivesenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipa bør undersøkes av feivesenet.

📍 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er avdelt med ett kjellerrom under inngangsparti og kjellerrom med garasje under bolig og næringsdel. Kjellerrom under bolig/næringsdel er avdelt i 6 kjellerrom.

Gulvet har oppforet tregulv på deler under bolig og betonggulv. Veggene har betong/mur. På noen vegger er det montert panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Tilstandsrapport

I kjellerrom under inngangsparti er det bjelkelag som gulv. Trematerialer er råtnet og må rives ut og gulvet må bygges opp på nytt.

Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner. Fukt i murkonstruksjoner skiller ut salt som blir synlig på åpne overflater. Enkelte vegger er innvendig kledd med panel. Disse veggene er råteskadet og må rives.

I garasjedel er betonggulvet oppskåret, gulvet har sprekker og riss i overflate.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Råteskadet trevirke må rives og saneres.

Gulv i kjellerrom under inngangsparti må bygges opp på nytt, ett kjellerrom under hoveddel har trebjelkelag som også er råteskadet. Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes.

Det må også utføres tiltak mot kapilærøpsuging i den støpte sålen. Det er ikke etablert fuktsperre under støpt gulv i kjeller (relatert til byggeår), og forhøyede fuktverdier i støpt betonggulv samt kjellerytterveggene mot/under terrengnivå er derfor nokså normalt alder tatt i betraktning. Gulv i garasje må repareres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råteskadet materialer under bjelkelag i kjeller.



Saltutslag på murvegg i kjeller.



Råteskader på trepanel på vegg.



Garasjedel i kjeller

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.
Rekkverkshøyde er ca. 85 cm.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det er små skader på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Tiltak:

Overflatebehandle spiler i rekkverk.



Tilstandsrapport



Slitasje på rekkverk.

📌 TG 2 Innvendige dører

Innvendig dører av varierende utførelse; fyllingsdører av tre, formpressede dører og dør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

HOVEDETASJE BOLIG > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet antas å være renoveret i 1995.

HOVEDETASJE BOLIG > BAD

📌 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1994 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Himlingsplater har små skader over dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre ventilering bør etableres.



HOVEDETASJE BOLIG > BAD

📌 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall på gulv er tilnærmet lik null.

Årstall: 1994 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes



HOVEDETASJE BOLIG > BAD

📌 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1994 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

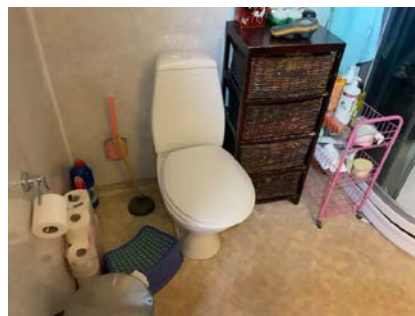


HOVEDETASJE BOLIG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1994 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



HOVEDETASJE BOLIG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 1994 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Ulyd fra vifte. Vifte av eldre modell som bør byttes ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Montere ny vifte.



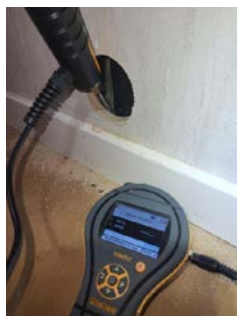
HOVEDETASJE BOLIG > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

Årstall: 1994 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



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

KJØKKEN

HOVEDETASJE BOLIG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Årstall: 1994 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Skade på skapdør.

HOVEDETASJE BOLIG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE SALONG. > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv: Vinylbelegg på gulv.

Vegger: Baderomsplater på vegg.

Himling: Himlingsplater.

Avtrekksvifte er plassert i himling med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Sprekker og åpninger i skjøter på baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Tiltak:

Veggplater fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



Sprekker i skjøter på veggplater.



Toalettrom næringsdel.

LOFTETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i loftetasje.

Toalettrommet er ikke i bruk. Rommet var lagret full av løsøre og er minimalt inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke inspisert grunnet mye lagring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet må ryddes og kontrolleres nærmere.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

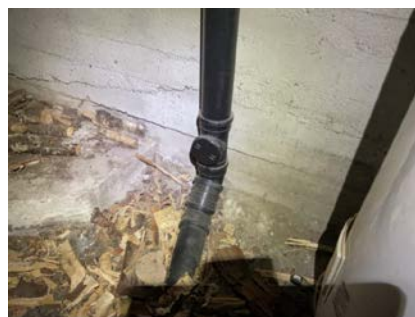
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

På to soverom i loftetasjen er det ingen ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken til boligdel er på ca. 200 liter.
Bereder til frisørsalong er innkledd i isolasjon og ikke inispisert.
Begge beredere er montert i kjeller.

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.
Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Inntak via jordkabel.

Skap med sikringsautomater, montert ca. år 2000.

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.

2000

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

Ukjent

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

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Grunnet alder på ledningsnett og påviste løse ledninger anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.
Konsekvens/kostnadsestimat gjelder utvidet el-kontroll av et

Tilstandsrapport

godkjent el- selskap.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukkingsapparat i frisersalong er eldre enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur under hovedbygning og betonghulstein under tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er ingen tegn til utvendig fuktsikring som grunnmursplast mot grunnmur under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig grunnmur på tilbygg må renskes for løs puss, pusses på nytt og overflatebehandles.

Det bør det monteres grunnmursplast mot grunnmur under terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Grunnmur mot på tilbygg mot gate.



Grunnmur av betonghulstein på tilbygg.

Tilstandsrapport



Grunnmur av betonghulstein og betong.



Innvendig grunnmur av betonghulstein og betong.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av naturstein mot nivåforskjell i underetasje mot asfaltert biloppstillingsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Støttemuren må oppgraderes.

Rekkverk i henhold til forskrifter må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Forstøtningsmur med naturstein.

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Feil fall på terreng ved nedkjørsel til underetasje og ved biloppstillingsplass til hovedetasje.

Overflatevann vil ledes mot boligen/ garasjen og vil gi stor belastning på kjellermur.

Generell info:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og utvendige vannrør (PEL) av plast fra 1994.

Det er offentlig avløp og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1994

Kilde: Andre opplysninger: Utvendige vann og avløpsledninger antas å være fra 1994 da bad og kjøkken ble bygd. Innhent dokumentasjon om mulig.

Vurdering av avvik:

- Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Konsekvens/tiltak

- Frostsikring av rør.



Avløpsrør ligger synlig på bakken ved grunnmur.

! TG 3 Oljetank

Det er oljetank på 3000 liter. Oljetank er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Etter forurensningsloven §7 har tankeier en plikt til å unngå forurensning og er ansvarlig for eventuelle lekkasjer fra tanken. Dermed er det også eiers ansvar å enten fjerne eller sikre tanken.

Sikring av oljetanken innebærer at den blir tømt og renset. Så må den fylles med f.eks. pukk, før frakobling og plombering. Merk deg at dette kun kan gjøres hvis kommunen din tillater gjenfylling. Alt av røropplegg til tanken skal også saneres.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Røropplegg for oljetank.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

259 m²/158 m²

Enebolig: 6 Uinnredet kjellerrom, 2 Vindfang, Stue, 2 Bod, Kjøkken, Bad, Trapperom, 2 Gang, 3 Soverom, 2 Toalettrom, Salong, Stellerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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 2 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 100 000

Konklusjon markedsverdi

2 100 000

Markedsvurdering

Boligen ligger sentralt plassert på Trofors i Grane kommune. I nærområdet er det barnefamilier, butikk, jernbanestasjon, kommuneadministrasjon, legekontor, m.m.

Kort avstand til barne og ungdomskole, barnehage og dagligvareforretning.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Jernbanevegen 8 ,8682 TROFORS 111 m ² 1934 4 sov	04-07-2022	2 200 000	2 200 000		2 200 000	19 820
2 Ringvegen 22 ,8682 TROFORS 155 m ² 1976 2 sov	26-10-2021	2 150 000	2 400 000		2 400 000	15 484
3 Televegen 4 ,8682 TROFORS 139 m ² 1951 4 sov		1 900 000				13 669
4 Skolevegen 27 ,8683 TROFORS 219 m ² 1977 4 sov	07-11-2022	2 400 000	2 875 000		2 875 000	13 128
5 Jernbanevegen 4 ,8682 TROFORS 123 m ² 1965 3 sov	13-11-2022	1 700 000	1 575 000		1 575 000	12 805
6 Movegen 9 ,8682 TROFORS 148 m ² 1972 3 sov	30-10-2023	1 900 000	1 850 000		1 850 000	12 500
7 Skolevegen 11 ,8683 TROFORS 205 m ² 1950 4 sov	28-06-2021	2 100 000	2 500 000		2 500 000	12 195
8 Ringvegen 20A ,8682 TROFORS 185 m ² 1946 4 sov	11-07-2023	2 300 000	2 250 000		2 250 000	12 162

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

Vann, Årlig avgift	Kr.	7 366
Avløp, Årlig avgift:	Kr.	9 204
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Eiendomsskatt:	Kr.	3 358
Renovasjon: 240 liters dunk.	Kr.	6 362
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	52 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 700 000
Tillegg næringsbygg	Kr.	450 000
Tillegg terrasser.	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 300 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 300 000

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 markedstilpassing for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 550 000
--	------------	------------------

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

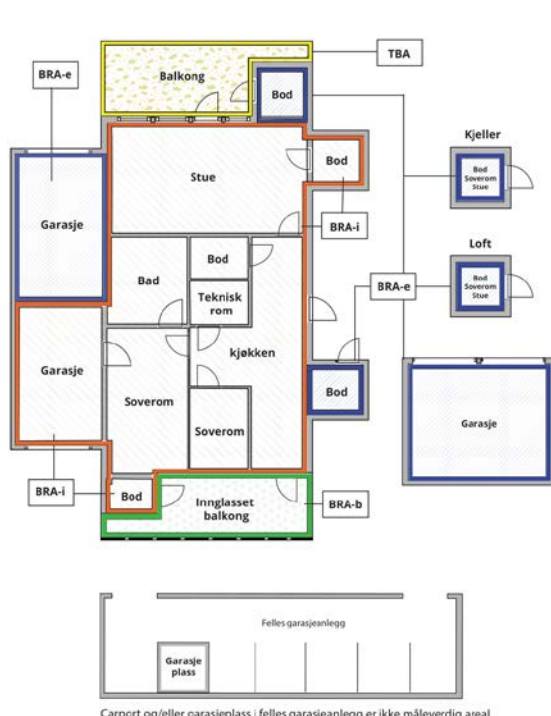
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 bod
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).

Arealet 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		101		101			101
Hovedetasje bolig	68			68	39		68
Loftetasje	49			49		17	66
1. etasje Salong.	41			41			41
SUM	158	101			39	17	276
SUM BRA	259						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4, Uinnredet kjellerrom 5, Uinnredet kjellerrom 6	
Hovedetasje bolig	Vindfang , Stue , Bod , Kjøkken , Bad		
Loftetasje	Trapperom , Gang , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom		
1. etasje Salong.	Vindfang , Salong , Toalettrom , Stellerom, Bod		

Kommentar

Innvendige romhøyder:
Hovedetasje: Ca. 2,33- 2,42 meter.
Loftetasje: Ca. 0,94- 2,42 meter.
Kjelleretasje: Ca. 1,85- 2,20 meter.

Areal innvendig i kjeller er oppmålt til 114 m². Ca. 13 m² har ikke godkjent måleverdig høyde på 1,9 meter og er fratrukket i arealoversikten.

Arealregler for oppmåling av arealer på bygninger med næringsdel:

NY NS 3940:2023

Dokumentasjon av arealberegning:

En arealberegning skal inneholde:- dokumentasjon av fremgangsmåten for fordelingen av fellesarealer;- tegninger med tydelige arealgrenser, hvor hvert enkelt areal markeres med navn/nummer.

Denne dokumentasjonen skal være slik at det kan etterprøves av en tredjepart.

Det foreligger ikke tegninger av arealfordeling mellom bolig og næringsdel. 1. etasje er naturlig avdelt med skillevegger og oppmålt deretter. Kjelleretasjen er ikke avdelt mellom seksjoner og er målt som en del uten beskrivelse for hvilken del som tilhører hver enkelt seksjon.

I arealoversikten er arealet på næringsdel oppgitt i BRA (bruksareal). Ved oppmåling av næringsseierdom benyttes vanligvis bruttoareal (BTA). Bruttoareal omfatter alle måleverdige deler begrenset av utside yttervegger i gulvhøyde og inkluderer utvendig ferdig overflate. Beregnet areal , BTA for næringsdel 1. etasje er 48 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger av hovedetasjen.
Det foreligger ikke tegninger av kjellerplan og loftplan på bygningen. På fasadetegninger av kjelleretasjen stemmer ikke vinduer med dagens situasjon.

Det bør lages tegninger av bygningen slik den står i dag og søke kommunen om godkjenning.
Påkostinger for søknad må påberegnes.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	150	122

Kommentar

Enebolig Arealet i salong (næringsdel) er medtatt i arealoversikten som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2024	Knut Kjønås	Takstingeniør
	Vegvesnet v/ Hilgunn Iversen	Kunde
	Siv Laila Nilsskog	Leietaker
	Lisbeth Solbakken	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1825 GRANE	50	51		0	1054.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Troforsvegen 12, 8682 TROFORS

Hjemmelshaver

Statens Vegvesen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt plassert på Trofors i Grane kommune. I nærområdet er det barnefamilier, butikk, jernbanestasjon, kommuneadministrasjon, legekontor, m.m.

Kort avstand til barne og ungdomskole, barnehage og dagligvareforretning.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

I reguleringsplanen for Grane kommune er det inntegnet ny E-6 på reguleringsplanen som i fremtiden er planlagt å skal gå på vestsiden for Trofors sentrum.

Om tomten

Eiendommen ligger sørvendt til og er solrik. Bygningen står på skrått terreng med terrengfall på 2 sider. Bygningen står like ved Troforsvegen med parkeringsplasser på egen tomt mot veien.

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.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
2 050 000	2016	Ekspropriasjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt da rekvirent ikke har bebodd boligen og ikke har noe kjennskap til bygningen.	Finnes ikke		Nei
Matrikelbrev	05.11.2024		Gjennomgått	8	Ja
Elektronisk utskrift matrikel	28.10.2024		Gjennomgått	3	Ja
Byggetegninger tilbygg 1959	09.05.1959		Gjennomgått	1	Ja
Byggetegninger vinduer 1994	07.01.1994		Gjennomgått	2	Ja
Byggetegninger fasade 2001	02.12.2001		Gjennomgått	3	Ja
Eiendomskart	21.11.2024		Gjennomgått	1	Ja
Reguleringsplan	11.11.2024		Gjennomgått	1	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren 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 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 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LX7296>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1825 - GRANE
Gårdsnummer: 50
Bruksnummer: 51

Utskriftsdato/klokkeslett: 05.11.2024 kl. 09:14
Produsert av: Trond Emil Ånes - 1825 Grane
Attestert av: Grane kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: LUNENG
 Etableringsdato: 09.09.1949
 Skyld: 0,01
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
 Beregna areal for 50 / 51 1 054,9 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		971032081	STATENS VEGVESEN		Postboks 1010 Nordre Ål 2605 LILLEHAMMER	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7269253	425579		1 054,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Arealoverføring			01.11.2024			Sendt til tinglysing	01.11.2024	aanetron		01.11.2024
Oppmålingsforretning/arealoverføring			2024/668			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
						Avgiver	1825 - 50/51			-346,4
						Mottaker	1825 - 1100/1			346,4
						Berørt	1825 - 50/155			0
						Berørt	1825 - 50/228			0

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Landmålnummer		Navn										
000233		ARILD WIKERØY SIVERTSEN										
Registrer aktuell eier			24.09.2020							smatmynd		24.09.2020
Annen forretningstype							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	1825 - 50/51				0
			Arken 20/34896									
Registrer aktuell eier			21.03.2016							aanetron		21.03.2016
Annen forretningstype							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	1825 - 50/51				0
Skylddeling			09.09.1949				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
Skylddeling							Avgiver	1825 - 50/4				0
							Mottaker	1825 - 50/51				0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet			01.11.2024							aanetron		01.11.2024
Oppmålingsforretning			2024/668				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Berørt	1825 - 50/51				0
							Berørt	1825 - 50/155				0
							Berørt	1825 - 50/228				0

Landmålnummer **Navn**

000233 ARILD WIKERØY SIVERTSEN

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	28.09.2011	Tinglyst		05.10.2011	1825mat	28.09.2011
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1825 - 50/4		-33 019,3	
		Mottaker	1825 - 50/228		33 019,3	
		Berørt	1825 - Mnr mangler		0	
		Berørt	1825 - Mnr vann mangler		0	
		Berørt	1825 - 50/8		0	
		Berørt	1825 - 50/9		0	
		Berørt	1825 - 50/11		0	
		Berørt	1825 - 50/12		0	
		Berørt	1825 - 50/13		0	
		Berørt	1825 - 50/18		0	
		Berørt	1825 - 50/22		0	
		Berørt	1825 - 50/37		0	
		Berørt	1825 - 50/50		0	
		Berørt	1825 - 50/51		0	
		Berørt	1825 - 50/62		0	
		Berørt	1825 - 50/76		0	
		Berørt	1825 - 50/89		0	
		Berørt	1825 - 50/99		0	
		Berørt	1825 - 50/147		0	
		Berørt	1825 - 50/171		0	
		Berørt	1825 - 50/175		0	
		Berørt	1825 - 50/182		0	
		Berørt	1825 - 50/197		0	
		Berørt	1825 - 50/198		0	
		Berørt	1825 - 50/210		0	
		Berørt	1825 - 50/214		0	
		Berørt	1825 - 50/215		0	
		Berørt	1825 - 50/218		0	
		Berørt	1825 - 50/220		0	
		Berørt	1825 - 50/226		0	
		Berørt	1825 - 1100/1		0	

05.11.2024 09:14

Matrikelbrev for 1825 - 50 / 51

Side 4 av 8

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Troforsvegen	1750	12		Grunnkrets: 0105 Trofors Stemmekrets: 1 GRANE Kirkesokn: 10030601 Grane Postnr.område: 8682 TROFORS Tettsted: 7591 Trofors	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

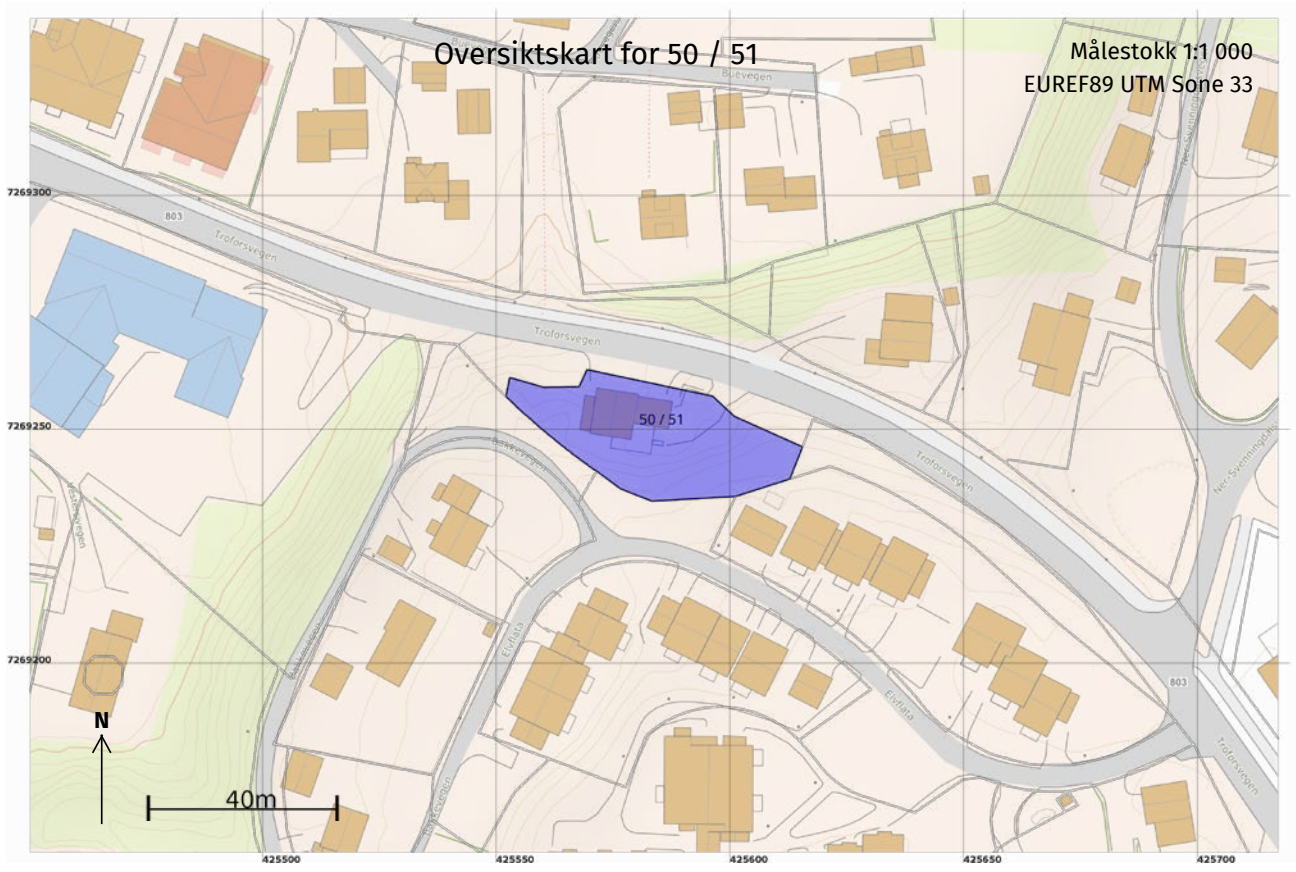
Byggningsnr:	188 091 318	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	209	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7269254 Øst: 425577	Bruksareal annet:	40	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	249	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:	Forretningsmessig tjenesteyting	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:		Alternativt areal:	0			
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	35	0	35	0	0	0	0	0
H01	1	67	40	107	0	0	0	0	0
U01	0	107	0	107	0	0	0	0	0

Bruksenheter

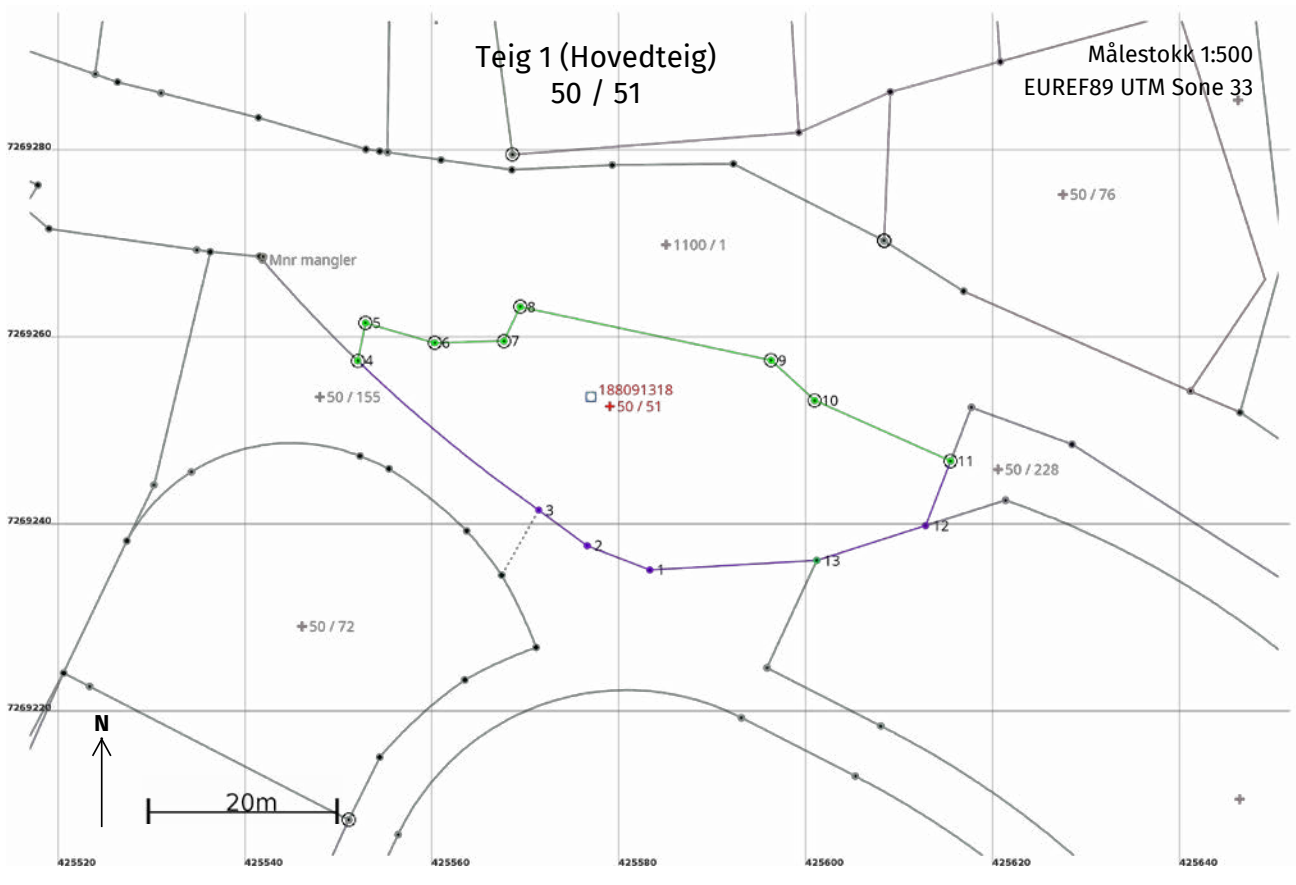
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1750 Troforsvegen 12	H0101	Bolig	209	0	Kjøkken	0	0	50/51



05.11.2024 09:14

Matrikelbrev for 1825 - 50 / 51

Side 6 av 8



05.11.2024 09:14

Matrikelbrev for 1825 - 50 / 51

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 1 054,9

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7269253

Øst: 425579

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7269235,52	425583,27	7,17	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
2	7269238,11	425576,58	6,44	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
3	7269241,92	425571,39	25,09	Geometrisk hjelpепunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	159,42
4	7269257,87	425552,05	4,12	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7269261,91	425552,88	7,69	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	7269259,79	425560,27	7,41	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	7269259,97	425567,68	4,05	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	7269263,63	425569,42	27,41	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	7269257,92	425596,23	6,33	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	7269253,62	425600,88	15,91	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
11	7269247,15	425615,42	7,40	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
12	7269240,25	425612,74	12,21	Geometrisk hjelpепunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36	
13	7269236,54	425601,11	17,87	Geometrisk hjelpепunkt	10 Terrengmålt	13	

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 50, Bruksnr 51	Kommune:	1825 Grane
Adresse:		Grunnkrets:	105 Trofors
Veiadresse:	Troforsvegen 12, gatenr 1750 8682 Trofors	Valgkrets:	1 Grane
		Kirkesogn:	10030601 Grane
		Tettsted:	7591 Trofors

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Luneng	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.09.1949	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 401,2 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning: 24.09.2020 Matrikkelført: 24.09.2020		Avgiver	1825/50/51	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 21.03.2016 Matrikkelført: 21.03.2016		Avgiver	1825/50/51	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 28.09.2011 Matrikkelført: 28.09.2011		Avgiver	1825/50/4	-33 019,3
			Berørt	1825/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1825/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	1825/50/8	0,0
			Berørt	1825/50/9	0,0
			Berørt	1825/50/11	0,0
			Berørt	1825/50/12	0,0
			Berørt	1825/50/13	0,0
			Berørt	1825/50/18	0,0
			Berørt	1825/50/22	0,0
			Berørt	1825/50/37	0,0
			Berørt	1825/50/50	0,0
			Berørt	1825/50/51	0,0
			Berørt	1825/50/62	0,0
			Berørt	1825/50/76	0,0
			Berørt	1825/50/89	0,0
			Berørt	1825/50/99	0,0
			Berørt	1825/50/147	0,0
			Berørt	1825/50/171	0,0
			Berørt	1825/50/175	0,0
			Berørt	1825/50/182	0,0
			Berørt	1825/50/197	0,0
			Berørt	1825/50/198	0,0
			Berørt	1825/50/210	0,0
			Berørt	1825/50/214	0,0
			Berørt	1825/50/215	0,0
			Berørt	1825/50/218	0,0
			Berørt	1825/50/220	0,0
			Berørt	1825/50/226	0,0
			Berørt	1825/1100/1	0,0
			Mottaker	1825/50/228	33 019,3
Skylddeling	Forretning: 09.09.1949 Matrikkelført:		Avgiver	1825/50/4	0,0
			Mottaker	1825/50/51	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Troforsvegen 12	Bolig	209,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

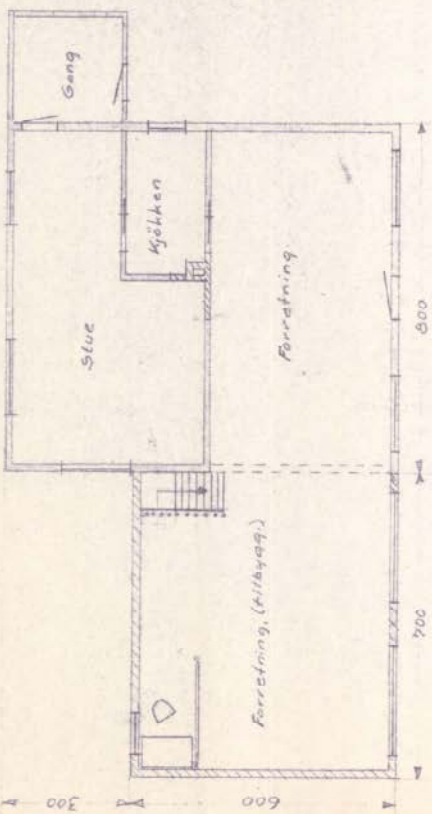
Næringsgruppe:	Forretningsmessig tjenesteyting	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	209,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	40,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	249,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	188091318			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			107,0		107,0				
H01	1		67,0	40,0	107,0				
H02			35,0		35,0				

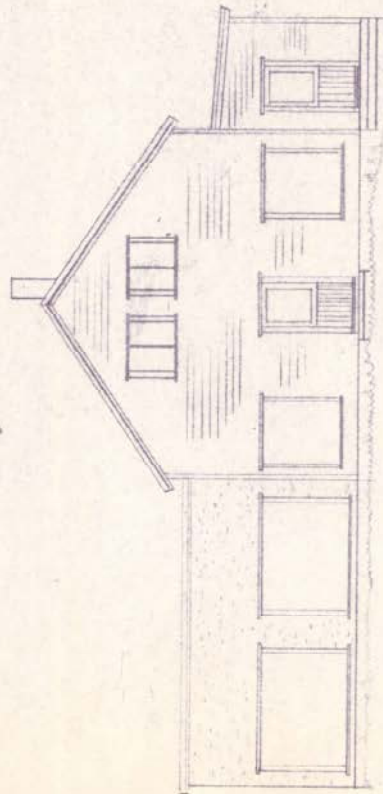
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



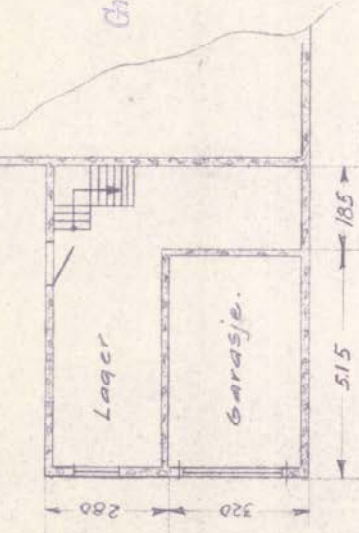
1. etasje.

Tilbygg

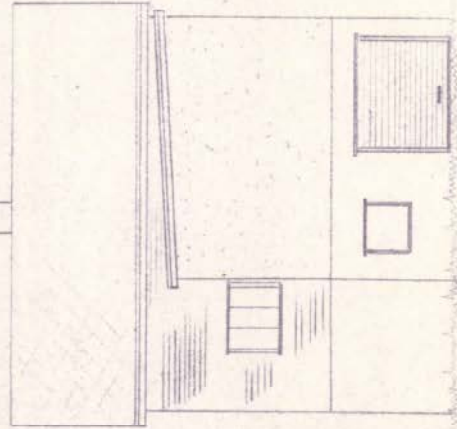


Tilbygg

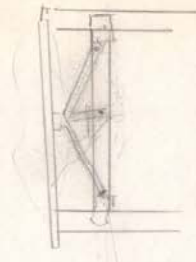
Fasade mot nord.



2. etasje, tilbygg.

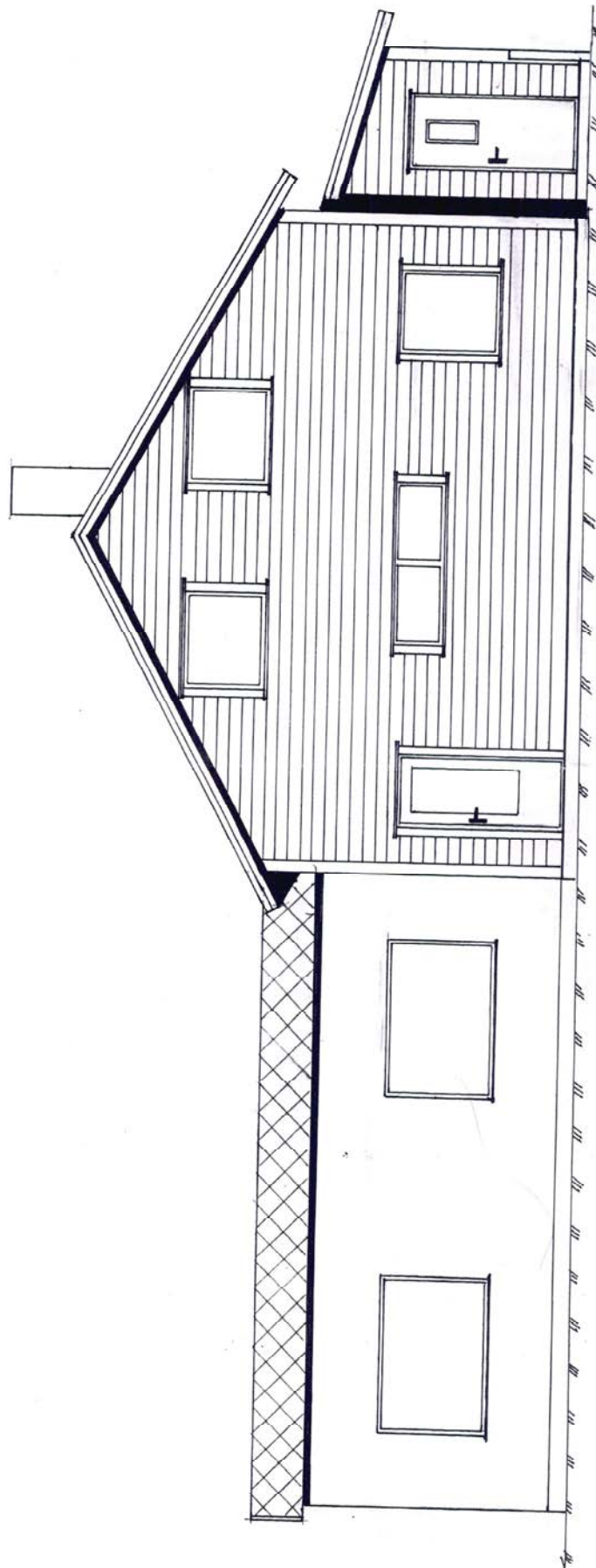


Fasade mot øst.



Sak 2159
Grane Bygningråd
Godkjent
C.S.

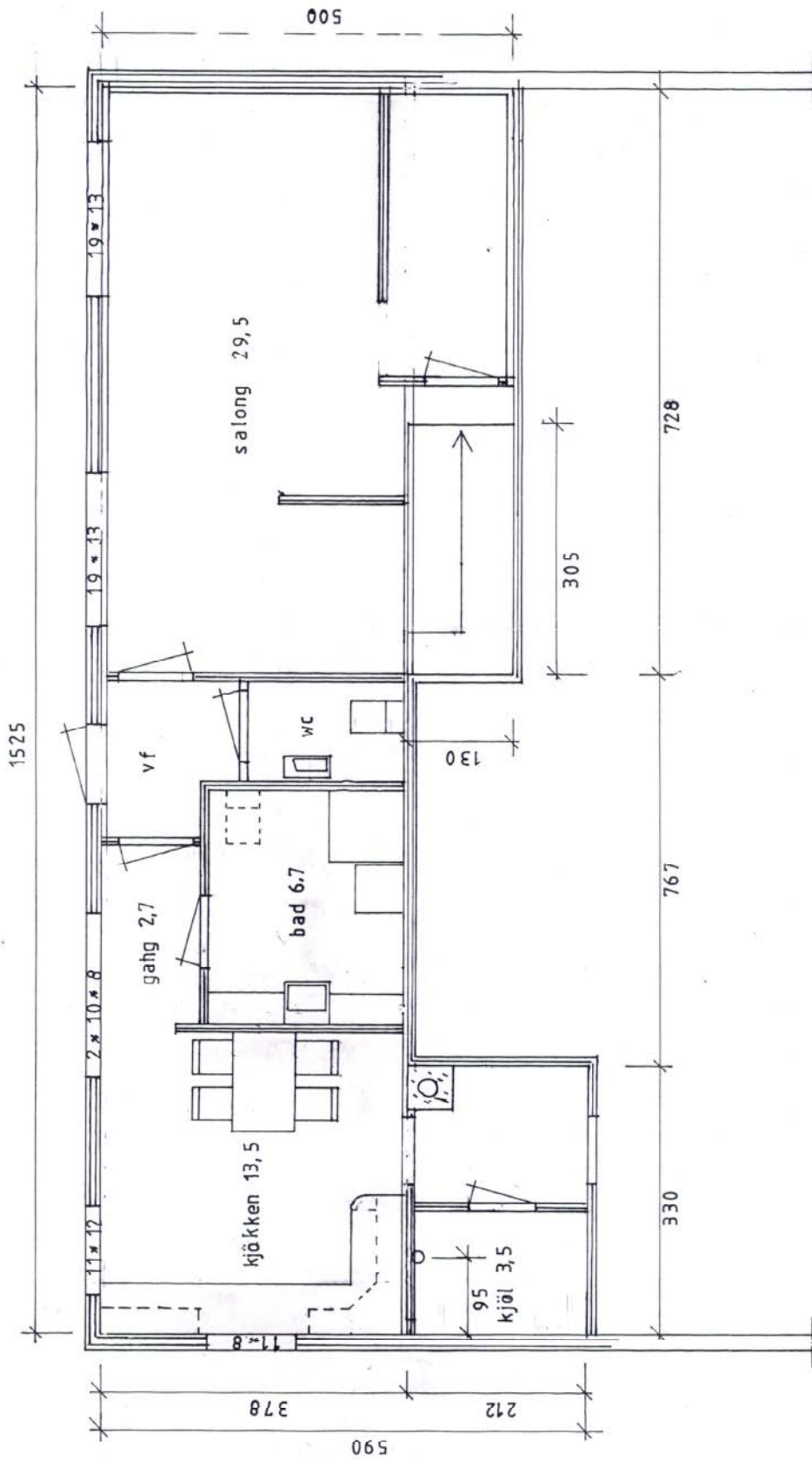
Tilbygg til forretningsgjeld på
Profors for
installatør J. Luneng.
Mål 1:100
Møtedagen 9.5.1959



fasade nord

Gudkjønt i sok nr. 7 / 94
Grane Byggeselskap.

tegningen viser:	mål:	tegn. dato:
FASADE	1:50	07.01.94
byggherre:	tegn.	Ing. KNUT KNUDSEN



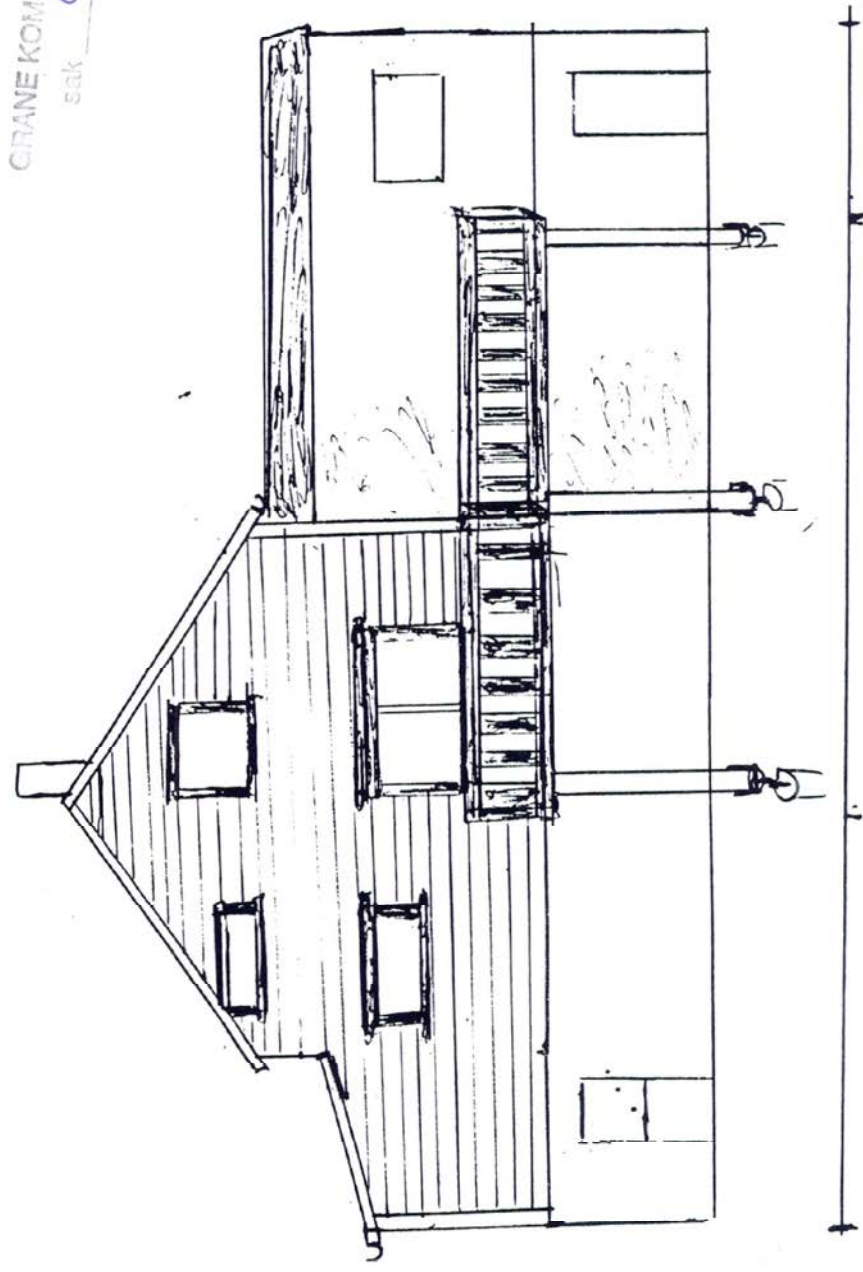
BENTZ FÄRDMASTAD
 TRÖSKÖV. 12
 8680 TRÖSKÖ
 G. NR. 50/51
 7/1-94

Godkänt i sak nr. 7/94
 Grann Hyresnämnd

mål 1:50 (1 cm = 50 cm)

Umschlag des Aufstellungsplans ...

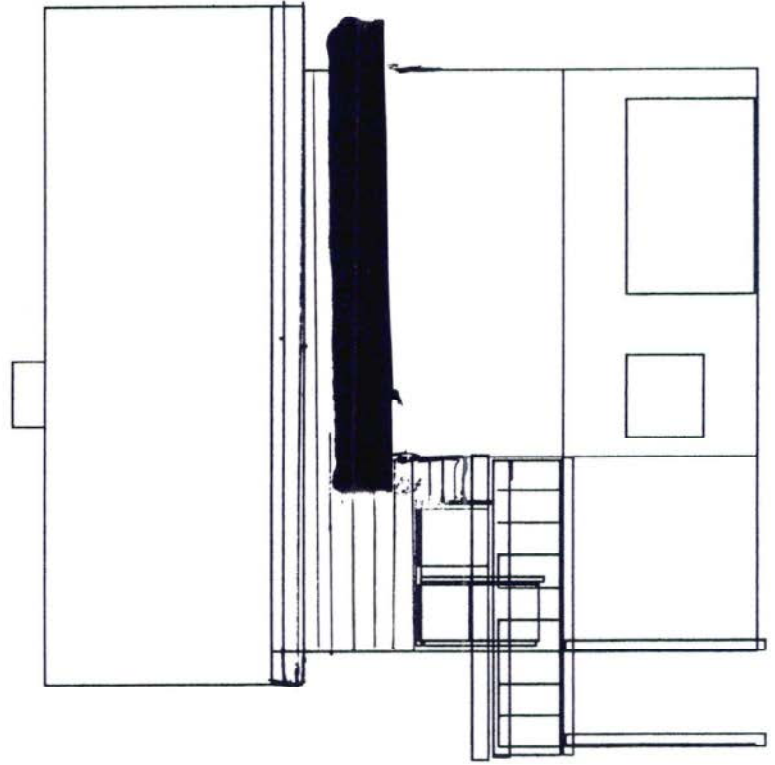
GRANE KOMMUNE
sak 01/12/12



Fassade mot Vest

M. 1:100.
18/12/12

OMBYGGING og oppsettling av terrasse 100forsvun.

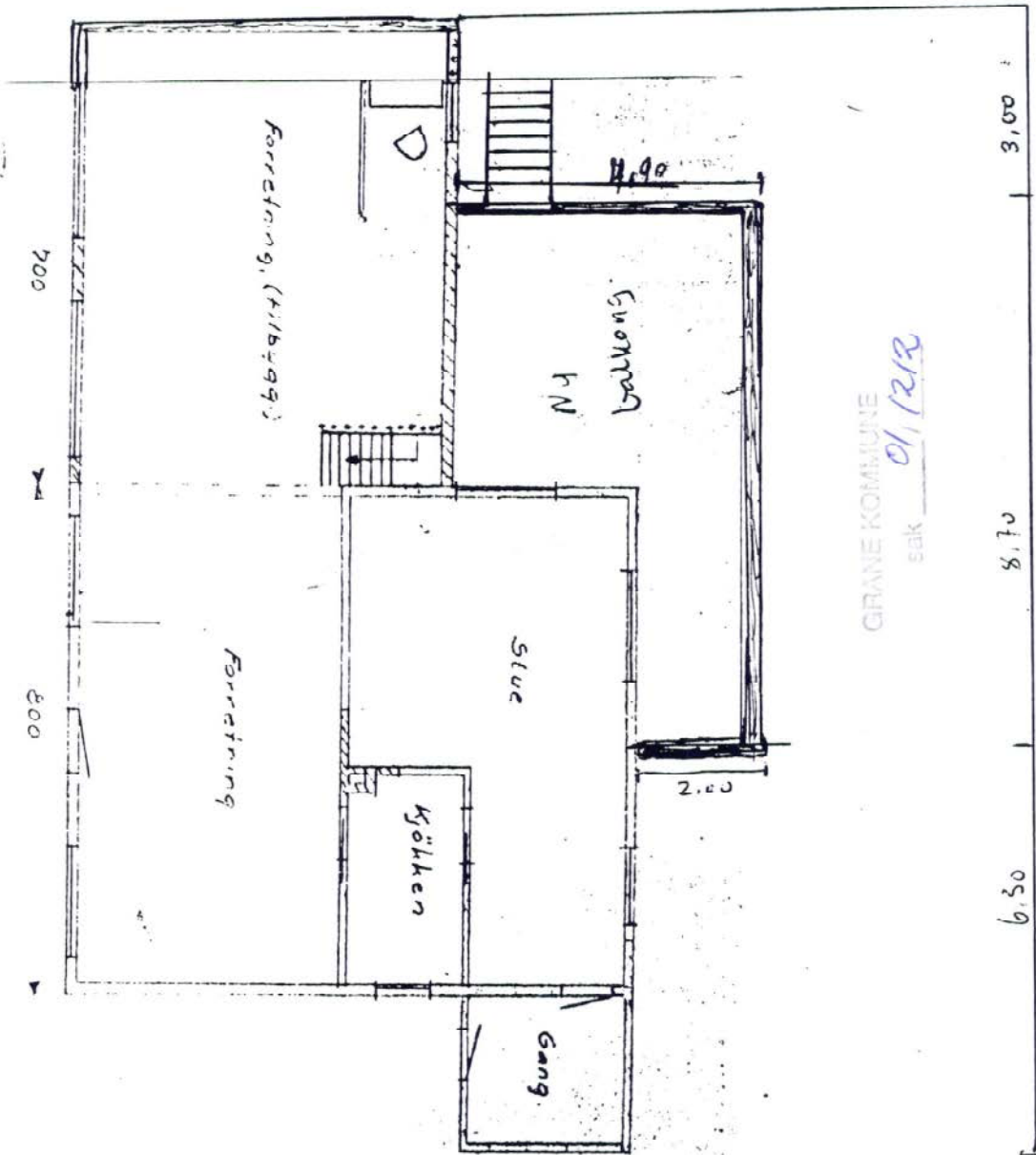


GIRANE KOMMUNE
sak 01/1212

Bente T. Fjellingdal

Fasade mot sør

18/11/11 TEF M: 1:100



Bente Fjordingdal
Trafors vnr 12

78 00





Grane Kommune

Adresse Industrivegen 2, 8682

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 11.11.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Grane Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 **Gårdsnr.:** 50 **Bruksnr.:** 51

Adresse: Troforsvegen 12, 8682 TROFORS

Referanse: Statens Vegvesen

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	Reguleringsplan for Trofors Gang- og sykkelveg/RV 73
Reguleringsformål	Forretning

Vedlegg
2 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

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 eiendomsforespørster.

Nabolagsprofil

Troforsvegen 12 - Nabolaget Trofors - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Trofors stasjon Linje 231, 23-703	3 min 0.3 km
Trofors stasjon Linje F7	4 min 0.3 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	44 min

Skoler

Grane barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 129 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	38 min 42.7 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	38 min 43.1 km

Ladepunkt for el-bil

Coop Prix Trofors	1 min
-------------------	-------



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

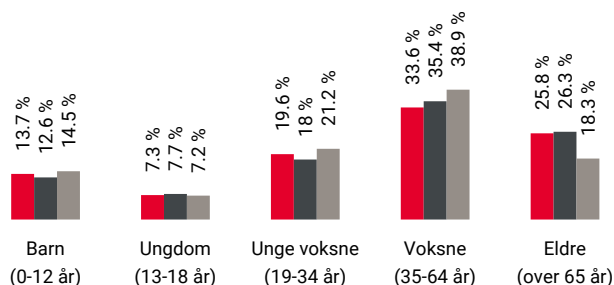
Veldig trygt 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trofors	929	469
Grane kommune	1 461	840
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grane kommunale barnehage (1-5 år) 59 barn	24 min 1.8 km
---	------------------

Dagligvare

Coop Prix Trofors Post i butikk, PostNord	1 min 0.1 km
--	-----------------

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

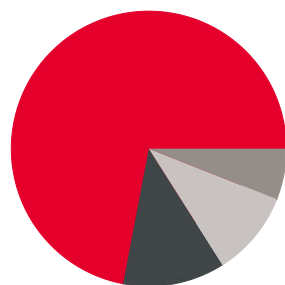
Lett 88/100

Sport

⚽ Vegset skole 9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km

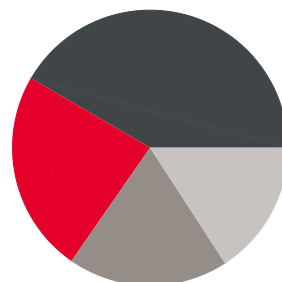
⚽ Vegset stadion 4 min 🚗
Ballspill, fotball 2.3 km

Boligmasse



■ 72% enebolig
■ 12% rekkehus
■ 6% blokk
■ 10% annet

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



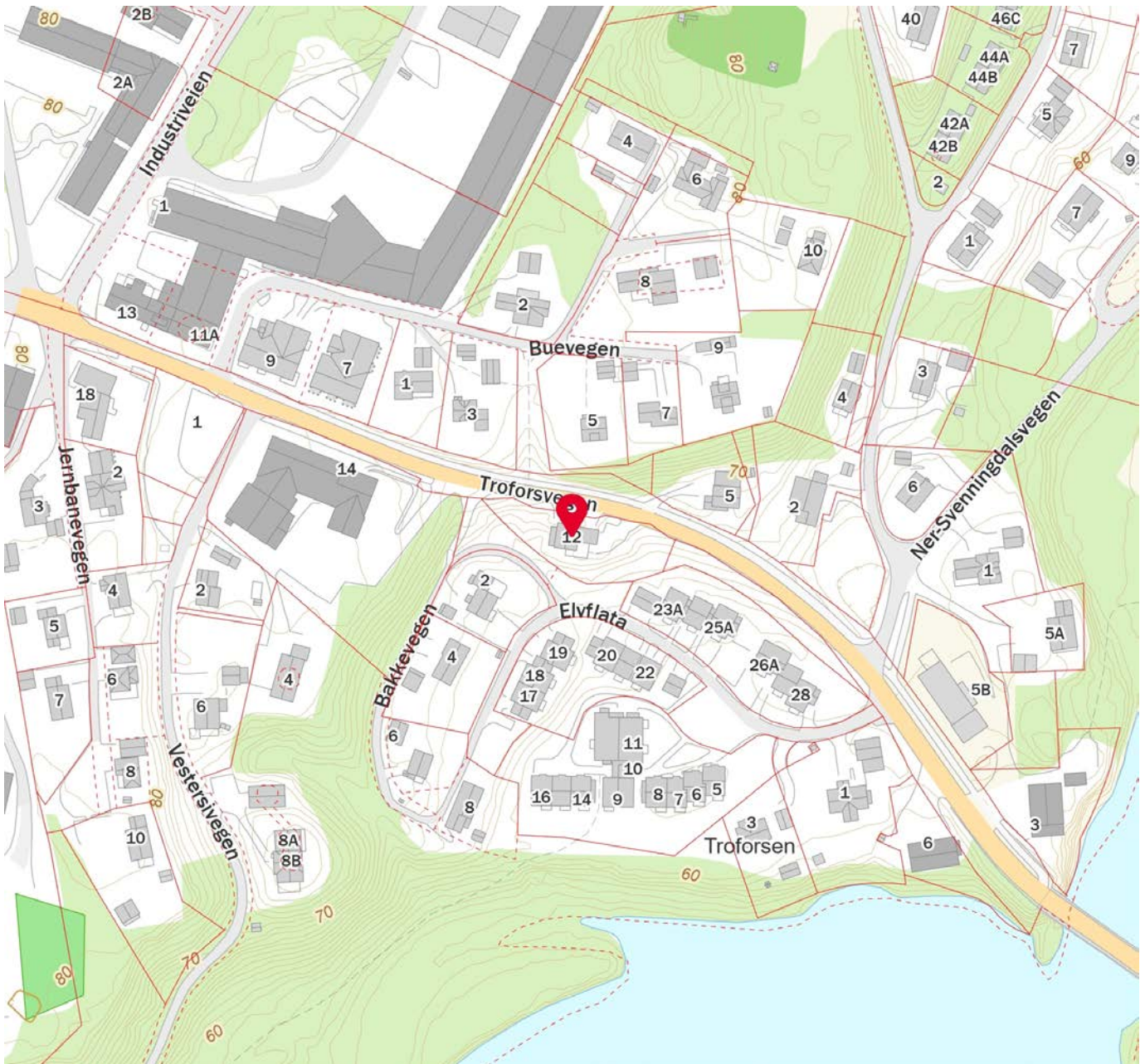
0%

43%

■ Trofors
■ Grane kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

**HELP**
Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Troforsvegen 12
8682 TROFORSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Merete SolvangTelefon: 900 14 327
E-post: merete.solvang@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre