



aktiv.



Enkel hytte med flott
utsikt - Strøm og vann

Sør-Storsandvegen 78
8685 Trofors





Rita Aanes

Eiendomsmegler MNEF, daglig leder

Mobil 97 75 71 55

Email Rita.Aanes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

C. M. Havigs gate 27

8656 Mosjøen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 600 000 + omk.

Omkostninger: 31 374 *

Totalt inkl. 631 374

omkostninger:

Selgere: Iris Marion Bjerknesli
og Anne-Grete
Øglænd Nordal

Boligtype: Hytte

Eierform: Selveier

Byggeår: 1971

Bra/P-rom: 71 m²/ 68 m²

Gnr./bnr.: 63/124

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 909 m²

Oppdragsnr.: 50220055

* Regnet ut fra prisantydning.



Enkel hyttestandard med fin utsikt

Velkommen til visning i Sør-Storsandvegen 78

Fritidsbolig fra 1971 med tilbygg fra 2010 beliggende ved Majavatne. Eiendommen ligger landlig til med naturskjønn utsikt. Den inneholder vindfang, gang, 2 stuer, kjøkken, 2 soverom, bad og bod. I tillegg er det en hems for mulighet for oppbevaring.

Eiendommen ligger på Majavatnet i Grane kommune på østsiden av E-6. Avkjøring fra E-6 på Hotellvegen og videre ca. 450 meter etter Sør-Storsandvegen. Utsikt over Majavatnet og nærliggende bebyggelse.

Hilsen
Rita Aanes

Innhold

Velkommen	1
Innhold	3
Standard	3
Beliggenhet	7
Beskrivelse av eiendommen	7
Offentlige forhold	13
Prisantydning inkl. omkostninger	13
Øvrige kjøpsforhold	13
Egenerklæringsskjema	16
Takstrapport	20
Info fra kommunen	49
Nabolagsprofil	148
Løsøre og tilbehør	152
Boligkjøperforsikring	154
Forbrukerinformasjon om budgiving	157
Side til prospekt med Grong Sparebank - 2021	159
Budskjema	160



Sør-Storsandvegen 78

INNHold

1. etasje: Vindfang, gang, 2 stuer, kjøkken, 2 soverom, bad og bod

Uthus

STANDARD

Fritidsbolig med enkel standard beliggende på Majavatne. To stuer med flere møbleringsmuligheter, vedfyring. Det er utgang til balkong med tak over fra ene stuen, herfra er det fin utsikt over Majavatn. Pent brukt kjøkken med plass til komfyr. Etablert ventilasjon. Det er to soverom hvorav ene har etablert køyeseng. Bad med dusjkabinett, vask og toalett. I boden er det etablert vask. Det er også hems for oppbevaring.

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 3.

Forhold som har fått TG3 store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Takteking - 2

Det er avvik:

Taktekket er avsluttet for tidlig i nedre kant.

Taktekket over inngangsparti er ikke fagmessig konstruert.

Vindskibeslag er ikke festet tilstrekkelig.

Tiltak:

Taktekket må repareres slik at det dekker underliggende vegg.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på

byggemeldingstidspunktet.

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

Det er avvik:

Det er ikke montert takrenner.

Tiltak

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Takrenner og taknedløp må monteres.

Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er dårlig fundamentert og har svak konstruksjon.

Tiltak

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Andre tiltak:

Det bør bygges en ny trapp med godkjent rekkverk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell på gulvet ble målt i stue i opprinnelig bygg.

Tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Våtrommet mangler styrt

tilluftsventilering.

Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer.

Det elektriske anlegget er ikke

godkjent etter inspeksjon av DLE

(Det lokale eltilsyn) Det foreligger el-tilsyns rapport som er utført

11.07.2022 som påpeker flere feil på det elektriske anlegget.

Disse feil som er påpekt av DLE må utbedres for å få et godkjent el-anlegg i boligen. **NB! Utbedring av el.anlegget må gjøres før ny eier tar hytten i bruk.**

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget

installert eller sist oppdatert? 2010

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

Nei

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt

tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja

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

Ja El- rapport som er utført

11.07.2022 som påpeker flere feil på det elektriske anlegget. Disse feil er ikke utbedret.

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannstilløp 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

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?

Ja

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? Utvidet kontroll er utført 11.07.2022. Les vedlagte kontroll.

Tekniske installasjoner >

Branntekniske forhold

Det er ikke montert

brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav. Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år og røykvarslere er demontert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

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

Ja

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Forhold som har fått TG2 avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

Det er avvik:

På kilrenne mot nord er vindskibeslag ødelagt av takras.

Tiltak:

Montere nytt beslag over vindskier.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det er stedvis mangelfull lusing under bordkledning.

Bordkledning har mangelfull utvendig overflatebehandling.

Tiltak:

Kontroll av musebånd under

bordkledning.

Utvendig overflatebehandling av kledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er avvik:

Ved gjennomføring av pipe er det fuktskjolder på vegg og i himling. Det ble fuktmålt på disse steder uten å påvise forhøyede fuktverdier. Fuktmerker antas å være fra før det ble montert nytt utvendig taktekking. Skjevheter i takkonstruksjonen er synlig i stue i gammel del.

Det ble registrert spor etter mus på kaldloftet.

Tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Ytterlige undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader som kan være forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det ble registrert spor av mus på kaldloftet.

Det er ikke montert dampsperre i taket opp mot kald sone.

Tiltak

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tiltak

Vinduer må justeres.

Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.

Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Rekkverket er 91 cm, høyt.

Forskriftskrav er 1 meter.

Tiltak

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på

byggemeldingstidspunktet.

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

Innvendig > Radon

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

Tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Pipe i gammel del er isolert på kaldloftet. Piper skal ikke være tildekket. **NB! Feiing som skulle**

gjøres i høst er utsatt av selger.

Anbefales at ny eier får dette utført innen rimelig tid.

Tiltak

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Isolering rundt gammel pipe på kaldloft må fjernes. Pipe i gammel del må undersøkes nærmere.

Innvendig > Kryp kjeller

Det er begrenset

ventilering/luftgjennomstrømning i kryp kjeller.

Grunnet liten ventilering er det påvist kondensmerker på

konstruksjon i kryperommet.

Det er liten høyde i krypekjeller under opprinnelig hyttedel.

Tiltak

Bedre ventilering må etableres.

Det må etableres bedre lufting gjennom vegg i nedre del som er kledd med presenning.

Innvendig > Innvendige dører

Det er avvik:
Innvendige dører er malingsslitt.
Tiltak:
Overflatebehandling av enkelte dører.
Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det er stedvis lim på bunnlisten under veggplater.
Tiltak:
Badet fungerer med dette avviket.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Tiltak:
Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulv.
Tiltak:
Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.
Avløpsrør i krypekjelleren er opphengt i strips.
Tiltak:
Anlegget bør sjekkes av fagperson.
Avløpsrør i krypekjelleren må gjøres fast med permanente fester.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Bygningen har ingen ventiler.
Tiltak:
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle

oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2
Det er avvik:
Det må undersøkes om tanken fungerer.

Tomteforhold > Byggegrunn
Det er avvik:
Det er setninger i bakken som gir utslag i planavvik på innvendige gulv.
Tiltak:
Grunnforholdene bør undersøkes nærmere.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er avvik:
Det er skjevheter i betongsøyler.
Fundamenteringen under søyler kan ikke undersøkes uten større inngrep og er ikke utført i denne rapporten.
Tiltak:
Nærmere undersøkelser av fundamenter under søyler må utføres.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Alder på utvendige vannledninger er ukjent.
Tiltak:
Innhent dokumentasjon, om mulig.

Foreta kontroll av brønnvann.
Nærmere undersøkelser på alder av utvendige vannrør bør utføres.

Forhold som har fått TG2 avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

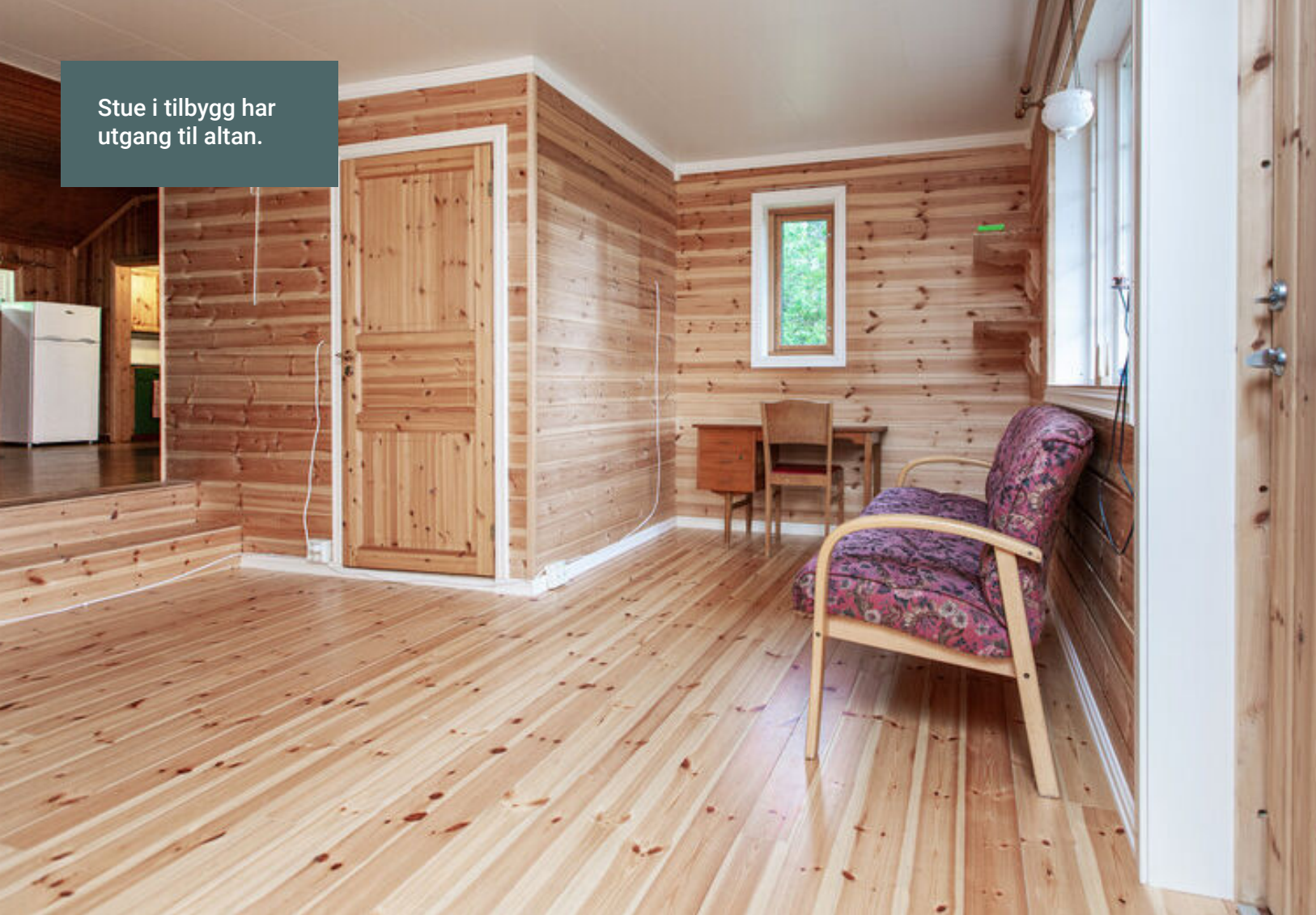
Innvendig > Overflater
Det er påvist andre avvik:
Tregulvet på opprinnelig hytte er har malingsslitasje på overflater i gang og stedvis store sprekker mellom bord.
Gulvet har merkbare skjevheter i stue eldre del og i gang.
I himling i stue er det synlige skjevheter.
Tiltak:
Overflater fungerer med dagens tilstand.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Vannledninger på badet må sjekkes av fagperson.
Vannledninger er ikke tilfredsstillende montert.
Tiltak:
Anlegget bør sjekkes av fagperson.
Vannledninger på badet må sjekkes av fagperson.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2
Det er avvik:
Det er skjevheter i fundamenteringen
Tiltak:
Nærmere undersøkelser av fundamenteringen må utføres.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Selger har ikke kjennskap til eiendommen.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med.
Dette gjelder uavhengig av om



Stue i tilbygg har
utgang til altan.

hvitvaren(e) eventuelt kan anses
som integrerte.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Majavatnet i Grane kommune på østsiden av E-6. Avkjøring fra E-6 på Hotellvegen og videre ca. 450 meter etter Sør-Storsandvegen. Utsikt over Majavatnet og nærliggende bebyggelse.

Bebyggelse

Område bestående av fritidsboliger.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Fritidsbolig bygget i 1971 med tilbygg fra 2010. Taktekingen og undertak fra 2009 av stålplater og underduk på opprinnelig del. Vegger av stående bordkledning. Loftskillet er isolert med 20 cm isolasjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass - og trevinduer med koblede glass. Utvendig terrasse med utgang fra stue på ca. 9 kvm. Terrassen er fundamentert på lettklinkerblokker og festet med

bjelkesko på yttervegg. Hovedinngangstrapp er dårlig fundamentert og har svak konstruksjon.

Areal

Bra/P-rom: 71/68 m²
1.etasje: 71 kvm BRA

Uthus: 6 kvm BRA

Følgende rom inngår i primæreal: Vindfang, gang, 2 stuer, kjøkken, 2 soverom og bad

Kommentar:

Fritidsbolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger søknad på bygging av tilbygg i kommunens arkiver.



Tilbygget og inngangspartiet er bygd nærmere nabotomten enn 4 meter. Dette er godkjent av eier av naboeiendom med underskrevet brev datert 25.03.2010.

Uthus: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Bygget er ikke søknadspliktig.

Utstyr

Alt av innbo og løsøre som er der ved visning, følger med i salget.

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk

utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Vedfyring og el. oppvarming.

Tomten

Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 909 m². Tomten ligger i skrående terreng og er vestvendt. Tomten er ei naturtomt.

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass som vist på plankartet. Parkeringsdekningen skal være 1 1/2 bilplass pr. hytte. I tillegg kan man parkere oppe ved hytten.

Vei/vann/avløp

Privat vann og avløp gjennom Sør Storsand hytteforening. Privat vei gjennom hyttefeltet, eiendommen betaler en årlig avgift på fellesvei til hytteforeningen på kr 2.000 for vedlikehold og brøyting.



Gang med dør til
yttergang, bad og
stue







Diverse

Formuesverdi

Formuesverdi kr 111 769 per 2020.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 4 789,84 pr. år.

Fritidsrenovasjon, samlingspunkt, kommer i tillegg med kr. 1579,- pr. år.

Faste løpende kostnader

Forsikring, innbo, strøm, evt.

TV/internett etter eget forbruk.

Årlige utgifter for andel i vannanlegg: Kr. 2000,-.

Årlige utgifter for andel i avløpsanlegg: Kr. 2000,-.

Årlige utgifter for felles veianlegg: Kr. 2000,-.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen bekrefter at det ikke foreligger ferdigattest men at søknad til ferdigattest på tilbygg er mottatt.

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det bemerkes at det ikke er takstiger ved pipene på hytten. Hytten overleveres i den stand den er i ved visning, med innbo og løsøre. Det vil ikke bli ytterligere rengjort eller ryddet før overtagelse. Det er pålegg fra Kraftlaget på det elektriske anlegget. Rapport er vedlagt i salgsoppgaven.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 63 Bnr. 124 i Grane kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon. Følgende heftelser er tinglyst på eiendommen:

1936/53-1/71 Rettighet

10.01.1936

Rettighetshaver: Staten V/Televerket

Lnr: 2099885

LEIEAVTALE

FESTEKONTRAKT

INNSKUDD / ENGANGSBELØP: NOK 30

Gjelder denne registerenheten med flere

2001/1203-1/71 Jordskifte

27.03.2001

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om planovergang

Gjelder denne registerenheten med flere

Denne bestemmelsen gjelder at det ble vedtatt å endre veien for å forhindre ulykke i forbindelse med jernbaneoverganger. Kostnadene til vedlikehold er fordelt mellom eierne.

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, område rundt hytten er regulert til friluftsområde. Eiendommen er tilknyttet Reguleringsplan "Sør-Storsand hytteområde".

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

404,- (Panteattest kjøper)

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

15 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 600 000,-))

31 374,- (Omkostninger totalt)

631 374,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 10. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved

henvendelse til megler

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør

utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

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 dekningsalg for kjøpers regning

Vilkår ved salg

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.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- og oppgjørshonorar kr 2 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 35 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 49 889,-. Utleggene omfatter tilstandsrapport og kommunal informasjon, markedsføringspakke, grunnbok, sikringsobligasjon, foto. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket kr. 15.000,- for utført arbeid samt alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 31.08.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med

fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Solvang & Aanes AS
C. M. Havigs gate 27, 8656 Mosjøen
Organisasjonsnummer: 911838516

Rita Aanes
Eiendomsmegler MNEF, daglig leder
Tlf: 97 75 71 55
E-post: Rita.Aanes@aktiv.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

aktiv. Vi meglar frem dine verdier

Solvang & Aanes AS

Org.nr. 911 838 516

C. M. Havingsgt. 27, 8656 Mosjøen

Tlf. 75 17 77 70

Meglerfirma

Oppdragsnr.

50-22-0055

Adresse

Sør-Storsandvegen 78

Postnr.

8685

Sted

Trofors

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Iris Marion Bjerknesli

Når kjøpte du boligen?

2004

Hvor lenge har du bodd i boligen?

14 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Frende

Polise/avtalenr.

2315893

Selger 1 Fornavn

Anne-Grete Øglænd

Etternavn

Nordal

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggenmeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☐ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgger i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 24.08.2022

Sted

Mosjøen

Signatur selger 1:

Ins Biemesi

Signatur selger 2:

Tilstandsrapport

📍 Sør-Storsandvegen 78 , 8685 TROFORS

📖 GRANE kommune

Gnr. 63, Bnr. 124

Markedsverdi

600 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 71 m², Uthus 6 m²



Befaringsdato: 27.07.2022

Rapportdato: 17.08.2022

Oppdragsnr: 20352-1084

Referansenummer: DL2217

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert takstmann: Knut Kjønnås



HBK AS

Gyldig rapport
17.08.2022

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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



Knut Kjønås
Uavhengig Takstmann
17.08.2022 | MOSJØEN

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
75 11 91 90

Rapportansvarlig
Knut Kjønås
Uavhengig Takstmann
knut@hbk.no
900 61 282

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



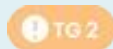
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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	77 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m ²
Totalpris	600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	71	68	3
Sum	71	68	3
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	6	0	6
Sum	6	0	6

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

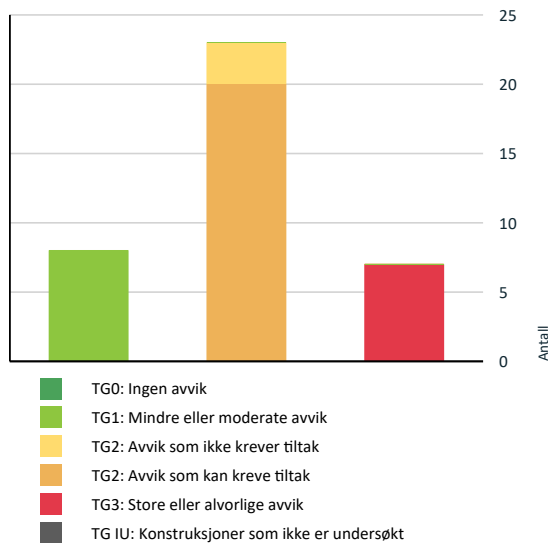
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger søknad på bygging av tilbygg i kommunens arkiver. Tilbygget og inngangspartiet er bygd nærmere nabotomten enn 4 meter. Dette er godkjent av eier av naboeiendom med underskrevet brev datert 25.03.2010.

Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Bygget er ikke søknadspliktig

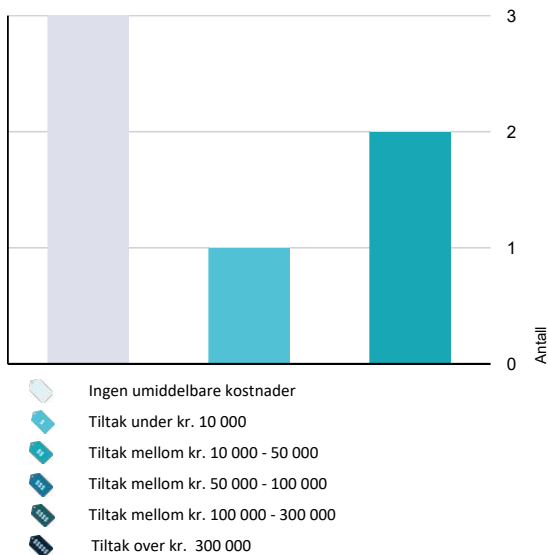
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Taktekket er avsluttet for tidlig i nedre kant.
Taktekket over inngangsparti er ikke fagmessig konstruert.
Vindskibeslag er ikke festet tilstrekkelig.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er avvik:

Det er ikke montert takrenner.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er dårlig fundamentert og har svak konstruksjon.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Høydeforskjell på gulvet ble målt i stue i opprinnelig bygg.



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
Rommet har ingen ventilasjon



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer.
Det elektriske anlegget er ikke godkjent etter inspeksjon av DLE (Det lokale eltilsyn)
Det foreligger el-tilsyns rapport som er utført 11.07.2022 som påpeker flere feil på det elektriske anlegget.
Disse feil som er påpekt av DLE må utbedres for å få et godkjent el-anlegg i boligen.



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

På kilrenne mot nord er vindskibeslag ødelagt av takras.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det er stedvis mangelfull lusing under bordkledning.
Bordkledning har mangelfull utvendig overflatebehandling.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er avvik:

Ved gjennomføring av pipe er det fuktskjolder på vegg og i himling. Det ble fuktmålt på disse steder uten å påvise forhøyede fuktverdier. Fuktmerker antas å være fra før det ble montert nytt utvendig taktekkning.
Skjevheter i takkonstruksjonen er synlig i stue i gammel del.
Det ble registrert spor etter mus på kaldloftet.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det ble registrert spor av mus på kaldloftet.
Det er ikke montert dampsperre i taket opp mot kald sone.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Rekkverket er 91 cm, høyt. Forskriftskrav er 1 meter.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Pipe i gammel del er isolert på kaldloftet. Piper skal ikke være tildekket.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Grunnet liten ventilering er det påvist kondensmerker på konstruksjon i kryperommet.
Det er liten høyde i krypekjeller under opprinnelig hyttedel.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendige dører er malingslitt.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er stedvis lim på bunnlisten under veggplater.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulv.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.
Avløpsrør i krypekjelleren er opphengt i strips.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Bygningen har ingen ventiler.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det må undersøkes om tanken fungerer.



Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er setninger i bakken som gir utslag i planavvik på innvendige gulv.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er skjevheter i betongsøyler.
Fundamenteringen under søyler kan ikke undersøkes uten større inngrep og er ikke utført i denne rapporten.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Alder på utvendige vannledninger er ukjent.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Tregulvet på opprinnelig hytte er har malingsslitasje på overflater i gang og stedvis store sprekker mellom bord.
Gulvet har merkbare skjevheter i stue eldre del og i gang.

I himling i stue er det synlige skjevheter.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Vannledninger på badet må sjekkes av fagperson.
Vannledninger er ikke tilfredsstillende montert.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er skjevheter i fundamenteringen.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Opplysning fra Matrikelbrev.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

År	Tilbygg	Tilbygg
2010	Tilbygg	Tilbygg av stue og bad.

UTVENDIG

Taktekking

1 YG 2

Taktekkingen er av stålplater og taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekket ble montert i 2009. Det ble også montert nytt undertak av takduk.



Utvendig takteking.



Undertak av takduk montert under tekking.



Vindskibeslag på kilrenne mot nord er ødelagt.

Alder: 2009

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På kilrenne mot nord er vindskibeslag ødelagt av takras.

Tiltak

- Tiltak:

Montere nytt beslag over vindskier.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Taktekking - 2

TG 3

- Taktekke over inngangspartiet.



Taktekket er avsluttet for langt oppe på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekket er avsluttet for tidlig i nedre kant.
Taktekket over inngangsparti er ikke fagmessig konstruert.
Vindskibeslag er ikke festet tilstrekkelig.

Tiltak

- Tiltak:

Taktekket må repareres slik at det dekker underliggende vegg.

Nedløp og beslag

TG 3

Det er ikke montert takrenner og taknedløp på bygningen.



Det er ikke montert takrenner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

Det er ikke montert takrenner.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Tiltak:

Takrenner og taknedløp må monteres.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

- Opprinnelig hytte: Vegger med trekonstruksjon av ukjent utførelse og stående bordkledning.
- På tilbygget er det bindingsverk konstruksjon som er isolert med ca. 15 cm isolasjon og stående bordkledning.



Kledningen må overflatebehandles.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det er stedvis mangelfull lusing under bordkledning.
Bordkledning har mangelfull utvendig overflatebehandling.

Tiltak

- Andre tiltak:

Kontroll av musebånd under bordkledning.
Utvendig overflatebehandling av kledning.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

- Takkonstruksjon på opprinnelig hytte.:
På eldre del er det montert nytt undertak av takduk på opprinnelig tretro.
Takskillet er delvis isolert med 3 lag av syddmatter, totalt 7- 10 cm.
Tilgang til kaldloftet gjennom uisolert takluke i gang.



Plassbygde taksperrer med pålagt bordtro.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Ved gjennomføring av pipe er det fuktskjolder på vegg og i himling.
Det ble fuktmålt på disse steder uten å påvise forhøyede fuktverdier.
Fuktmerker antas å være fra før det ble montert nytt utvendig takteking.

Skjevheter i takkonstruksjonen er synlig i stue i gammel del.
Det ble registrert spor etter mus på kaldloftet.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ytterlige undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader som kan være forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft - 2

TG 2

- Takkonstruksjon på tilbygg:
Takkonstruksjon av prefabrikerte taksperrer.
Loftskillet er isolert med 20 cm. isolasjon.
Tilgang til kaldloftet via isolert luke i himling i stuedel.



Prefabrikerte taksperrer på tilbygg.



Manglende dampsperre i taksillet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det ble registrert spor av mus på kaldloftet.
Det er ikke montert dampsperre i taket opp mot kald sone.

Tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblede glass.



Kondensskader innvendig i karm på koblede glass.



Sprekker i karm utvendig på isolervinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Tilstandsrapport

Dører

TG 1

Isolert ytterdør med ukjent data.
Isolert terrassedør fra 2010.



Isolert ytterdør



Terrassedør fra 2010.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utvendig terrasse med utgang fra stue på ca. 9 m².
Terrassen er fundamentert på lettklinkerblokker og festet med bjelkesko på yttervegg.



Fundamentering av terrasse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er 91 cm, høyt. Forskriftskrav er 1 meter.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:

Utvendige trapper

TG 3

Hovedinngangstrapp av tre.



Hovedinngangstrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk. Trappen er dårlig fundamentert og har svak konstruksjon.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Det bør bygges en ny trapp med godkjent rekkverk.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

INNENDIG

Overflater

TG 2

Gulv: Gulv er dekket med tregulv.

Vegger: Panel.

Himling: Panel og malte plater i tilbygg.



Tregulv i gammel del stue.



Skjevhet i himling i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tregulvet på opprinnelig hytte er har malingsslitasje på overflater i gang og stedvis store sprekker mellom bord.

Gulvet har merkbare skjevheter i stue eldre del og i gang.

I himling i stue er det synlige skjevheter.

Tiltak

- Andre tiltak:

Overflater fungerer med dagens tilstand.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

45/52 gang og stue.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell på gulvet ble målt i stue i opprinnelig bygg.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Pipe i eldre del er av ukjent type. Pipeløpet er innvendig pusset og malt, utvendig er pipa tekket med heldekkende beslag.

En vedovn er plassert i stuedel.

På tilbygd del er det montert stålpipes og vedovn i 2014. Tillatelse til tiltak for oppføring av pipe er omsøkt og godkjent 12.11.2014.



Pipe i gammel del.



Stålpipes og vedovn i tilbygg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Pipe i gammel del er isolert på kaldloftet. Piper skal ikke være tildekket.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Isolering rundt gammel pipe på kaldloft må fjernes. Pipa i gammel del må undersøkes nærmere.

Krypkjeller

TG 2

Det er krypkjeller under hele hytta.

På opprinnelig del er det stubbeloft av bord under bjelkelag med ukjent isolering.

Under tilbygget fra 2010 er det stubbeloft av asfaltplater.

Krypkjelleren har god lufting på øvre side. På nedre side er krypkjelleren kledd igjen med presenning og utvendig tekket med bord.



Liten høyde i kryperom under opprinnelig hyttedel.



Innvendig er kryperommet på tilbygget kledd med presenning. Kondensmerker på drager under terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Grunnet liten ventilering er det påvist kondens-merker på konstruksjon i kryperommet.

Det er liten høyde i krypkjeller under opprinnelig hyttedel.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det må etableres bedre lufting gjennom vegg i nedre del som er kledd med presenning.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og furudører i tilbygget.



Malte tredører.



Furudører tilbygget del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører er malingsslitt.

Tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av enkelte dører.

Andre innvendige forhold

TG 1

Tilbygg er bygd i ett lavere plan enn hovedbygget. Mellom plan er det trapp.

Alder: 2010

Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon. Det er montert strøm inn til badet via skjøteledning og til stikkontakt på vegg.

Røropplegg innvendig på badet er ikke tilfredsstillende montert.

Både røropplegg og strømledninger må utbedres av fagarbeidere.

Overflater vegger og himling

TG 2

Badet er tekkt med baderomsplater på vegger og malte plater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er stedvis lim på bunnlisten under veggplater.

Tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

Overflater Gulv

TG 2

Badet har vinylbelegg på gulv.

Fallet på gulvet er tilnærmet flatt.



Belegg på badegulv.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er montert plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet er innredet med servant, toalett og/dusjhjørne.



Gulvtoalett og servant på bad.

Ventilasjon

TG 3

Badet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt.

Varmtvannsbereder er tilkoblet innvendig på badet og røropplegg er montert på vegg.

Avløp og vanninntak går gjennom gulvet og er sjekket fra kryperommet. Ingen avvik.



Vannrør og sluk går ned gjennom gulv til krypekjeller under hytta.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Vegger og himling er dekket med malt panel, gulvet er dekket med tregulv.

Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter og laminat benkeplate.

Det er ikke innlagt vann og avløp til kjøkkenet.

Hvitevarer består av en komfyr.



Kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulv.

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

På badet er det tilkoblet plastrør til dusj, wc og servant fra inntaksslang fra kryperom.

På bod i gangen er det innvendige kobberør.



Innvendige vannledninger er ikke fagmessig montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Vannledninger på badet må sjekkes av fagperson. Vannledninger er ikke tilfredstillende montert.

Tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Vannledninger på badet må sjekkes av fagperson.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast.



Avløpsrør av plast. Bilde fra krypekjeller. Avløpsrør er opphengt i strips.

Vurdering av avvik:

- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Avløpsrør i krypekjelleren er opphengt i strips.

Tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Avløpsrør i krypekjelleren må gjøres fast med permanente fester.

Ventilasjon

TG 2

Bygningen har ingen ventilering foruten avtrekk fra kjøkken ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bygningen har ingen ventilering.

Tiltak

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

Varmtvannstank

TG 2

På badet er det montert en varmvassbereder på 50 liter som er fra 2012.



Varmvassbereder på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannstank - 2

TG 2

Bereder på bod av på 5 liter fra 2005.

Alder: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må undersøkes om tanken fungerer.

Tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 3

Sikringsskap med automatsikringer.

Det elektriske anlegget er ikke godkjent etter inspeksjon av DLE (Det lokale eltilsyn)

Det foreligger el-tilsyns rapport som er utført 11.07.2022 som påpeker flere feil på det elektriske anlegget.

Disse feil som er påpekt av DLE må utbedres for å få et godkjent el-anlegg i boligen.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2010

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

Nei

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

Ja

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

Ja El- rapport som er utført 11.07.2022 som påpeker flere feil på det elektriske anlegget. Disse feil er ikke utbedret.

6. Forekommer det 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernfryser og eget punkt under varmtvannstank

Nei

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?

Ja

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?

Utvidet kontroll er utført 11.07.2022. Les vedlagte kontroll.

Branntekniske forhold

TG 3

Det er ikke montert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav. Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år og røykvarslere er demontert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 2

Det er byggegrunn av løsmasser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er setninger i bakken som gir utslag i planavvik på innvendige gulv.

Tiltak

- Tiltak:

Grunnforholdene bør undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Fritidsboligen er fundamentert på søyler av betong og lettklinkerblokker.



Fundamentering av betong søyler.



Søyle fundamentering av lettklinkerblokker på tilbygg fra 2010.



Det er skjevheter i fundamentering under opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skjevheter i betongsøyler.

Fundamenteringen under søyler kan ikke undersøkes uten større inngrep og er ikke utført i denne rapporten.

Tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser av fundamenter under søyler må utføres.

Grunnmur og fundamenter - 2

TG 2

Inngangspartiet er fundamentert på telefonstolper

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skjevheter i fundamenteringen.

Tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser av fundamenteringen må utføres.

Terrengforhold

TG 1

Fritidsboligen ligger i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL), septiktank med overløp til offentlig avløpsnett og privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Alder på utvendige vannledninger er ukjent.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Foreta kontroll av brønnvann.

Nærmere undersøkelser på alder av utvendige vannrør bør utføres.

Septiktank

TG 1

Eiendommen er tilknyttet felles avløpsanlegg sammen med andre hytter.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Byggeår
2010

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Kommentar

Ukjent byggeår. Ca. årstall er opplyst av
rekvirent.

Beskrivelse

Uthuset er fundamentert på lecablokker på terreng.
Vegger er av uisolert bindingsverk som utvendig er kledd med liggende panel.
Takkonstruksjon av plassbygde taksperrer som utvendig er pålagt stålplater.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

71 m²/68 m²

Fritidsbolig: Vindfang , Gang , Bod , Stue , Kjøkken ,
Soverom , Soverom 2, Stue 2, Bad

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, 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. 1 350 000

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

600 000

Konklusjon markedsverdi

600 000

Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Følgende vurderinger er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen.

Markedet for salg av boligeiendommer er for tiden bra. Eiendommens standard, tilstand og beliggenhet skulle tilsi at den skulle være omsettelig i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 1825-62/16/0/0 ,8685 TROFORS 83 m ² 1970 2 sov	28-12-2021	1 450 000	1 365 000	0	1 365 000	16 446
2 Tomasvassvegen 109 ,8685 TROFORS 83 m ² 1977 3 sov		1 200 000	0	0	0	14 458

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

Fritidsrenovasjon	Kr.	1 579
Branntilsyn, feiing:	Kr.	817
Eiendomsskatt:	Kr.	2 394
Forsikring, stipulert av takstmannen.:	Kr.	3 000
Årlige utgifter for andel i vannanlegg:	Kr.	2 000
Årlige utgifter for andel i avløpsanlegg:	Kr.	2 000
Årlige utgifter for felles veianlegg:	Kr.	2 000
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 100 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	0

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 100 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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.

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	71	68	3	Vindfang , Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Stue 2, Bad	Bod
Sum	71	68	3		

Kommentar

Innvendige romhøyder:
Ca. 2,35- 2,48 meter.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger søknad på bygging av tilbygg i kommunens arkiver.

Tilbygget og inngangspartiet er bygd nærmere nabotomten enn 4 meter. Dette er godkjent av eier av naboeiendom med underskrevet brev datert 25.03.2010.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?	☐ Ja	☒ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☒ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☒ Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	6	0	6		Bod
Sum	6	0	6		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bygget er ikke søknadspliktig

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?	☐ Ja	☒ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☒ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
27.7.2022	Iris Bjerknesli	Rekvirent
	Knut Kjønås	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1825 GRANE	63	124		0	909.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sør-Storsandvegen 78

Hjemmelshaver

Nordal Anne-Grete Øglænd

Kommentar

Innkjørsel og parkeringsplass opp til fritidseiendommen er delvis bygd på naboeiendom.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Majavatnet i Grane kommune på østsiden av E-6. Avkjøring fra E-6 på Hotellvegen og videre ca. 450 meter etter Sør-Storsandvegen.

Utsikt over Majavatnet og nærliggende bebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig og privat veg. Privat veg går fra E-6 og inn gjennom hyttefeltet.

Eiendommen betaler en årlig avgift på fellesveg til hytteforeningen på kr. 2000,- for vedlikehold og brøyting vinterstid.

Tilknytning vann

Eiendommen har andel i privat vannanlegg gjennom Sør Storsand hytteforening.

Tilknytning avløp

Eiendommen har andel i privat avløpsanlegg gjennom Sør Storsand hytteforening.

Regulering

Navn på reguleringsplan: Sør-Storsand hytteområde.

Om tomten

Tomten ligger i skrående terreng og er vestvendt. Tomten er ei naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen registrerte servitutter på eiendommen i følge ubekreftet utskrift fra grunnboken datert 15.06.2022.

Tinglyste rettigheter om veg over gnr. 63 bnr. 12 i Grane.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
598 500	2022	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 598 500 -. Årlig eiendomsskatt er kr 2394 ,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
305 000	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plan og fasdetegninger tilbygg.	05.02.2010	Godkjente tegninger av boligen.	Innhentet	1	Nei
Situasjonskart	27.06.2022		Innhentet	1	Nei
Ambita AS.	27.06.2022	Diverse eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi AS.	27.06.2022	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Innhentet	0	Nei
Bilder.	27.06.2022	Bilder av eiendommen iht. til egen kvalitetssikring.	Innhentet	0	Nei
Linea AS.		Tilsynsrapport fra Linea vedrørende boligens el-anlegg.	Fremvist	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 bygningsakkyndiges 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. Straksiltak 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 dampsperran 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 elektro faglig 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 fukttinnhold 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 nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DL2217>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Navn: Solvang & Aanes AS
Saksbehandler: WM194_45_3000933
Saksreferanse: WM194_45_3000933



Matrikkelutskrift

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 63, Bruksnr 124	Kommune:	1825	Grane
Adresse:		Grunnkrets:	109	Majavatn
Veiadresse:	Sør-Storsandvegen 78, gatenr 25052	Valgkrets:	1	Grane
Oppdatert:	21.12.2017	Kirkesogn:	10030601	Grane

Matrikelopplysninger

Matrikel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Majabu	Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	13.01.1971	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	909,9 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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 Matrikkelutskrift 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 Matrikkelutskriften.

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:	28.02.2012	Berørt	1825/63/12	0,0
	Matrikkelført:	28.02.2012	Berørt	1825/63/124	0,0
			Berørt	1825/63/233	0,0
Skylddeling	Forretning:	13.01.1971	Mottaker	1825/63/124	968,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.01.1971	Avgiver	1825/63/12	-969,1
	Matrikkelført:		Mottaker	1825/63/124	969,1

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					
Sør-Storsandvegen 78	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	33,7	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	70,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	70,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	188086500			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				70,0	70,0			29,0	29,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 1825 - GRANE

Gårdsnummer: 63

Bruksnummer: 124

Utskriftsdato/klokkeslett: 15.06.2022 kl. 14:25

Produsert av: Trond Emil Ånes - 1825 Grane

Attestert av: Grane kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:		MAJABU							
Etableringsdato:		13.01.1971							
Skyld:		0,01							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal Kommentar							
Beregna areal for 63 / 124		909,9 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Hjemmelshaver		010150	NORDAL ANNE-GRETE ØGLÆND		ELSFJORDVEGEN 217 8672 ELSFJORD	1 / 1			
Oversikt over teiger									
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 33)	
1	Teig	Ja	7226471	423116		909,9 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningsdokumentdato								
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Status		Tinglysing		Endret dato		Matrikkelføring
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)								Signatur Dato
	Annen referanse								
Opprett ny grunneiendom ved fradeling									
Kart- og delingsforretning									
13.01.1971									
Rolle									
Matrikkelenhet									
Arealendring									
Avgiver									
1825 - 63/12									
-969,1									
Mottaker									
1825 - 63/124									
969,1									
15.06.2022 14:25									
Matrikkelbrev for 1825 - 63 / 124									
Side 2 av 8									

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
13.01.1971					
Skylddeling					
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	968
		Mottaker	1825 - 63/124		
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning	Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status		Endret dato	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
28.02.2012					
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	1825mat 28.02.2012
Annen forretningstype		Berørt	1825 - 63/12	0	
		Berørt	1825 - 63/124	0	
		Berørt	1825 - 63/233	0	
Adresser					
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord		Nei
	Sør-Storsandvegen	25052	78	Grunnkrets	
				Stemmekrets:	0109 MAJAVATN
				Kirkesokn:	1 GRANE
				Postnr.område:	10030601 Grane
				Tettsted:	8685 TROFORS

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	188 086 500										
Løpenr:		Bebygd areal:	33,7	Ant. boliger:	0						
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1						
	Nord: 7226473 Øst: 423116	Bruksareal annet:	70	Vannforsyning:							
Bygningsendingskode:		Bruksareal totalt:	70	Avløp:							
Bygningstype:	Fritidsbygg(hytter)summerh. ol	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei						
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	29								
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	29								
Energikilder:		Alternativt areal:	4,7								
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0								

Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Ant. boliger:	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	0	70	70	0	29	29	4,7	0		
Bruksenheter											
Adresse											
25052 Sør-Storsandvegen 78											
		Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype			Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet		0	Unummerert bruksenhet		0	0	0	0	63/124
		Unummerert bruksenhet		0	Unummerert bruksenhet		0	0	0	0	63/124

Bygningsnr:	188 086 500										
Løpenr:	1	Bebygd areal:	29	Ant. boliger:	0						
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1						
	Nord: 7226477 Øst: 423112	Bruksareal annet:	25	Vannforsyning:							
Bygningsendingskode:	Tilbygg	Bruksareal totalt:	25	Avløp:							
Bygningstype:	Fritidsbygg(hytter)summerh. ol	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei						
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	29								
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	29								
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	Ant. boliger:	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	0	25	25	0	29	29	0	0		
Bruksenheter											
Adresse											
		Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype			Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet		0	Unummerert bruksenhet		0	0	0	0	63/124

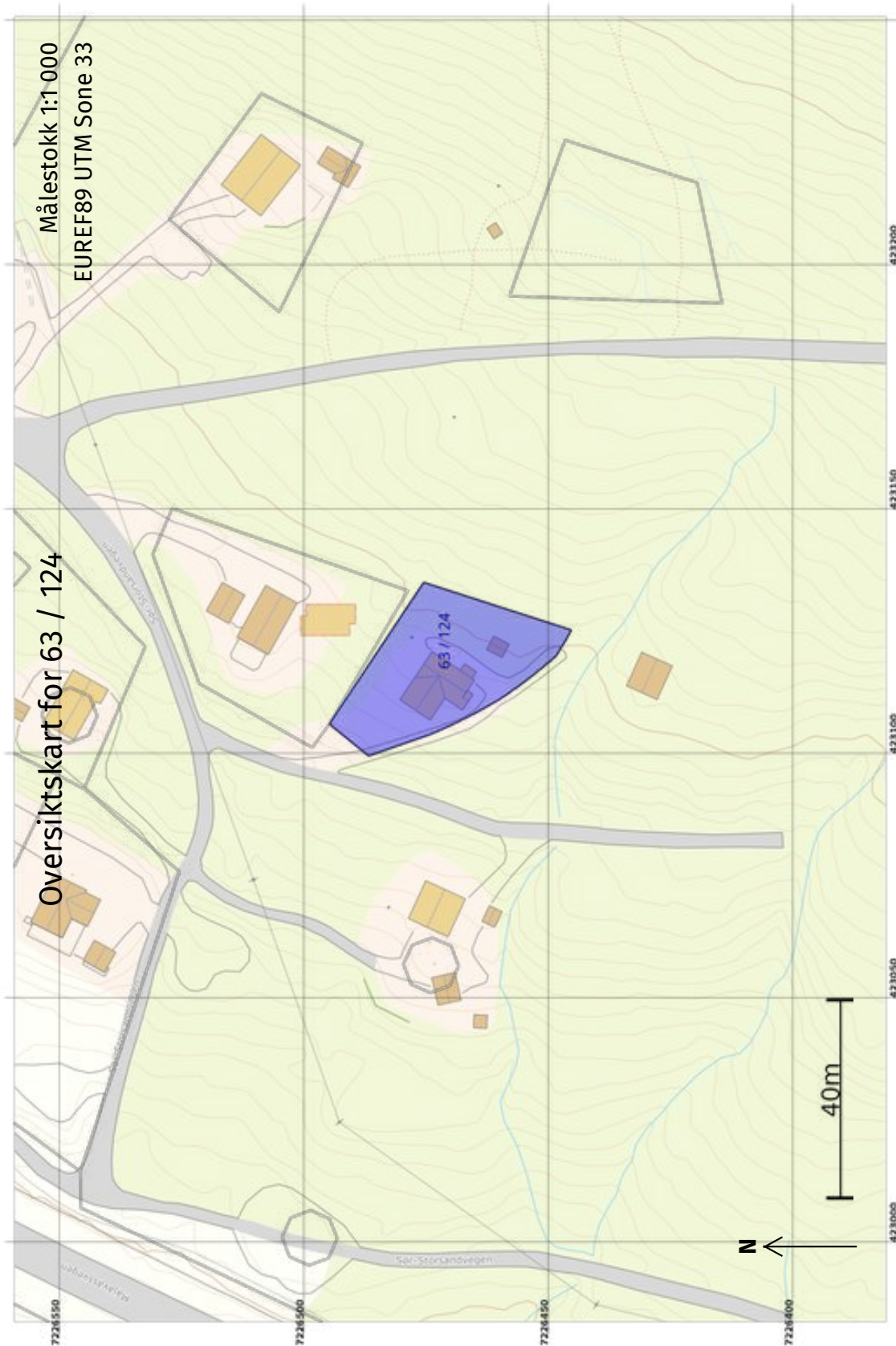
Kontaktpersoner											
Rolle											
Tiltakshaver	Føds.dato/org.nr	Navn									
	010150	NORDAL ANNE-GRETE ØGLÆND									
		ELSFJORDVEGEN 217									

15.06.2022 14:25

Matrikelbrev for 1825 - 63 / 124

Side 4 av 8

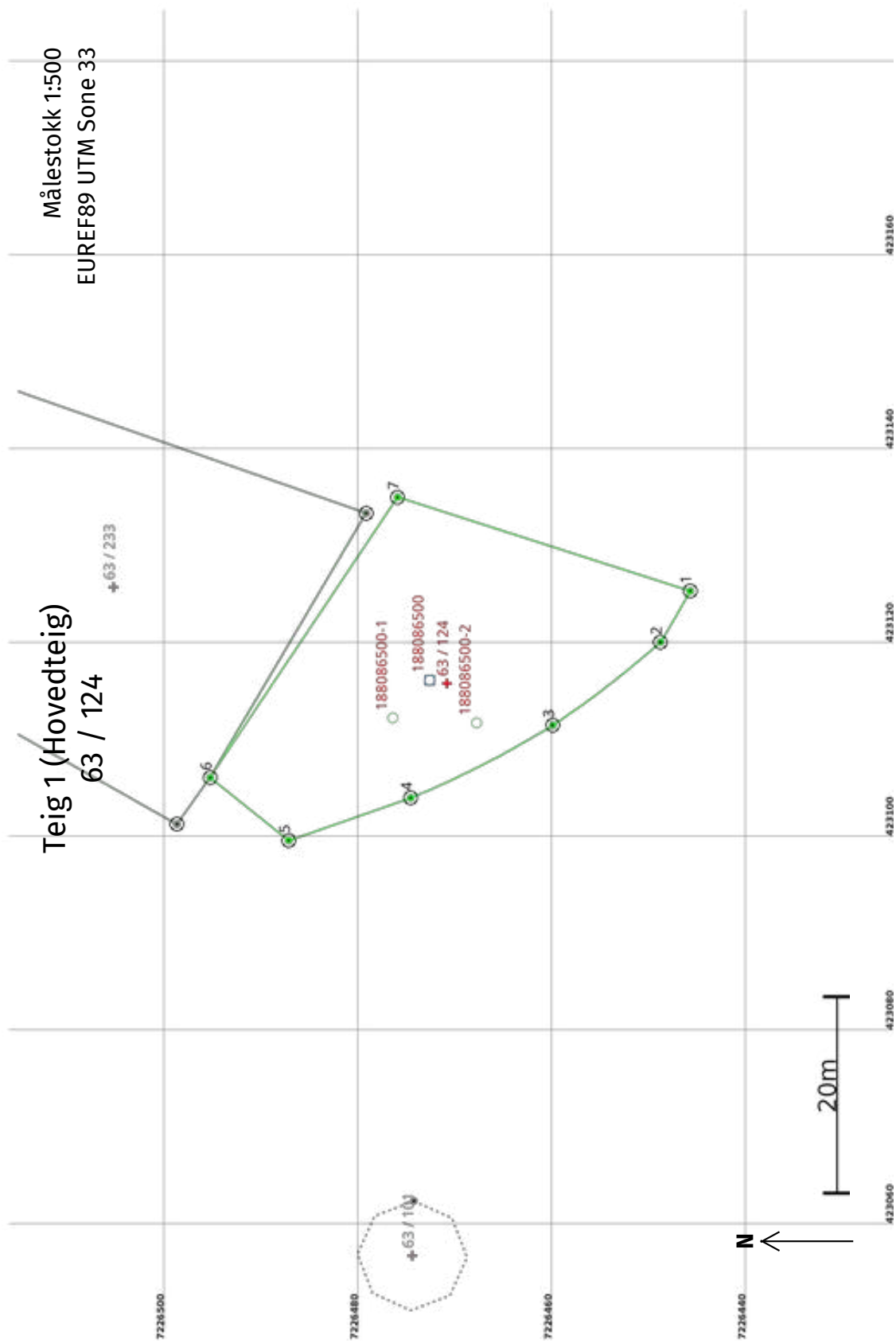
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
8672 ELSFJORD				
Bygningsnr:	188 086 500		Bebygd areal:	4,7
Løpenr:	2		Bruksareal bolig:	0
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0
	Nord: 7226468 Øst: 423112		Bruksareal totalt:	0
Bygningsendringerkode:	Tilbygg		Bruttoareal bolig:	0
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol		Bruttoareal annet:	0
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	4,7
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0
Oppvarming:				
Etasjer				
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	0	0	0	0
Bruksenheter				
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype	Bruksareal
	Unummerert bruksenhet		Unummerert bruksenhet	0
Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	010150	NORDAL ANNE-GRETE ØGLÆND		ELSFJORDVEGEN 217
				8672 ELSFJORD



15.06.2022 14:25

Matrikelbrev for 1825 - 63 / 124

Side 6 av 8



Areal og koordinater

Areal: 909,9 Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7226471 Øst: 423116

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje		Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon			Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7226446,14	423125,19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	100,00
2	7226449,22	423119,91	6,11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	100,00
3	7226460,31	423111,34	14,03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	100,00
4	7226474,96	423103,85	16,47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
5	7226487,54	423099,45	13,33	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
6	7226495,64	423105,95	10,39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
7	7226476,31	423134,86	34,78	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			31,68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	



Grane Kommune

Adresse Industrivegen 2, 8682

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 29.06.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grane Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 **Gårdsnr.:** 63 **Bruksnr.:** 124

Adresse: Sør-Storsandvegen 78, 8685 TROFORS

Referanse: 194/3000933/50-22-0055 Sør-Storsandvegen 78

Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

MÅLEBREV☒ uten grensejustering
☐ med grensejustering

J.nr.

17/01

Målebrev nr.

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Kommune

1825
Grane

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	63	124	
	Bruksnavn/adresse Majabu		
Areal	969.1 m ²		

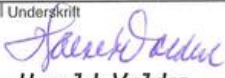
Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	22.06.2001
Rekvirent	Arnt Kroken og Knut Hov
Bestyrer	Knut Frømmarsvik
Forretning	Det ble holdt grensejustering mellom Gnr.63.Bnr.12 og Gnr.63.Bnr.124.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Trofors	24/09-2001	 Harald Volden	 Knut Frømmarsvik

GAB

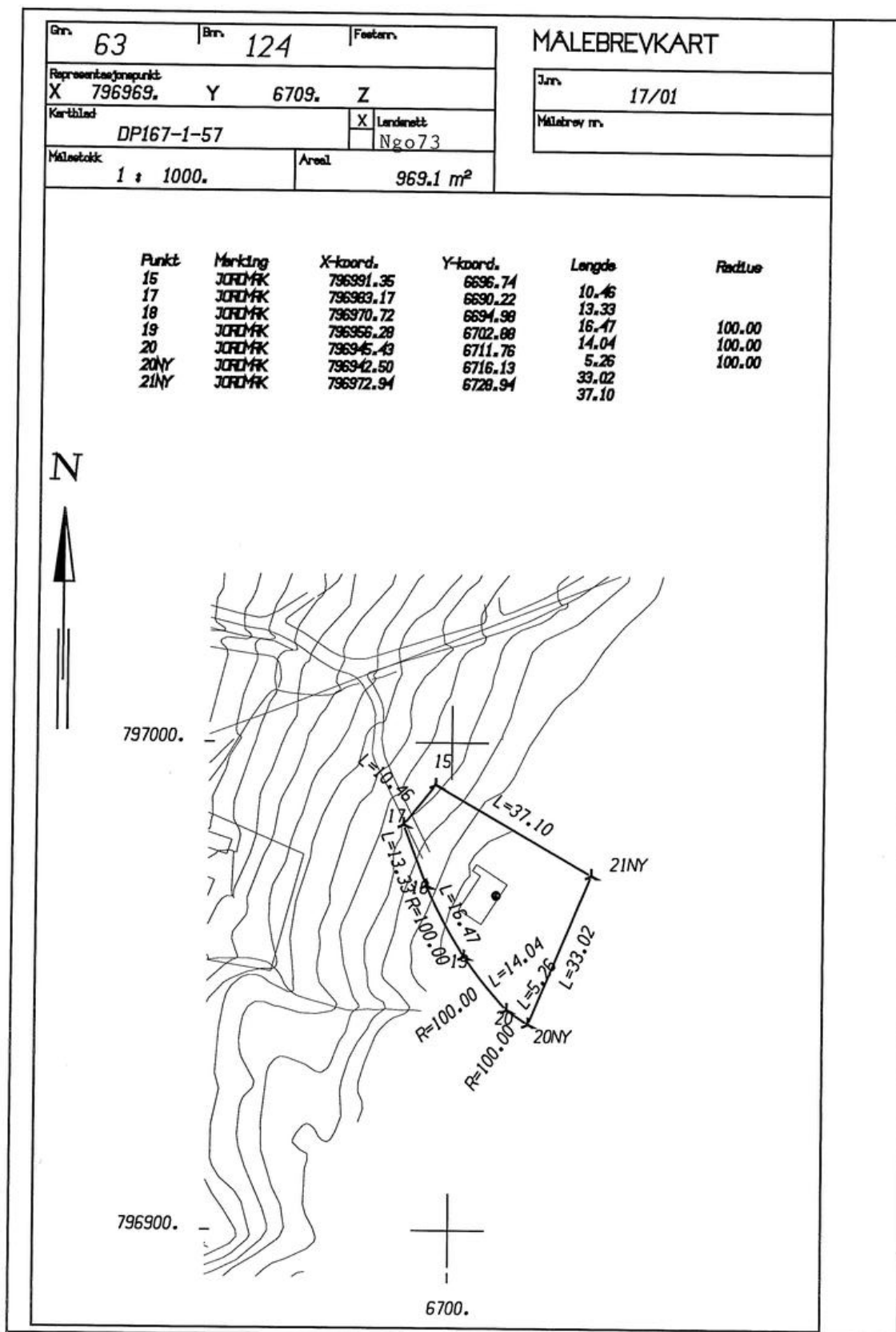
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel

Tinglyst den 24.09.2001

Påtegninger (rettelser o.l.)



BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SØR-STORSAND HYTTEOMRADE GNR.63
OG BNR.12 I GRANE KOMMUNE

DATO FOR SISTE REVISJON: 09.10.89
DATO FOR KOMMUNESTYREVEDTAK: 04.07.91

PLANBEGRENSNING

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense, og avgrenses mot vest langs planlagt E6-trase, mot nord til gnr.63, bnr.10, mot vest til gnr.63, bnr.1 og mot sør til gnr.63, bnr.27. Det regulerte området har et areal på ca. 120 dekar.

1. BYGGEOMRÅDER

Hytteplassering

Innenfor planområdet tillates oppført 23 nye hytter i tillegg til 9 eksisterende hytter og en helårsbolig. Hyttenes plassering skal markeres i terrenget med nummererte fastmerker og overensstemme med reguleringskartet. Fastmerket skal falle innenfor hyttas grunnmur og må ikke fjernes eller flyttes.

Utførelse

Hyttene skal oppføres i 1 etasje med maksimal grunnflate på 80 m² inklusiv uthus. Taket skal fortrinnsvis utføres som saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader. Det skal legges vekt på å underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, material og fargevirkning.

Uthus

Uthus til vedskjul og privet skal fortrinnsvis bygges i sammenheng med hytta men kan plasseres inntil 6 meter fra denne. Uthuset må tilpasses hyttas form og farge og ikke være større enn 10 m². Det tillates ikke innredet boligrom i uthus.

Fjerning av vegetasjon

Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn det som er nødvendig for plassering av hyttene.

Gjerder

Det er ikke tillatt med inngjerding, for hyttetomter fra nr.1 til 23.

Vannforsyning

Vannforsyningen er lagt til felles vannposter tilknytt grunnvannsbrønner, se plankartet. Det er ikke tillatt med innlagt vann i hyttene.

Avløp/spillvann

Avløpet baseres på innfiltrasjon av spillvann i grunnen. De enkelte hytteeiere pålegges å utforme anlegget etter bygnings- og helse rådets anvisning slik at vannposter ikke infiseres.

Privet

Privetordning baseres på vanlig tørrklosett eventuell

biologisk klosett. Kjemikalklosett tillates ikke brukt. Klosettavfall nedgraves på anvist plass for hver hytte, bestemt av bygnings- og helseråd.

Servicetomt

Tomta er tenkt benyttet til kombinert vegkro/bensinstasjon. Maks utnyttingsgrad er satt til 0,20. Det må utarbeides en bebyggelsesplan for servicetomta med egen vann/avløpsløsning. Bebyggelsesplanen skal godkjennes av bygnings- og helseråd før utbyggingen starter.

2. OFFENTLIG TRAFIKK OMRÅDER

Samleveg

Adkomst til hytteområdet skal skje via en planfri samleveg som tilknyttes riksveg E6 og som fortsetter til hyttefelt E og F

3. FAREOMRÅDER

Høgspentlinje

Det er byggeforbud i en avstand av 8 meter på hver side av høgspentledningen regnet fra sentrum.

4. LANDBRUKSOMRÅDE

Jord og skogbruksområder

I landbruksområdene er det bare tillate å oppføre bygninger som har tilknytning til landbruk.

5. FELLESOMRÅDER

Parkeringsplasser

Parkering skal skje på felles parkeringsplass som vist på plankartet. Parkeringsdekningen skal være 1 1/2 bilplass pr. hytte, og skal være opparbeidet før byggetillatelse gies.

Atkomstveger/gangstier

Følgende tomter har egen atkomstveg:

Bnr. (27), 93, 101, 104, 123, 124, 125, 126, 127 og helarsboligen. (se plankartet).

Det skal benyttes gangs tier for adkomst til hyttetomt nr.1 til 22.

MIDLERTIDIGE BESTEMMELSER

Med unntak av eksisterende bebyggelse skal det regulerte området ikke taes i bruk før det bygges godkjent samleveg som krysser jernbanelinjen planfritt.

UNNTAK FRA BESTEMMELSENE

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtekter for Grane kommune.

TEGNFORKLARINGER

PBL. § 25. REGULERINGSMÅL

BYGGEOMRÅDER
 FRITIDSBEBYGGELSE
 HELÅRSBOLIG
 VEKKRO/BENSINSTASJON

SPECIALOMRÅDER
 FRILUFTSOMRÅDE

FAREOMRÅDE
 HØGSPENTLINJE

FELLESOMRÅDER
 PARKERINGSPLASS

BRØNN
 VANNPOST

PLANENS BEGRENSNING
 EIENDOMSGRENSE
 FORMÅLSGRENSE

TRAKTORVEG
 ADKOMSTVEG
 SAMLEVEG

BREDE=3,0
 BREDE=4,0

Saksbehandling

dato	sign.	behandling
24.11.96	K.F.	Teknisk hovedutvalg
21.06.97	K.F.	Formannskapet
09.07.97	K.F.	Kommunestyret

Korreksjoner

Grane kommune

REGULERINGSPLAN FOR Sør-Storsand hytteområde

Målestokk 1:2500	Tegning nr. 1
dato: 24.05.89	sign: 44
Kartbladnr: DP 167-S-3	Kartbladnr: DP 167-S-3
Ekvidistanse: 5 meter	Koordinatsystem: N50 1956





Grane Kommune

Adresse Industrivegen 2, 8682

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 22.06.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Grane Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 Gårdsnr.: 63 Bruksnr.: 124

Adresse: Sør-Storsandvegen 78, 8685 TROFORS

Referanse: 194/3000933/50-22-0055 Sør-Storsandvegen 78

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	Bebyggelse og anlegg

Kommunedelplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Sør-Storsand hytteområde
Reguleringsformål	

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
5 vedlegg

Kommentar
Den ene halvdel av eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel, mens andre halvdel ligger innenfor Sør-Storsand hyttegrenn.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



VEDTATT 13/2-13

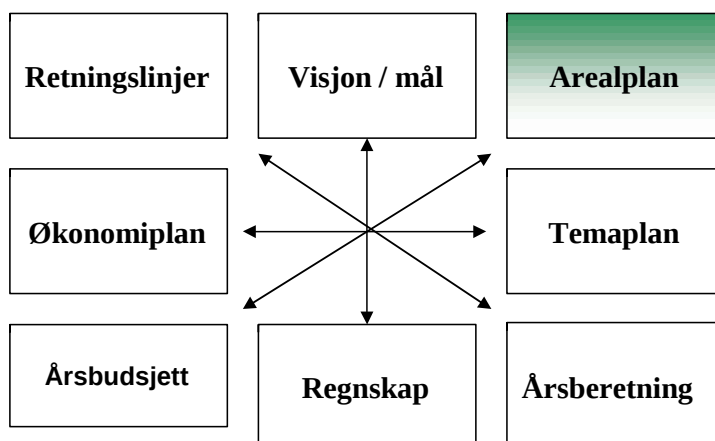
Id 18252011-02



Kommuneplanens Arealdel

Planbestemmelser
05.02.2013

- 2.GANGS OFFENTLIG ETTERSYN:
- VEDTATT I KOMMUNESTYRET:



Telefon: 75 18 22 20

www.grane.kommune.no e-post: post@grane.kommune.no

Grane I/TEKNISK/KUarealdelen/planbestemmelser050213.pdf

Generelle planbestemmelser

100-meters belte langs vassdrag

Det skal ikke bygges nærmere Vefsnavassdraget enn 100 meter.

Denne bestemmelsen gjelder inntil Regional Plan for Vefsna gir tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å endre generell 100-metersregelen i den funksjonelle kantsonen.

Kulturminnefunn

Blir det funnet kulturminner under arbeidet i marka, skal arbeidet straks stanses og funnet meldes Nordland Fylkeskommune, Sametinget eller Grane kommune.

Ingen utbyggingsområder er klarert mht. samiske kulturminner. For hver enkeltsak og hver plan må saken forelegges kulturminnemyndigheten

Naturmangfoldloven

Retningslinje; Hver byggesak og plansak må vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven, jfr. vedlagt skjema.

Reindriftas flyttleier

Reindriftsnæringens flyttleier skal ikke stenges.

Uplanlagt område

I uplanlagt område gjelder dagens arealdel, reguleringsplaner, soneplan for Trofors, vedtatt bygge- og deleforbud, inntil annet er oppgitt.

Private og offentlige vannanlegg

Vannforsyning og vannkvalitet skal ikke forringes.

Uplanlagt område:

I uplanlagt område gjelder dagens arealdel, reguleringsplaner, soneplan for Trofors, vedtatt bygge- og deleforbud, inntil annet er oppgitt.

Bebyggelse og anlegg, Plan og bygningslovens § 11-7, 1.

Forholdet til eksisterende tomteplaner

Retningslinje:

Allerede eksisterende tomteplaner gjelder:

- ⇒ Grane, innenfor U1
- ⇒ Kvilarmoen og Svenningdal innenfor U2.
- ⇒ Majavatn innenfor U3
- ⇒ Bjørnmyrmoen innenfor U4

I disse områdene tillates boligbebyggelse, tekniske anlegg, uteoppholdsareal/lek.

Maks byggehøyde, 7 meter møne evt. flatt tak 7 m gesims.

Maks u-grad; 20 % BYA bolig + garasje og maks samlet bygningsareal 300 m², hvorav garasje kan være maks 70 m².

Parkeringsnorm

Ved utbygging til næringsvirksomhet (offentlig og privat tjenesteyting, fritids- og turistanlegg, idrettsanlegg, forretning) skal det avsettes parkeringsareal slik:

For restaurant: 0,2 p-plass pr sitteplass, samt til ansatte

For overnatting/hotell: 0,5 p-plass pr rom, samt til ansatte
For kontor og forretning: 2 p-plass pr 100 m²
For produksjon/lager: 1 p-plass pr 100 m²

Naust: Maks 15 m2, maks mønehøyde 3,5 meter.

Kulturminnefunn, samiske kulturminner

Ingen utbyggingsområder er klarert mht. samiske kulturminner. For hver enkeltsak og hver plan må saken forelegges kulturminnemyndigheten.

U, Utbyggingsområder, bygdesentra

U1, Grane

I området kan det tillates, uten andre plankrav; 2 nye bygg med formål: offentlig eller privat tjenesteyting, kommunalteknikk, idrettsanlegg, samt uteoppholdsareal, vei og parkering, grønnstruktur og trafo. Det skal ikke bygges nærmere dyrkamark enn 30 meter.

Det settes krav om universell utforming i bygg.

Maks byggehøyde, 7 meter møne evt. flatt tak 7 m

gesims Maks tomtestørrelse; 1,0 daa, 40 % BYA

U2, Strendene

U2 a

Her gjelder kommunal tomteplan Svenningdal fra 1993. Skogstua på vestsiden av Svenningdalselva kommer i tillegg. Det skal ikke bygges innenfor flomfareområde.

I området skal det ikke bebygges lavere enn høydekote 110 m.o.h.

Maks byggehøyde, 7 meter møne evt. flatt tak 7 m gesims.

Maks u-grad; 20 % BYA bolig + garasje og maks samlet bygningsareal 300 m², hvorav garasje kan være maks 70 m2.

U2 b

Her gjelder kommunal tomteplan Kvilarmoen.

Det stilles krav til områderegulering.

Det settes krav om universell utforming i bygg for næring og offentlig formål.

Området kan bebygges med forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsareal, veier og parkeringsplasser, teknisk infrastruktur.

Rekkefølgebestemmelse:

Før området bebygges må det være avklart vannforsyning og avløpsrensning.

Påkobling til E6 og byggegrenser må være avklart.

U2 c

Område for utvikling av motorsport

Området kan bebygges med masseuttak/råstoffutvinning, sikkerhetssoner, støysoner, verksteder og tekniske anlegg tilknyttet motorsport.

Det stilles krav til detaljregulering for formål tilhørende sikkerhetssoner, støysoner, verksteder og tekniske anlegg tilknyttet motorsport. Området skal konsekvensutredes før reguleringsplan kan vedtas.

Eksisterende masseuttak, R5, inngår i U2b. Masseuttaket kan detaljreguleres til utbyggingsformål etter avslutning eller det skal tilbakeføres til LNFR.

U3, Majavatn

U3 a

Her gjelder kommunal tomteplan Majavatn. Se forhold til eksisterende tomteplaner over.

Område som ikke omfattes av tomteplan, vil det i U3a nord for reguleringsplan

Børgefjellgrenda kunne tillates fortetting og påbygg/tilbygg slik:

I området kan det, uten plankrav, tillates; boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, andre typer anlegg, tilhørende veier/parkering, uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur.

Boliger, tjenesteyting, turistformål, annet: Maks byggehøyde, 7 meter møne evt. flatt tak 7 m gesims. Maks u-grad; 20 % BYA bolig + garasje og maks samlet bygningsareal 300 m², hvorav garasje kan være maks 70 m². Tomtestørrelse for eneboliger skal ikke være større enn 2 daa.

Maks byggehøyde fritidshus: maks 1 dekar tomt til fritidsbebyggelsen, maks 120 m² BRA grunnflate, maks 5 meter mønehøyde/ved flatt tak gesims.

U4, Leiren

Det settes krav om universell utforming i bygg for næring og offentlig formål.

Rekkefølgebestemmelse:

Før området bebygges må det være avklart vannforsyning og avløpsrensning.

Avkjørselsforhold og byggegrense langs offentlig vei må være avklart.

U4 a

Her gjelder kommunal tomteplan Bjørnmyrmoen.

I området kan det tillates, uten andre plankrav; Boligbebyggelse, maks 1,5 dekar boligtomt, tilhørende veier/parkering og uteoppholdsareal (lekeplass).

U-grad: 20 % BYA, maks byggehøyde bolighus: gesims ved flatt tak/mønehøyde 8 meter

Byggeavstand fra fylkesvei: 50 meter

U4 b

Det stilles krav til områderegulering

U4c

I området kan det tillates, uten plankrav; boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, andre typer anlegg, tilhørende veier/parkering, uteoppholdsarealer og teknisk infrastruktur. Det er byggegrense 50 meter fra Fylkesvei, avkjøring må godkjennes. Dersom omkringliggende områder dyrkes opp, skal det i U4 c ikke bygges nærmere dyrka mark enn 30 meter.

Boliger, tjenesteyting, turistformål, annet: Maks byggehøyde, 7 meter møne evt flatt tak 7 m gesims. Maks u-grad; 20 % BYA bolig + garasje og maks samlet bygningsareal 300 m², hvorav garasje kan være maks 70 m². Tomtestørrelse for eneboliger skal ikke være større enn 2 daa.

U4 d

Det stilles krav til detaljregulering.

Fritids- og turistformål

Skitrekk: Fiplingdal, øst for Nedre Fiplingvatn, Statskogs eiendom
Området skal brukes til skiaktiviteter og skitrekk inkl. tekniske installasjoner og tekniske bygg, parkering og skiløype. Det kreves detaljregulering.

Skianlegg: Eksisterende skitrekk Fiplingdal, skianlegg Leiren

Området skal brukes til skiaktiviteter og skitrekk inkl. tekniske installasjoner og tekniske bygg, parkering og skiløype.
En evt. utvidelse kommer inn under konsekvensutredningsforskriften og må reguleres gjennom detaljplan.

LNFR 6, Haustreis; Området kan bebygges med inntil 3 utleiehytter. Bestemmelser for øvrig likt utbygging i LNFR med spredt utbygging.

Fritidsbebyggelser, FB

FB 1- 29:

Dersom omkringliggende område er dyrket, skal det ikke bygges nærmere dyrka mark enn 30 meter.

Maks tomtestørrelse 1 dekar, U-grad: 10 % BYA

Maks byggehøyde: gesimshøyde 4 meter

Byggeavstand fra fylkesvei: 30 meter

Rekkefølgebestemmelse:

Avkjørsler, p-plass/fellesareal skal være godkjent av veimyndigheten før det søkes om fradeling og bygging.

Eksisterende avsatte områder

Dersom det bygges 3 enheter samtidig innenfor et område på 5 daa, skal det utarbeides detaljregulering

FB 16, Fiplingvatn, gnr 66/4

Rekkefølgebestemmelse: Avkjørselsvei, p-plass/fellesareal skal være godkjent av veimyndigheten før det søkes om fradeling og bygging.

Maks tomtestørrelse 1 dekar, U-grad: 10 % BYA

Maks antall fritidsbebyggelse: 5

Maks byggehøyde: gesimshøyde 4 meter

Byggeavstand fra fylkesvei: 30 meter

Byggeavstand fra vannet: 20 meter

Dersom omkringliggende område er dyrket, skal det ikke bygges nærmere dyrka mark enn 30 meter.

R, Råstoffutvinning

Eksisterende masseuttak:

- Nystad R1, Fløtnes R2, Sefrivatnet R3, Laksforsmoen R4, Strendene R5 (se i U2), Fellingfors R6 (Eksisterende reguleringsplan), Langlia R7, Spelrem R8, Fløtnes II R9, R 18 Sagarmo, R 19 Kappfjell-li (Eksisterende plan fra vegvesenet), R 20 Bruholen

Det stilles krav til avslutning av masseuttak inkl. sikkerhetstiltak for ras og fallulykker, dersom dette ikke allerede er beskrevet i godkjent driftsplan.

For råstoffuttak som ligger i områder uten eksisterende godkjent adkomst, skal det utarbeides detaljreguleringsplan inkl. veiforbindelse til nærmeste privat el offentlig vei.

Det skal godkjennes driftsplan før arbeidet startes, samt evt. konsesjon via Direktoratet for mineralforvaltning.

Troholten, R 16: Grane kommune skal godkjenne tider for uttransportering og kjøring med store kjøretøy. Massetransport langs eksisterende vei i åpningssesongen til Fløtnes Camping kan ikke påventes tillatt.

For prøvedrift skal det ikke tas ut mer enn det som er nødvendig for utprøving, maks 2.000 m³ fjell, uten plankrav.

Plankrav i utbyggingsområder, råstoff/masseuttak:

Områdenr.	Områdenavn	Eksisterende, E Fremtidig, F	Plankrav og merknad
R1	Nystad	E	Driftsplan ved utvidelse
R2	Fløtnes	E	Driftsplan ved utvidelse
R3	Sefrivatnet	E	Driftsplan ved utvidelse
R4	Laksforsmo	E	Driftsplan ved utvidelse
R5	Utgår/er i U2		
R6	Utgår, er i reg.plan		Er regulert
R7	Langlia	E	Driftsplan ved utvidelse
R8	Spillrem	E	Driftsplan ved utvidelse
R9	Fløtnes II	E	Driftsplan ved utvidelse
R10, 11	Laksfors	F	Detaljreg.plan og driftsplan
R 12	Grane	F	Driftsplan
R 13	Utgått		Kommer i Delplan Trofors
R14	Vollåsen	F	Detaljregulering og Driftsplan
R15 a og b	Galnmoen b er avsatt som båndlagt for fremtidig regulering	A = E og b= F	Detaljregulering og driftsplan ved utvidelse av eksisterende
R16	Troholten	E/F	Skal ha godkjent driftsplan ved utvidelse
R17	Ørmodden	E/F	Skal ha godkjent driftsplan ved utvidelse
R18	Sagarmo	E/F	Eksisterende driftsplan, fremtidig utvidelse skal også ha godkjent driftsplan
R19	Kappfjell-li	E/F	Eksisterende vedtatt 12.01.88, samt detaljregulering som del ev E6 2012.
R20	Bruholen	E	Skal ha godkjent driftsplan ved utvidelse

Andre anlegg

Drikkevann
Slamlagune
Avløpsanlegg

Det skal tas hensyn til disse anleggenes behov og karakter, ved søknad om nye tiltak i nærheten. Ikke alle anleggene er avmerket, noen ligger i U-områdene eller LNFR.

Landbruk, natur, friluftsliv, reindrift, LNFR, Plan og bygningslovens § 11-7, 5.

Generelt i alle LNFR områdene.

LNFR er delt i flere underformål i kombinasjonene spredt bolig, spredt fritidseiendom/spredt næringsvirksomhet, enten sammen eller hver for seg.

Stier og turveinett til sommer og vinterbruk er for noen traseer angitt på kartet. Det finnes flere nye og gamle turveier. Disse kan videreutvikles for økt og bedre bruk med gapahuker, informasjonsskilt, rasteplasser med bål plass og benker, klopplugging og enkle bruer.

Tomter til fritidsbebyggelse, som fradeles i LNFR områdene, skal ikke inngjerdes og skal ikke ha flaggstang.

LNFR uten tillatelse til tiltak

Allerede oppsatte bygg på enten egen eiendom eller feste kan påbygges/ombygges/fradeles/oppbygges etter brann eller annen skade. Ved fradeling skal tomtearealet ikke være over 1 dekar. Fritidsbebyggelse byggstørrelse: maks 70 m² BRA, bolig maks 120 m² BRA.

Det tillates ikke fradeling for bygg som opprinnelig var oppsatt til bruk for jordbruk/skogbruk/reindrift (hvilebu, gjeterbu, sommerfjøs, naust tilhørende hovedbruket m.m.) med unntak av skogstuer på Statsgrunn, der disse i dag er i bruk som private hytter.

LNFR med mulighet til spredt utbygging og tiltak

Byggetiltak, omfang og lokalisering

Det skal ikke tillates bygg nærmere dyrka mark enn 30 meter.

Det skal ikke bygges langs vassdrag nærmere enn 100 meter.

Bygg kan påbygges/ombygges/fradeles/oppbygges etter brann og skade. I disse LNFR-områdene kan tillates tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 og matrikkelloven.

I LNFR 5, LNFR 7, LNFR 20 må plassering av hver enkeltsak avgjøres i samråd med Reindriftsforvaltningen/reindriftsnæringen.

Boliger i LNFR 1- 29

Fradelte enkelttomter til boligformål skal ikke være større enn 2 dekar.

Ved spredt bygging av 5 boliger i samme område, skal det være uteoppholdsareal for nærlekeplass (ikke-offentlig areal). U-grad 10 % BYA, byggstørrelse: 150 m² BRA

Fritidsboliger i LNFR 1-29

Fradelte enkelttomter til fritidsformål skal ikke være større enn 1 dekar, U-grad 10 % BYA, byggstørrelse: 100 m² BRA.
 Utleiehytter til utmarksturisme skal ikke være større enn 50 m² BRA.

Fritidsboliger skal ha fargene brunt, grønt eller grått etter omgivelsene.

Næringsbygg i LNFR 1-29

Fradelte enkelttomter til forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, grav- og urnelunder, kan uten plankrav, ikke være større enn 2 dekar, u-grad maks. 40 % BYA, mønehøyde maks 8 meter.

For andre type søknads- og meldepliktige tiltak, vurderes dette i hvert tilfelle.

Områdenavn	Nye boliger	Nye fritids boliger	Nye Nærings etablering	Plankrav, byggekrav DR= detaljregulering/privat
GRANE				
LNFR 1,2,3,4,5 Turmo-Finsås	5	2	5	DR for Næringsbygg, samt dersom det bygges 3 enheter samtidig innenfor et område på 5 daa.
LNFR 6 Haustreis		3 (utleiehytter)		Plassering av utleiehytter skjer i samråd med Reindriftsforvaltningen. Det skal ikke bygges over 600 m.o.h.
LNFR7 Gluggvasshaug – Grane – Nystad	5	0	5	Forutsatt avkjørselstillatelse Det tillates ikke oppsetting av nye bygg i LNFR7 mellom E6 og Vefsna.
SVENNINGDAL				Det kan etableres næringsvirksomhet på landbrukseiendom Det kan stilles krav til driftsmessige forhold vedr støy, støv og trafikkbelastning
LNFR 8,9,13,14	3	2	4	DR dersom det bygges 3 enheter samtidig innenfor et område på 5 daa
LNFR 10, Hjortefarmen	0	0	2	Rekkefølgebestemmelse om at det ikke kan etableres før ny E6 er åpnet og dagens E6 brukes til adkomst.
LNFR 11, 12 Bogfjelldal	2	2	2	Videreutvikling av eksisterende LNFR område. Det kan etableres næringsvirksomhet på landbrukseiendom Det kan stilles krav til driftsmessige forhold vedr støy, støv og trafikkbelastning
MAJAVATN				
LNFR 16, 17, Bjortjønnli og Kappfjelli-Flyum	2	4	1 (Bjortj.li)	DR for Næringsbygg og dersom det bygges 3 enheter samtidig innenfor et område på 5 daa.
LNFR 18, Sole LNFR 19, Stortjønnlia			3	Utmarkbasert turisme, utvidet bruk av gårdens ressurser

LNFR 20, Tjønnerud				
FIPLINGDAL				
LNFR 21, 22 Kvannli og Tøymskardlia		1	2	Det kan etableres næringsvirksomhet på landbrukseiendom Det kan stilles krav til driftsmessige forhold vedr støy, støv og trafikkbelastning
LNFR 23, Fiplingdal LNFR 24, Stor Fiplingdal LNFR 25, Bruholen/Lien	11	9	4	DR dersom det bygges 3 enheter samtidig innenfor et område på 5 daa DR krav ved nyetableringer av større tiltak Det kan etableres næringsvirksomhet på landbrukseiendom Det kan stilles krav til driftsmessige forhold vedr støy, støv og trafikkbelastning
AUSTRVEFSN SVARTVATN				
LNFR 26, 27, 28, 29	4	2	2	Det kan etableres næringsvirksomhet på landbrukseiendom. Det kan stilles krav til driftsmessige forhold vedr støy, støv og trafikkbelastning DP for eiendommer med direkte avkjøring til riksveien/Hattfjelldalsveien. Detaljregulering ved nye enheter av fritidsboliger i LNFR 29, Svartvatn.

Grane og Austervefsna; LNFR 1-5, 7, 26-29

Retningslinje: Omdisponering av boliger og landbrukseiendommer til fritidsbruk er ikke ønskelig.

Fiplingdal, LNFR 21-25

Retningslinje: Omdisponering av boliger og landbrukseiendommer til fritidsbruk er ikke ønskelig.

Svenningdal, LNFR 8-10

Retningslinje: Omdisponering av boliger og landbrukseiendommer til fritidsbruk er ikke ønskelig.

Lokalisering: Majavatn, LNFR 16-20

Retningslinje: Omdisponering av boliger og landbrukseiendommer til fritidsbruk kan tillates

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Plan og bygningslovens § 11-7, 6.

Det er uten reguleringsplan tillatt med brygge som varig eller midlertidig konstruksjon og tilgjengelig for allmennheten i:

VA1: Store Svenningvatnet

VA2: Sefrivatnet

VA3: Store Majavatnet, ved eksisterende naust på østsiden av vannet Nedre Fiplingvatn, skal ligge i tilknytning til regulert hytteområde

Omfang:

Ett stykk brygge pr område. Bryggene skal være maks 8 meter lange, maks 3 meter breie. I tillegg kommer landganger tilpasset lokale forhold.

Naust: Maks 15 m², maks mønehøyde 3,5 meter. Omgang: ved Sefrivatnet; 2 områder med hver 3 stk. naust.

Båndlagte områder, Hensynsoner Plan og bygningslovens § 11-8

Båndlagte områder Områder som er vernet etter naturvernloven	Områdenavn
H720-1	Nasjonalpark Lomsdal-Visten
H720-2	Naturreservat Bjortjønnlimyra
H720-3	Nasjonalpark Børgefjell
H720-4	Naturreservat Fiskelausvatn
H720-5	Naturreservat Holmvassdal
H720-6	Naturreservat Stormyra
H720-7	Naturreservat Simskarmyra
H720-8	Naturreservat Mellingsdalen
H720-9	Naturreservat Raudvassåsen
Særskilt naturmangfold	
H560-1	Turmoen/Statskog
H560-2	Austrvefsna, Bjorbekmoen
H560-3	Fagerlien/Fagerlihytta
H560-4	Skreslett/Vollen
Særskilt hensyn til reindrift	
H500-1 og naturmangfold	Båfjelldal
H520-2	Svenningvatn
H520-3	Grane
H520-4 og naturmangfold	Hansmyra

Nedlagte fyllplasser

Områdene merket med A1-4 skal ikke bebygges eller benyttes før det er foretatt prøver av forurensningsnivå, utarbeidet detaljregulering eller driftsplan og massene evt. er skiftet og håndtert forskriftsmessig. De skal ikke gjenåpnes for avfallshåndtering.

A1, Stortjønli

A2, Kvannahullet

A3 Furudalen

A4 Vollen

Friluftsliv

I disse sonene tillates ikke bygg, anlegg eller annen bruk av terrenget som hindrer eller vanskeliggjør friluftsjnteressene, det behov for parkering, info-tavle, hvileplass, tursti. (Simskaret, Stavassdalen, Gåsvatnet. Badekulp på Grane)

H530-3	Badekulp på Grane (i LNFR 7)
H530-1	Inngang Lomsdal-Visten nasjonalpark og friluftsliv Stavassdalen/Stavassdalen
H530-2	Inngang Lomsdal-Visten nasjonalpark og friluftsliv Gåsvatn/Tosenvegen
H530-4	Inngang Børgefjell nasjonalpark og friluftsliv, Simskaret. Fra eiendom Simskar til Statsgrunn Simskaret.

Båndlagt for fremtidig regulering.

R 15 b, Galnmoen, masseuttak

Masseuttak sør på Galnmoen er eksisterende masseuttak, dette kan søkes utvidet og båndlegges for regulering.

Masseuttak nord på Galnmoen er område som båndlegges for fremtidig regulering. Formålet med reguleringen skal være utnytting av naturressurser. Her må det utarbeides egen konsekvensutredning,

Råstoff og fiskecamp: på eiendom Finsåsen, mellom vei og elva Vefsna er det avsatt 2 områder for fremtidig regulering og avklaring i Regional Plan Vefsna.

Flomutsatte områder

H 100_1, Nystad, Skogstad

H 100_2, Fellingforsholmen

Eksisterende reguleringsplaner (à jour pr mars 2011)

Kommunens eksisterende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde. Samtlige vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner for E6 skal gjelde.

Reguleringsplaner som skal gjelde:

Digital Plan ID	gammelt nr	Reg.plan navn	vedtak/ending dato	Stedskode
18251987001.	16	Brennhaugen	04.12.1987	G
18251987002.	15	Holmvassdal hytteområde	17.12.1987	S
18251989001.	18	Simskaret Hytteområde	27.02.1989	F
18251989002-1	19	Tomasvatn hyttefelt	27.02.1989	M
18251989002-2	39	Tomasvatn hyttefelt	09.05.2001	M
18251989002-3	39	Tomasvatn hyttefelt	18.12.2008	M
18251991001.	21	Sør-Storsand hytteområde	04.07.1991	M
18251991002.	22	Grensemarkering ved E6, N-N porten	04.07.1994	M
18251995001.	24	Svenningvatn Campingplass	06.10.1995	S
18251996001.	25	Middtun Hytteområde	29.04.1996	F
18251997002.	48	Kryss ved Laksfors E6	10.03.1997	G
18251998001.	30	Nevermoen v/Fløtneset	29.01.1998	T/S?
18251998002-1	31	Laksforsen	21.09.1998	G
18251998002-2		Laksforsen, kommunal vei	22.04.2009	G
18251999001-1	33	Endresplass	23.03.1999	F
18251999001-2		Endresplass	10.06.2009	F
18251999002.	36	Simskarbukta hytteområde	29.06.1999	F
18252000001.	34	Fjellheimen kro og Motel	05.10.2000	M
1825200002-1	35	Flyum hytte og campingområde	22.11.2000	M
1825200002-2		Flyum hytte og campingområde	10.06.2009	M
18252001002.	38	Svenningdal camping	13.02.2001	S
18252004001-1	45	Grane treindustri	10.03.2004	G
18252004001-2	45	Grane treindustri	07.05.2008	G
18252004002-1	43	Børgefjellskolen	30.06.2004	F
18252004002-2		Børgefjellskolen	02.09.2009	F
18252004003.	41	Haugen Camping	30.06.2004	G
18252004004.	40	Simskar Hyttefelt II	08.09.2004	F
18252004005.	44	Samisk kulturpark og Naustområde I og II ved Store Majavatn	Sak 28781 og 17.12.2004	M
18252006001.	46	Kjerringvatnet Hytteområde	06.09.2006	S/M?
18252006002.	E6	Majahaugen - Flyum E6	20.12.2006	M
18252007001.	E6	Brenna - Kappskarmo E6	07.03.2007	S
18252008001.	E6	Kappskarmo - Brattåsen E6	18.12.2008	S
18252009001.	47	Børgefjellgrenda hyttefelt	10.06.2009	M
	42	Greineset/Strandli	?	F
18252010001.		Grane Steinbrudd		G

Stedskode:

T= Trofors, G= Grane, M= Majavatn, S= Svenningdal

F= Fiplingdal



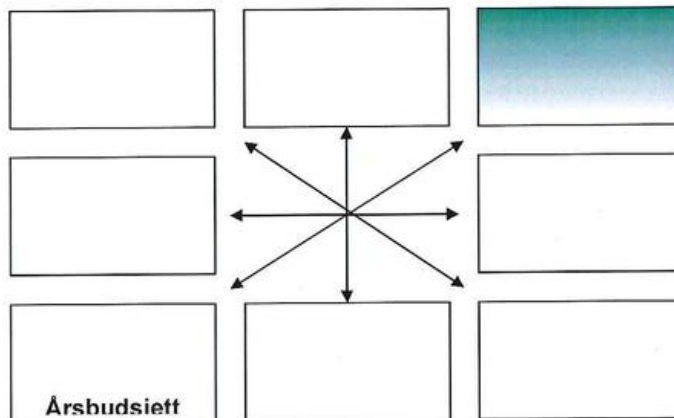
Grane kommune
Vedtatt 13/2-13
Id: 18252011-02



Kommuneplanens Arealdel

PLANBESKRIVELSE

4. juni 2012



Telefon: 75 18 22 20 www.grane.kommune.no e-post: post@grane.kommune.no

Grane kommune, fakta

Kilde: www.grane.kommune.no, Oppdatert mars 2010 : [Rune Stabbforsmo](#)

Grane kommune er en innlandskommune med storslagen natur helt sør i Nordland fylke. Naturkvalitetene er overdådige og gir muligheter for ypperste livs- og opplevelseskvaliteter. Friluftsliv, jakt og fiske har de aller beste betingelser i kommunen.

Næringslivet er variert og stabilt innenfor jordbruk, skogbruk, reindrift, turisme, småindustri og handel. Kommunen har solide tradisjoner innenfor trebearbeidende virksomhet, hvor Norgesvinduet Svenningdal AS har vært og er hjørnesteinsbedriften. I tillegg til lokal sysselsetting er det arbeidspendling særlig rettet mot nabokommunen Vefsn.

Offentlig tjenesteyting er godt utbygd og bidrar i tillegg til verdifull sysselsetting.

Grane kommune er et kommunikasjonsmessig knutepunkt. E6 og Nordlandsbanen går tvers igjennom kommunen. Det er riksveiforbindelse både til Sverige og via Tosenveien til kysten. En tur etter Villmarksveien, på strekningen Majavatn via Hattfjelldal til Korgen i Hemnes kommune, kan være en flott opplevelse for de som ønsker å nyte naturen. Nærmeste kortbaneflyplass ligger i nabokommunen Vefsn.

Det bor om lag 1500 innbyggere i kommunen. Hovedtyngden av innbyggerne bor i kommunesentret Trofors. Øvrig befolkning bor i og omkring de mindre bygdesentrene Grane, Svenningdal, Fiplingdal og Majavatn.

Fakta

Egen kommune fra 1. juli 1927
Størrelse: 2017 km²
Innbyggere: 1500 personer (2010)
Kommunesenter: Trofors

Avstander fra Trofors:

Mosjøen 42 km
Hattfjelldal 36 km
Tärnaby 110 km
Brønnøysund 120 km
Trondheim 360 km
Bodø 390 km
Oslo 890 km

Attraksjoner

Porten til Nord-Norge
Vefsna
Laksforsen
Børgfjell nasjonalpark
Lomsdal- Visten nasjonalpark
Bygdetunet, Gammelsagmaro
Stavassgården
Grane kirke

Areal av land og ferskvatn (km²) 2009

Landareal	1 888,25
Ferskvann	120,33
Naturvern	1102 ,00
Landskapsvern	32,00
Vassdragsvern er ikke arealberegnet	

Lovgrunnlaget, Plan og bygningsloven

§ 11-5. Kommuneplanens arealdel

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Det kan utarbeides arealplaner for deler av kommunens område.

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivarettatt.

Plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer.

Kommunen kan etter vurdering av eget behov detaljere kommuneplanens arealdel for hele eller deler av kommunens område med nærmere angitte underformål for arealbruk, hensynssoner og bestemmelser, jf. §§ 11-7 til 11-11.

§ 11-7. Arealformål i kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise arealformål som er angitt i nr. 1 til 6 nedenfor. Hovedformålene kan etter behov inndeles i angitte underformål.

Arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg.

Underformål: boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav- og urnelunder.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Underformål: veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, traseer for teknisk infrastruktur.

3. Grønnstruktur.

Underformål: naturområder, turdrag, friområder og parker

4. Forsvaret.

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift.

areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv., jf. § 11-11 nr. 2.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.

Underformål: ferdsel, farleder, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon.

Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) og utbyggingsområdene i kommuneplanens arealdel.

Arealomdisponering skal vurderes ut i fra påvirkning av enkeltelement og den samlede belastningen.

Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur.

§ 7. (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12)

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Hvert område som er avsatt til utbygging og som er konsekvensutredet, også vurdert utifra følgende:

Sentrale tema	Kilder på Internett
Hvilke økosystemer, naturtyper eller arter berøres av planen?	Direktoratet for naturforvaltning WMS
Hvilke effekter vil planen ha på økosystemer, naturtyper og arter?	
Hvordan er tilstanden for de aktuelle økosystemer, og utviklingen i antall lokaliteter av naturtypene og bestandene på landsbasis og på stedet, jf. blant annet naturindeksen?	Naturindeks for Norge
Foreligger det faglige rapporter og utredninger om naturmangfold i det aktuelle planområdet, skal denne informasjonen brukes.	
Foreligger det erfaringsbasert kunnskap (fra lokalsamfunnet, kommuner og andre myndigheter) om det aktuelle planområdet, skal denne informasjonen brukes. Foreninger og organisasjoner besitter ofte mye kunnskap.	Norsk Botanisk Forening Norsk Zoologisk Forening Norsk Ornitologisk Forening
Vil planen påvirke truede og nær truede arter	Rødlista og artsportalen

på Norsk rødliste for arter 2010?	
Vil planen påvirke truede og nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011?	Naturtypebasen
Vil planen påvirke utvalgte naturtyper eller prioriterte arter?	Rødlista og artsportalen Naturtypebasen
Vil planen påvirke verneområder, nærområder til vernede vassdrag.	Naturbase

Sentrale tema	Kilder på Internett
Hvilke økosystemer, naturtyper eller arter berøres av planen?	Direktoratet for naturforvaltning WMS
Hvilke effekter vil planen ha på økosystemer, naturtyper og arter?	
Hvordan er tilstanden for de aktuelle økosystemer, og utviklingen i antall lokaliteter av naturtypene og bestandene på landsbasis og på stedet, jf. blant annet naturindeksen?	Naturindeks for Norge
Foreligger det faglige rapporter og utredninger om naturmangfold i det aktuelle planområdet, skal denne informasjonen brukes.	
Foreligger det erfaringsbasert kunnskap (fra lokalsamfunnet, kommuner og andre myndigheter) om det aktuelle planområdet, skal denne informasjonen brukes. Foreninger og organisasjoner besitter ofte mye kunnskap.	Norsk Botanisk Forening Norsk Zoologisk Forening Norsk Ornitologisk Forening
Vil planen påvirke truede og nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010?	Rødlista og artsportalen
Vil planen påvirke truede og nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011?	Naturtypebasen
Vil planen påvirke utvalgte naturtyper eller prioriterte arter?	Rødlista og artsportalen Naturtypebasen
Vil planen påvirke verneområder, nærområder til	Naturbase

Naturtyper i Grane, av særskilt verdi, er vernet som nasjonalpark, naturreservat eller vassdragsvern.

I 2007 var 17 % av Granes areal vernet gjennom naturvernlovgivingen, i 2012 er over 60 % vernet, i tillegg kommer vassdragsvernet.

Verneområdene ivaretar både naturmangfoldet og bl.a. nytteverdien for reindriftsnæringen og den samiske kulturen.

Utbyggingsområdene i Grane, som skal vurderes med hensyn til naturmangfoldet, er i arealstørrelse tilnærmet tilsvarende Fisklausvatnet naturreservat.

I vår konsekvensutredning vises det at det er registrert naturverdier i enten naturbasen eller artsbanken, i samtlige utbyggingsområder. De fleste som levedyktige samfunn eller arter.

Vi skal ikke undergrave naturmangfoldet ved å overlate ivaretagelsen av arter og økosystem til de etablerte naturvernområdene, men vi kan heller ikke la være å utvikle en levedyktig

kommune, bygder og nærmiljø ved å legge for stramme bestemmelser for de små nye utbyggingsområdene som planen legger opp til.

Fremstilling av kartet

Kartet er produsert med jfr sosi-standard, programvare GISLINE. Kartet ferdigstilles med sosikontroll når planen er vedtatt i kommunestyret.

Utfører: Grane kommune og Sandnessjøen Engineering AS.

Høyspent nord i kommunen, er digitalisert etter Norge i Bilder, og kan ikke påregnes å være nøyaktig angitt hva gjelder bredde.

Kartforskriften

§ 9. Krav til endelig vedtatt arealplan, plankart, kodeverk, nasjonal arealplan-ID mv.

Endelig vedtatt arealplan består av

- a) plankart
- b) planbestemmelser, eventuelt med vedlegg eller illustrasjoner som er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelse
- c) planbeskrivelsen som var grunnlaget for planens endelige vedtakelse, jf. plan- og bygningsloven § 4-2.

Arealplan skal ha et navn og en entydig nasjonal arealplan-ID i samsvar med nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Forslag til arealplan skal tildeles nasjonal arealplan-ID når den er tatt under behandling i kommunen.

Arealplan som omfatter flere helt eller delvis geografisk sammenfallende vertikalnivåer, skal ha separate kartutsnitt for hvert nivå når dette er nødvendig for å sikre at planen er entydig og enkel å forstå. Arealplan kan inneholde ett eller flere av følgende vertikalnivåer:

- a) under grunnen
- b) på grunnen/vannoverflaten
- c) over grunnen
- d) på bunnen
- e) i vannsøylen.

Vertikalnivå kan inndeles i egne lag.

Arealplan skal framstilles med arealbruksformål og hensynssoner slik de framgår av vedlegg I og II til denne forskriften. Fargelegging, skravur og annen symbolbruk i plankart skal være i samsvar med nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Navnsetting i arealplan skal være i samsvar med bestemmelsene i lov 18. mai 1990 nr. 11 om stadnamn.

Plankart skal vise innhold og rettslige virkninger på en klar og entydig måte, og med tilstrekkelig nøyaktig stedfesting tilpasset formålet med planen. Planen skal på en tydelig måte skille mellom plandata og basiskart.

Plankart skal ha plannavn, nasjonal arealplan-ID, tegnforklaring, nordpil, målestokktall, målestokklinjal og markering av koordinatnett. Kartet skal gi opplysninger om hvilket horisontalt geodetisk grunnlag, høydegrunnlag og hvilken kartprojeksjon som er benyttet, og dato og kilde for geodata som er brukt i basiskartet. Det skal opplyse hvem som er forslagstiller, hvem som har utarbeidet og eventuelt revidert kartet og ha informasjon om planens behandling. Tegnforklaringen skal skille mellom symboler som angir rettslige virkninger og annen informasjon. Arealplaner som består av flere kartutsnitt skal ha system for å skille og identifisere de ulike utsnittene fra hverandre og vise sammenhengen mellom dem.

§ 10. Særskilte krav til digital arealplan

Digital arealplan skal inneholde nødvendig informasjon for å kunne behandle og anvende planen med hjelp av elektronisk databehandling, herunder informasjon for å kunne presentere planen som et entydig plankart. Plandataene skal angi de enkelte geografiske områdene med gitte formål og tilhørende bestemmelser. Områdene skal angis som separate og entydige objekter kodet i samsvar med nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Basiskartet i arealplan skal ha identiske eiendomsgrenser som i matrikkelen.

Arealplan som inneholder flere vertikalnivåer, skal framstilles slik at hvert vertikalnivå kan forvaltes for seg og slik at det er mulig å framstille sømløse datasett for hvert av vertikalnivåene.

For at en arealplan skal anses å oppfylle definisjonen i plan- og bygningsloven § 12-11 første ledd, må datasettet som planforslaget består av tilfredsstille de nasjonale tekniske kvalitetskravene. Kommunen skal så raskt som mulig etter mottakelsen av planen gi forslagsstiller melding hvis kravene ikke er oppfylt, og summarisk oppgi avvikene. 12-ukersfristen etter § 1 i forskrift om tidsfrister, og sanksjoner ved overskridelse av fristene, for private forslag til detaljregulering etter § 12-11 i plan- og bygningsloven stopper å løpe fra det tidspunkt kommunen i melding til forslagsstiller påviser de mangler materialet har. Fristen fortsetter å løpe når det materiale kommunen krever har kommet inn.

RPR for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen

Alle områdene er vurdert mht barn og unges interesser

RPR for samordnt areal- og transportplanlegging

Grane kommune er en stor geografisk kommune med lite befolkningsgrunnlag, lite kollektivtrafikkmuligheter. Dagens næringsliv og fremtidig næringslov kan bygges opp omkring trafikken på vei og bane.

Universell utforming

Det er krav til utforming i alle utbyggingsområdene, U1-4.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Kongelig resolusjon, 24.06.2011

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging er et av flere virkemidler i plan- og bygningsloven med sikte på å formidle og ivareta nasjonale interesser og politikk i planarbeidet, og vil gjelde sammen med de andre virkemidlene. Forventningene er mer generelle enn statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser, som konkretiserer nasjonale hensyn på enkelte områder. Forventningene omfatter utvalgte tema og formidler ikke alle statlige interesser, oppgaver og hensyn som planleggingen skal ivareta, og som er forankret i forskrifter, stortingsmeldinger og rundskriv. Forventningene er avgrenset til planlegging etter plan- og bygningsloven.

Med utgangspunkt i at de nasjonale forventningene skal bidra til en planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling, fokuserer de nasjonale forventningene som nå legges fram på følgende tema:

- Klima og energi
- By og tettstedsutvikling
- Samferdsel og infrastruktur
- Verdiskaping og næringsutvikling
- Natur, kulturmiljø og landskap
- Helse, livskvalitet og oppvekstmiljø

Visjon

Grane kommune skal utvikles til å bli en kommune der distriktsarbeidsplasser skapes, lokale fortrinn utnyttes på en bærekraftig måte og hvor det er godt å bo.

Lokale fortrinn og arealplanen

- ⇒ Vassdragsnaturen som gir mulighet til opplevelser i og ved ferskvatn
- ⇒ Fiske, med over 2000 fiskevann og mektige elver
- ⇒ Nasjonalparkene, hvor vi kan bruke randområdene aktivt
- ⇒ Hyttekommune hvor lokale arbeidsplasser kan skapes for hytteservice
- ⇒ Mektige grusforekomster
- ⇒ Definerte bygdesentra og stort frivillig engasjement

I arealplanen er det avsatt egne områder langs vassdrag til tilrettelegging for turisme/spredt næring, hytter tilhørende stedbunden næring og masseuttak. Dette sees på som utvikling av lokale naturbaserte fortrinn.

Landskap og geologi

Areal i ca. kvadratkilometer, km², fordelt på høyde over havet.

0-59 m	9
60-159 m	62
160-299 m	175
300-899 m	1461
900-1799 m	307

Størstedelen av kommunen ligger over 300 m.o.h. Dette er områder som er avsatt til LNFR områder.

Kommunen har 2 store dalfører i nord-sydretning.

- ⇒ Dalføret langs vassdragene Majavatn- Svenningdalselva-Vefsna, med Majavatn i sør og kommunegrensen til Vefsn i nord. Her går Svenningdalsvassdraget og Vefsnvassdraget, som fra gammelt av har lagt opp mektige grusressurser
- ⇒ Og Fiplingdal. Fiplingdal er en høyfjellsdal, her er fylkesvei på begge sider av øvre og nedre Fiplingvatn. I overgangen mellom vann og skog, er det naturreservat.

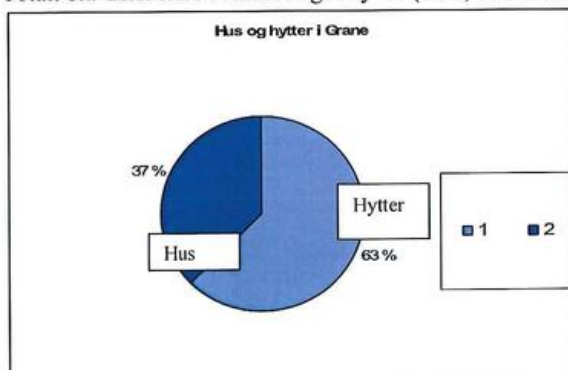
Berggrunnen preges av fjell i dagen med granitt/granodioritt, glimmerskifer, glimmergneis og gneiser, samt noe kalkspatmarmor. Marine avsetninger og elveavsetninger (både glacifluviale/breelv og fluviale) gir oss gode infiltrasjonsmasser og gode grusressurser. Behovet for bruk av disse naturressursene er beskrevet nedenfor.

Befolkning og sysselsetting

Kommunens sysselsetting innen primærnæringene er dobbelt så høy som i Nordland fylke for øvrig, og fire ganger så høyt som landet for øvrig (2005), samme tendens ser vi i sekundærnæringer. Offentlig ansatte ligger noe over fylkets gjennomsnitt.

Bebyggelse

Totalt blir dette flere Fritidsboliger/hytter (63%, 732 stk i 2009) enn boliger (37%).



De siste årene er det bygget få nye hus, få næringsbygg, noen flere nye hytter og en del ombygging på eksisterende bygg og eiendommer. Gj. Snitt 75 byggesaker pr år siste 5 åra.

459 Eneboliger og 24 Stk enebolig med sokkel
175 Våningshus
57 Andre typer boliger
1 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etasjer
19 Helårsbolig benyttet som fritidsbolig
76 Våningshus benyttet som fritidsbolig
15 Sæterhus

Kan hus eller småbruk bli hytte?

Det søkes hvert år om å få fritak fra boplikt, å få omdisponere boliger eller våningshus til fritidsboliger. Vi ønsker levende bygder og at det skal bo folk i husa. Bestemmelsene til kommuneplanen, angir i hvilke områder det kan være kurant med tillatelse til slikt, og hvor denne type omdisponering ikke er ønskelig.

Landbrukseiendommer med minst 5 dekar eid jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktivt skogareal i Grane kommune (2009)

	Landbruks- eiendommer i alt 2009	Konsesjonsgrenser Konsesjons- pliktig	Ikke kons.- Pliktig	Boplikt med	uten	
1825 Grane, totalt	207	157	50	105	102	
Gårdsnr 39 og lavere	15	12	3	11	4	Turmo/Grane
Gårdsnr 40 - 45	24	17	7	11	13	Grane
Gårdsnr 48	15	7	8	8	7	Grane
Gårdsnr 49	10	8	2	6	4	Fellingfors
Gårdsnr 50 - 53	15	10	5	8	7	Ner Sv-dal-
Gårdsnr 54 - 55	24	12	12	5	19	Svenningdal
Gårdsnr 56 - 63	27	22	5	7	20	Sv.dal-Majav
Gårdsnr 64 - 68	18	18	0	13	5	Fipld
Gårdsnr 69	12	11	1	6	6	Fipld
Gårdsnr 70 - 71	15	15	0	10	5	Fipld-Austrvefs
Gårdsnr 72 - 79	17	14	3	13	4	Austrvefsn
Gårdsnr 80 og høyere	15	11	4	7	8	

Vern og bruk av areal, jordvern eller utbygging?

	Kvadra- kilometer Tot. areal	Åpent område	Snø/bre/ is	Innsjø	Elv m/tørrfall	Myr	Skog	Dyrka mark	Bebyggelse	Annet
Grane	2017 km ²	1072,79	15,96	107,71	13,07	92,56	699,29	7,79	0,58	0,21

Opplysninger gitt av Helgeland Landbruksrådgivning:

Utviklingstrekk i Norge viser at vi har redusert areal for fulldyrka mark med 4,4 %, mens befolkningen har økt med 11,7 % fra 1995 til 2010. For å opprettholde et areal på 1,7 dekar fulldyrka areal pr person i Norge, kreves full stopp i nedbygging av jordbruksland og nydyrking av 80.000 dekar hvert år neste 20 åra.

I Grane er i underkant av 20 % av matproduksjonsarealene dyrka opp (9184 dekar). Vi har 6,1 dekar dyrka areal pr person og kan komme opp i 33,6 dersom alt dyrkbart areal dyrkes. Vefsn har 2,9 dekar, Rana 1,3. Hattfjelldal 12 dekar.

Kommuneplanens arealdel som virkemiddel for landbruksnæringa, primærnæringene. Jord, skog, reindrift.

Kommunens arealplan har i stor grad tatt hensyn til et aktivt landbruk og reindrift ved å avsette store sammenhengende områder til LNFR-område.

Det er også tatt hensyn til bygdenes ønsker om sterke bygdesentra hvor næringsvirksomhet i stor og liten skala kan blomstre og hvor bosettingen kan være konsentrert.

Det tenkes bl.a på næringsvirksomhet som kan være en biinntekt til gårdsdrift, og samtidig ikke hører til tradisjonelt landbruk. Arealkategori som U (utbyggingsområder), LNFR med

ulike tilleggsformål og mulighet til råstoffuttak er ment å dekke de behov vi har for areal til slike formål.

Hyttebygging og hyttebrukere er en viktig del av bygdelivet og næringsgrunnlaget.

Hytteservice med måking og tilsyn, leiekjøring med scooter er en voksende næring for fastboende i bygdene.

Uplanlagt område

Pga uavklart spørsmål om E6 trase fra Brattås til Lien og muligheter for omkringliggende arealbruk, er det et større uplanlagt område. Gjelder i hovedsak område fra Fløtneset i sør (hvor ny E6 skifter fra øst til vestsiden av elva) og nordlig avgrensning opp til Fellingsfors/syd for Langvatn/Finnsås.

Det arbeides i tett dialog med Statens vegvesen om dette området. I kommunens overordnede planstrategi er Delplan Trofors, som dette området vil komme inn under, satt opp på arbeidsplanen i 2013.

Vassdragsvern og Regional plan for Vefsna

RPR for verna vassdrag

Ca 99 % av alle vannstrenger, vann, vassdrag og nedbørsfelt er vernet gjennom vassdragsvern.

Det skal arbeides spesifikt med forvaltning i forbindelse med vern av Vefsna. Derfor legger ikke Grane kommune fram egne utredninger om bruk og vern av vann og vassdrag og tilhørende strandsone, utover det som er synliggjort i Konsekvensutredningen.

Pr i dag pågår arbeid i Nordland Fylkeskommune i samarbeid med Olje- og energidepartementet og Miljøverndepartementet om en regional plan for Vefsna. Dette arbeidet skulle ha startet opp samtidig som Grane kommune la sitt Planprogram til offentlig ettersyn i 2009, jfr informasjon gitt på møte i regi av Nordland Fylkeskommune og Olje- og energikomiteen 2009. Oppstart av denne planen skjedde først sommeren 2011.

Vi har i vårt planarbeid gått gjennom alle LNFR-områdene hvor det tillates utbygging, og vurdert nærhet til vassdrag. Det er lagt inn buffersone mot vassdrag i et naturlig belte, som varierer i høydemeter og bredde og er tilpasset de lokale forholdene. Begrepet funksjonell kantsone var brukt om den sonen langs vann og vassdrag, som kan benytte stil fysiske tiltak. Innsigelsesmyndigheter har bedt oss sette generelt forbud mot bygging i 100-meters sonen fra vann/vassdrag og se bort i fra den funksjonelle kantsonen. Dette er innarbeidet i arealplanen januar 2013.

Verneområder, muligheter og begrensninger

Børgefjell nasjonalpark, Lomsdal Visten Nasjonalpark, Naturreservatene: Fisklausvatnet, Bjørtjønnlimyra, Stormyra, Simskarmyra, Holmvassdal, Mellingsdalen og Raudvassåsen og de varig vernede vassdragene: Svenningdalvassdraget, Vefsna inkl sidevassdrag og nedbørsfelt, legger beslag på tilnærmet hele kommunen.

Vi opplever ofte at i områder det ikke er naturvern- og vassdragsvern, er det interessekonflikter med reindrift. Kommunen har med andre ord lite areal tilgjengelig til utbygging.

Gjennom vernet av Lomsdal Visten og vassdragsvernet Vefsna, er det uttalt at vi må se på mulighetene og ikke begrensningene vernet gir. Planen har lagt til rette for

- ⇒ hyttebygging som inntektsgrunnlag for stedbunden næring
- ⇒ styrking av utbyggingsmulighetene i bygdene, som alle ligger nært vernede vassdrag og nasjonalparker eller naturreservat.
- ⇒ opplevelser og fisketurisme. Vefsna blir fremhevet som mulighetens gullgruve. Flere grunneiere har meldt fra om sitt arealbehov; mulighet til hytter, utleie, binæring for landbruket. Slik satsning bør skje nært gårdstunet for å gjøre arbeid med oppbygging og vedlikehold lettere for grunneier.

Utbyggingsområdene U1-U4 i bygdesentra.

Bebyggelse og anlegg, Plan og bygningslovens § 11-7, 1.

Bygdesentraene er i denne arealdelen endret fra tidligere planformål: LNFR med mulighet til spredt utbygging til Utbyggingsområde. Først og fremst for å forenkle byggesaksbehandlingen og det forutsigbare for søker i områder som allerede er bebygget med både boliger, kommunalteknikk, veier, lekeplasser, skoler, forretning, servicenæringer m.m..

I utbyggingsområder med plankrav, U1-U4, vil det settes krav til universell utforming

Utbyggingsområdene er delt i delområder a,b,c,d. Områdeavgrensninger er satt etter naturlige barrierer i terreng, vei, vassdrag, pga eksisterende boliger/bygg eller gamle tomteplaner. Vurderingen av hvordan tiltak i f.eks a vil påvirke b, er ikke konsekvensutredet. Fordi utbyggings- og aktivitetsnivået i Grane er så lavt, at vi må vurdere helheten når det dukker opp et tiltak som kan være til sjenanse. Førstemann til mølla-prinsippet er et greit gjeldende prinsipp når vi skal ta stilling til det som skal foregå i bygdesentrumene – dog innenfor den ramme som er gitt i bestemmelsene.

U1, Grane

Området U1 består i dag av boligfelt med private og kommunale boliger, landbruksareal, kloakkanlegg, lekeplass, samfunnshus. Like opp til området U1 er flere boliger, regulert boligfeltet Brennhagen, vannanlegg, kirke og kirkegård, busstopp, og skoleskyss, samt E6. Området U1 ligger i sin helhet øst for E6. Ny E6 vil komme på andre siden av Vefsna, og dagens E6 blir fylkesveg. Dette gir på sikt potensiale som i dag er hindret av avkjørselsforholdene. Brennhagen boligfelt dekker behovet for boligutbygging.

Andre funksjoner som kommunale boliger/tilrettelagte bygg, tjenesteyting og fellesbygg ønskes lagt til U1. Grane kommune velger at dette kan skje uten plankrav. Dette fordi en reguleringsplan ikke vil bli realisert på lang tid, vi har svært få byggesøknader i området f.eks sett over en 5 års periode.

Tidligere arealdel (2003) viser at området var LNF område med tillatelse til spredt utbygging. Administrasjonen ser det hensiktsmessig å definere dette som et bygdesentrum med utbyggingsformål.

Området ligger i nedslagsfeltet til Vefsnassdraget.

U2, Strendene

Planavgrensning i øst er lagt 50 meter fra fremtidig E6.

Her er det areal delvis regulert via reguleringsplan for ny E6, delvis berørt av kommunal tomteplan og for øvrig kommuneplanens arealdel fra 2003, LNF-område med spredt utbygging.

I område U2 har vi i dag masseuttak, motorcrossbane, småflybane, lysløype, kommunale boligfelt både på øst og vestsiden av E6, kennel, vannanlegg og kloakkrenseanlegg, vei, bru over Vefsna og Skogstua fellesområde. I den kommunale tomteplanen er det avsatt en buffer mellom bebyggelsen og elva. Vi vet at området det er flomutsatte områder. Disse skal ikke bebygges.

Området ligger i nedslagsfeltet til Svenningdalvassdraget som renner ned i Vefsnassdraget.

Det har vært tema i planprosessen hvorvidt Svenningdal og U1 skal forbeholdes boliger, motorsport, næring eller landbruk/natur/friluftsliv/reindrift.

Bygda selv ønsket :

- et større område avsatt til diverse aktiviteter og utbyggingsformål mellom ny og gammel E6, elva og fjellet
-

U2a: Dekkes i sin helhet av kommunal tomteplan og er utbygget, der skal det tas hensyn til elvemiljøet og flomfare.

U2b: Dekkes delvis av kommunal tomteplan, øvrig del av området har krav til områderegulering med dertilhørende konsekvensutredning for de tema som ikke er tilstrekkelig utredet i arealdelen som her legges fram. Kommuneplanens arealdel gir ikke flere detaljer for utforming av områdereguleringsplanen.

U2c: Er i dag område for masseuttak og kombinasjon med motorsport. Dette er tenkt videreført.

Kommunal tomteplan U2a og U2b(Kvilarmoen), se vedlegg.

U3, Majavatn

Majavatn er den sørligste bygda i Nordland langs E6. Her er jernbanestasjon, samisk kapell, kulturpark, sølvsmie, hotell, drikkevannproduksjon (flaskevann), camping, kro, kommunalt boligfelt, reindriftsnæring, matproduksjon, samfunnshus, kloakkrenseanlegg og vannforsyning, hyttefelt og spredt utbygging. Noe av dette ligger utenfor selve utbyggingsområdet, noe er regulert, noe er der fra gammelt av og det er et ønske om muligheter til tiltak innenfor plan- og bygningslovens bestemmelsesområde. Skolen er nedlagt, skolebarn skysses enten til Namsskogan eller noen mil i egen kommune. Området ligger i nedslagsfeltet til Majavatn som renner ned i Svenningdalvassdraget som igjen er en del av Vefsnassdraget.

Vi ser at bygda utvikles turistmessig, lokal matproduksjon, samisk håndverk og hytter. Siste året har området vært preget av veiarbeid på E6.

Det har vært en diskusjon om hvorvidt Majavatn i økende grad bli hytte-bygd, et område hvor det kurant kan gis omdisponering til fritidsbruk. Skal LNFR-uten tillatelse til utbygging bevares, eller skal ny arealdel ha en omkringliggende sone med kurant område for fradeling, bruksendring og bygging.

Det var utgangspunktet før arealplanen ble utformet.

Bygda selv ønsket (bygdemøte)

- område for omsorgsboliger tilpasset samisk kultur, skitrekk ved Majavatn Hotell, utvikling av Majavatn camping

Reguleringsplaner innenfor og i nær tilknytning til U3:

Samisk kulturpark hvor Majavatn kapell inngår

- ⇒ Majavatn hotell
- ⇒ Kildevannproduksjon
- ⇒ Camping
- ⇒ Fjellheimen Kro og Motell
- ⇒ Børgfjellgrenda hyttefelt
- ⇒ Sørstorsanden
- ⇒ Kommunal tomteplan fra 1995
- ⇒ Reguleringsplan for E6, Majahaug – Flyum
- ⇒ Grensemarkering, fylkesgrensen, Porten, N-NP
- ⇒ Flyum

U3a

Området U3 a var i kommuneplanens arealdel 2003 avsatt til utbygging med tillatelse til boliger, hytter og næring uten ytterligere spesifisering. I ny arealplan settes nye krav til utforming, men området opprettholdes geografisk.

U3 b, utgår.

På bygdemøte ble det ønsket en utvikling av utbyggingsområdene fra skitrekket og sørover.

Pga innsigelse fra reinsdriftforvaltningen, er dette nå tatt ut av planen.

Skitrekket som var arealavklart på -70 tallet, men aldri bygget, er også tatt ut av planen pga innsigelse fra reindriftsforvaltningen/næringa.

På Majavatn, sør for U3, har vi landsbrukseiendommer som er i utvikling. Disse er avmerket på kartet som LNFR 18, 19, 20 (lokal mat, hundesledeskjøring, håndverk, gårdssag, mulig overnatting, turisme, krigsminne/historisk opplevelse)

U4, Leiren /Fiplingdal

I Område U4 har vi i dag kommunalt boligfelt med avløpsanlegg og drikkevannsforsyning, butikk, samfunnshus, skole, barnehage, masseuttak. Området ligger i nedslagsfeltet til Fiplingdalsvassdraget som renner ned i Vefsna.

U4 a

Boligfeltet har i dag 7 boliger. Det er i tomteplanen fra 28.10.1981, avsatt 15 tomter.

I omkringliggende område er det lokal matproduksjon, sagbruk, et lite alpinanlegg, fylkesvei med adkomst til Børgfjell skolen (leirskole)

U4b

Område med skole, barnehage, butikk, samfunnshus har krav til områdeplan.

U4c

Er en kommunal tomt hvor det vil kunne utbygges etter behov. Pr i dag er det ikke behov.

Det er drøftet om Fiplingdalen være blandingsområde hvor alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal kunne tillates, eller økt satsning på fast bosetning eller røkt hyttebygging.

Skal det skilles mellom boligområder og sone hvor spredt hyttebygging kan skje? Skal vi tillate andre tekniske inngrep inkl næringsvirksomhet, i hele LNFR sonen som i dag betegnes som kurant (mørke grønn på kartet)?

Det var utgangspunktet før arealplanen ble utformet. Bygda selv ønsket

- sterkt bygdesentrum med mulighet for næringsetablering og videreutvikling
- boliger spredt, hytter spredt og i felt, masseuttak scooterløype, skianlegg og løyper

Utbyggingsområdene FB, Fritidsbebyggelse/Hytter

Siste opptelling av fritidsboliger i regulerte hytteområder, var våren 2009, da var det 24 ledige tomter. Etter det er det blitt regulert ca 50 fritidsboliger i Børgefjellgrenda på Majavatn og det pågår et reguleringsarbeid på eiendommen Nyrud nord i nedre Fiplingvatn. På andre siden av vatnet, pågår en regulering for å fortette dagens hytteområde på Kvitsand.

I arealplanbestemmelsene tar vi ikke stilling til hyttekomfort, hva gjelder innlagt vann, strøm og avløp. Ved spredt hyttebygging blir det ikke tillatt med veianlegg som dimensjoneres for slambil eller den type naturinngrep som må til for å grave ned tanker for avløpsvann. I regulerte hyttefelt kan dette være mulig.

Det er kun avsatt ett nytt hytteområde i arealdelen, med plass til i underkant av 5 hytter. Andre områder for fritidsbebyggelse er det fremmet innsigelse til, og de er tatt ut av planen.

Andre områder er tatt ut av planen grunnet innsigelse fra reindriftsforvaltningen/næringa. Det har vært vilje fra Reindriftsnæringa å endre plassering for hytteområde ved Langvatn i Finnsåsen, fra plassering nord i vatnet til lenger sør. Kommunen har ikke tegnet nytt felt inn på kartet, ei heller konsekvensutredet, men vil i utgangspunktet være positiv til en planoppstart av detaljregulering i det aksepterte området.

Nytt hytteområde:

FB 16, Fiplingvatn, gnr 66/4

Utbyggingsområdene R, Råstoffutvinning / masseuttak.

Grane kommune er rikt på løsmasseressurser i dalførene som tidligere var hav- eller elvegrunn.

Vi har også enkelte forekomster av høykvalitet bergverksforekomster.

Plankartet viser eksisterende og planlagte masseuttak.

Grane kommune er langstrakt og i hele kommunens lengde går Nordlandsbanen og E6. I tillegg har vi fylkesveien og kommunale veier. Denne infrastrukturen er største forbruker av både grusmasser, strøsand og grovere masser fra bergverk. De råstoffuttakene som er åpnet tidligere, ligger alle strategisk plassert langs vei og bane for å raskt og transporteffektivt kunne kjøre ut masser etter behov til brukerstedet.

Nye grustak og bergverk, vil også ligge langs vei og bane. Det planlegges ny E6 og nye tilførselsveier til hovedveien i Grane. Da åpner det seg nye muligheter for uttak av masser på nye steder, samt at nye veier genererer økt behov for disse ressursene.

Det er viktig med tilgjengelige ressurser nær det stedet det er behov for bruk. Lange transportavstandene er fordyrende og miljøbelastende. Statens Vegvesen og driftsansvarlig på veiene (tidligere Mesta, nå Svevia as for riks og fylkesveier) understreker dette.

Fylkesmannen opprettholder sin innsigelse for de foreslåtte masseuttakene ved Laksfors (R10/R11), med bakgrunn i at det ikke er tilstrekkelig dokumentert behov for masser i området, samt forholdet til Regional plan for Vefsna.

Grane kommune ser ikke at mer utredning for å dokumentere massebehov er innsigelsesgrunn.

Risiko og sårbarhetsanalyse

§ 4-3. Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.

Kongen kan gi forskrift om risiko- og sårbarhetsanalyser

Samtlige utbyggingsområder er vurdert og det er lagt inn i Konsekvensutredningen. .

Jfra samtaler med Fylkesmannen i Nordland, vurderes LNFR områdene med spredt utbygging IKKE gjennom ROS analyser. Kun Utbyggingsområdene, U1-4.

Ras, flom, klimaendring:

Fra Grane kommunes klima- og energiplan:

Kommunen er av Fylkesmannen og NVE bedt om å være forberedt på økt nedbør, og vurdere sine anlegg for håndtering av overflatevann.

NVE har utarbeidet flomsonekart for en liten del av kommunen. Flomfare skal avdekkes gjennom dette kartet og ved Risiko og sårbarhetsanalyse i all planlegging.

Vi kan forvente økt nedbørmengde, det ble i år 2000 presentert en prognose for 17 % mer nedbør på Indre Helgeland. Dette er et område med mye nedbør allerede.

Kommunene må forberede seg på at overvann/nedbør kan komme inn i ledningsnett til bl.a. drikkevann og at perioder med mye frysing/tinging kan gi vekst i bakterier.

Jordbruket får lenger vekstsesong og kanskje mer sykdom og avrenning av næringssalter.

Skogbruket får lenger vekstsesong og mulige sykdomsangrep.

(vekstsesong= antall døgn pr år med middeltemp over 5 gr.)

Nydyrking vil gå ut over skogsmark som er viktig for CO₂ bindinga. Samtidig kan skoggrensa forskyves opp i høyden.

Reindrifta blir påvirket av beitetilgang, kvalitet og kvantitet. Økt kalvevekt, økte innsektplager og lavere kalveoverlevelse, mer parasitter og sykdom.

Skiturismen vil få mindre sikkert skiføre, fisketurisme kan påvirkes.

Det er forskjell på Nordland sør og nord for Saltfjellet. Sør for Saltfjellet er det mye som er usikkert mht steinskred, isgang, permafrost. Grane ansees å ha størst sårbarhet for flom. Hvert enkelt område, er i Konsekvensutredningen, beskrevet mht flom og ras.

Terrorfare

Drikkevann, strømforsyning, veier, bruer og jernbane kan være sårbare punkt. Garne kommune er en kommune med bygder spredt og med bosetting som randbebyggelse langs E6 og fylkesveier.

Kommuneplanens arealdel har ingen nye utbyggingsområder for boliger utover de bygdesentraene som allerede er pr i dag. Vi ser ikke at kommuneplanens arealdel legger opp til økt sårbarhet.

Drikkevann

Egen ROS analyse og beredskapsplan fra drikkevannsforsyning.

Dagens drikkevannsforsyning er en begrensende faktor for utbygging både på Trofors (uplanlagt område), Svenningdal/Strendene, Fiplingdal og Majavatn.

Avløpssystem

Rensekapasiteten på dagens anlegg er en begrensende faktor for utbygging), Svenningdal/Strendene, Fiplingdal og Majavatn.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Plan og bygningslovens § 11-7, 2.

E6 og fylkesveger er digitalisert, E6 er under stadig utvikling og flere strekninger er regulert relativt nylig, eller er i en reguleringsprosess.

Høyspent er digitalisert som fareområde. Nordre del av traseen, er som tidligere nevnt (under avsnitt om kartfremstilling) merket av i kartet etter flyfoto www.norgeibilder.no. Traseen avviker fra tidligere arealplankart. Årsak til dette er ukjent.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Plan og bygningslovens § 11-7, 6.

I hovedregel skal det ikke bygges nærmere enn 50 meter fra vernede vann og vassdrag. Med unntak av naust. I LNFR områdene med spredt utbygging, er avstand til elv satt på kartet etter lokale forhold som brattheten i terrenget, skogbelte, flommark m.m.

Gjennom ulike prosjekt om fiske, næringsutvikling og tilgjengelighet for alle, har det blitt satt opp flere fiskebrygger i Grane og Hattfjelldal. Vi følger opp det i planen og legger til rette for utlegging av brygge som varig eller midlertidig konstruksjon og tilgjengelig for allmennheten i:

- Store Majavatnet
- Sefrivatnet
- Store Svenningvatnet
- Nedre Fiplingvatn

I andre vatn skal slike anlegg legges i allerede regulerte områder for hytter, eller gjennom ny reguleringsplan.

Hensynsone

Plan og bygningslovens § 11-8

I alle LNFR områder hvor det er tillatt spredt utbygging, er det avmerket hensynssoner slik:

- miljøregistreringer/særskilte naturverdier
- reindriftskartene viser flytt/drivleier
- flomutsatt

Disse skal ikke bebygges, det skal holdes avstand mellom utbygging / tiltak og hensynssonen.

Båndlagte områder	Områdenavn
Områder som er vernet etter naturvernloven	
H720-1	Nasjonalpark Lomsdal-Visten
H720-2	Naturreservat Bjørtjønnlimyra
H720-3	Nasjonalpark Børgefjell
H720-4	Naturreservat Fiskelausvatn
H720-5	Naturreservat Holmvassdal
H720-6	Naturreservat Stormyra
H720-7	Naturreservat Simskarmyra
H720-8	Naturreservat Mellingsdalen
H720-9	Naturreservat Raudvassåsen
Særskilt naturmangfold	
H560-1	Turmoen/Statskog

H560-2	Austrvefsna, Bjorbekmoen
H560-3	Fagerlien/Fagerlihytta
H560-4	Skreslett/Vollen
Særskilt hensyn til reindrift	
H500-1 og naturmangfold	Båfjelldal
H520-2	Svenningvatn
H520-3	Grane
H520-4	Hansmyra

Hensynsone reindrift, H520_1, Breidskardet.

Hele Grane kommune er å betegne som et reindriftsområde. Det er ikke avmerket hensynsone i alle områder hvor reindriftnæringen har ekstra sterke interesser og behov. Egen hensynsone for reindrift er kun avmerket i større sammenhengende område på Kappfjellet. Det er fordi det i første fase av arealplanprosessen var planlagt alpinanlegg her. Konsekvensutredningen avslørte så sterke negative konsekvenser til utbygging, at området ble anbefalt å ikke bli bygget ut. Derimot ble det avsatt til hensynsone hvor reindriftsinteressene skal ha første prioritet for bruk/vern av området.

Det er flere områder som er avsatt til hensynsone inne i LNFR-områdene hvor det tillates spredt utbygging. Dette er passasjer for reindriftnæringen eller ivaretagelse av artsvern/biotopbeskyttelse.

Nedlagte fyllplasser, A1-4

Områdene A1 Stortjønli, A2 Kvannhullet, A3 Furudalen, A4 Vollen skal ikke bebygges eller benyttes før det er foretatt prøver av forurensningsnivå, utarbeidet detaljregulering eller driftsplan og massene evt er skiftet og håndtert forskriftsmessig

Friluftsliv, H530_1, H530_2, H530_3

Inngangen til viktige friluftsområder. Vi har avmerket

- område for parkering og turstart ved Tosenveien for inngang mot Gåsvatn og Lomsdal-Visten nasjonalpark
- område for parkering og turstart ved Stavvasgården, for inngang mot Lomsdal-Visten nasjonalpark
- Område for parkering og turstart inn Simskardet, for inngang mot Børgfjell nasjonalpark

Det er vurdert tilsvarende ved Tomasvatn for inngang mot Børgfjell, men vi fant det ikke riktig å avmerke dette på kartet, da det ikke er tilrettelagt tilstrekkelig her.

Båndlagt for fremtidig reguleringFiskecamp ved Vefsna, Fcamp

Nord for uplanlagt område er det avsatt et område ved Vefsna hvor grunneier ønsker å vurdere muligheten for etablering av en næringsvirksomhet, evt supplement til gårdsdrifta når laksen i Vefsna er friskmeldt og fiske igjen tillates.

Masseuttak R 15

Området skal forbeholdes masseuttak ved en fremtidig reguleringsplan.

R 15 er ikke tatt med som ferdig utredet masseuttak. Nærhet til ny E6, evt konflikter med reindriftsinteressene og jernbane må vurderes gjennom reguleringsplan.

Masseuttak, økt volum R 11.

Nye geologiske undersøkelser og tanker omkring drift av R 10 og R 11, ble spilt inn i arealplanprosessen etter at konsekvensutredningen var gjennomført.

Det er meldt planoppstart fra privat søker vedr reguleringsplan for R11.

ambita

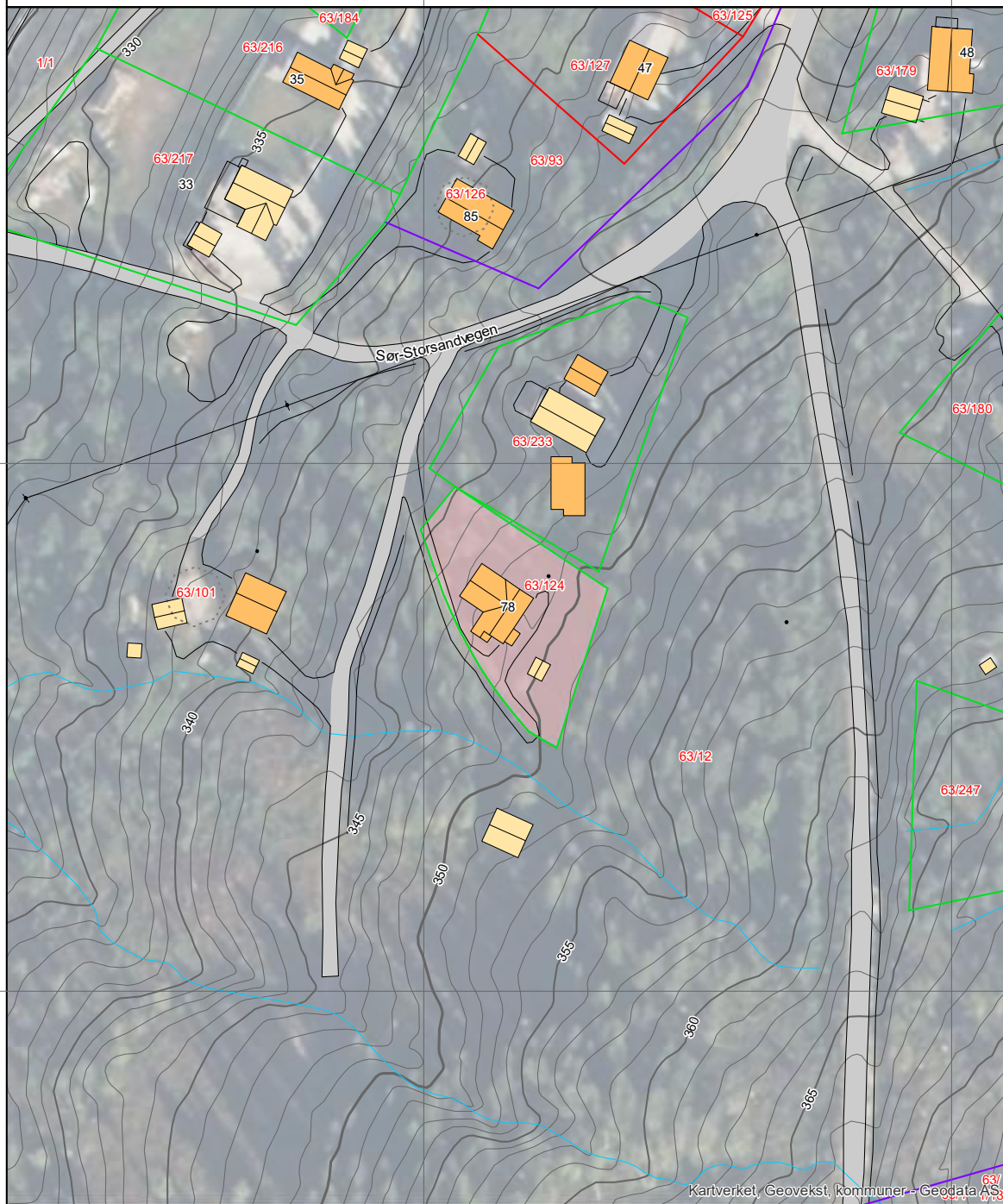
Kommune: 1825 Grane
Eiendom: 1825/63/124/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktbeste



Målestokk 1:1000
Dato: 15.6.2022

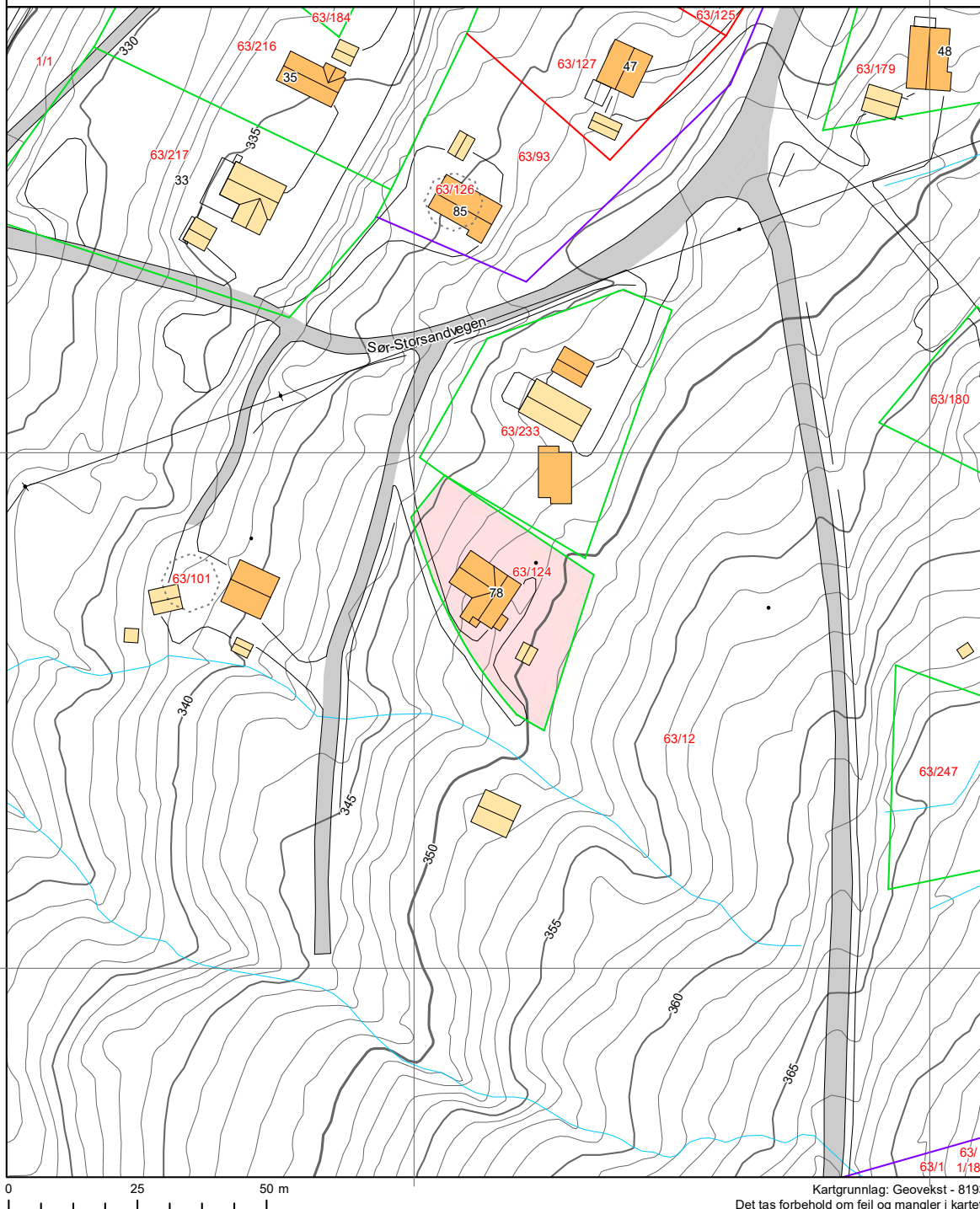


Kartverket, Geovekst, Kommuner - Geodata AS

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

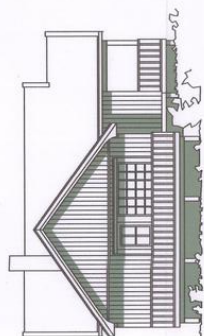
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Bygningsflate
	Tiltaksflate
	Valgt eiendom
	Vannflate
	Gang- og sykkelveg
	Parkeringsområde
	Veg

**FERDIGATTEST
FINNES IKKE I
ARKIVET.**



FASADE VEST



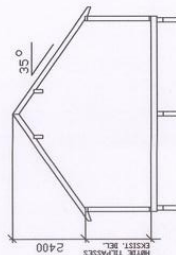
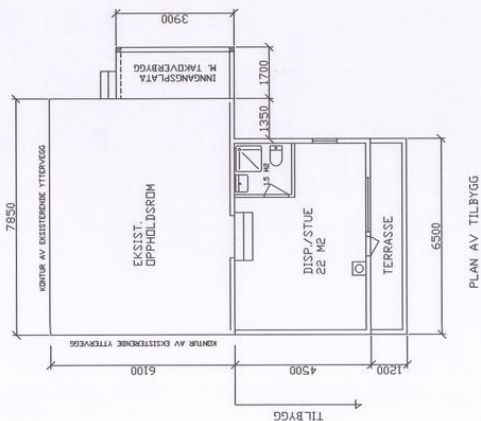
FASADE SØR



FASADE VEST



FASADE NORD



SNITT M. TAKVINKEL

TAKKONSTRUKSJONEN KAN UTFØRES M. LØSE SPERRER PÅ BÆRENDE LIMTRE, ELLER MED TAKSTULPER.



TAKUTREKK OVER INNGANGSPLATT OG TERRASSE HAR TETT VEGG/ÅLEDNING I RØYSER.

05.02.10	Figget av Kai Fagerby	Målestokk 1 : 100	HJELGELAND BYGGEKONTROLL AS
PLAN OG FASADER AV TILBYGG TIL EKSIST. FRITIDSBOLIG PÅ EIEND. GNR. 63/12, MAJAVATN NORDAL			Tiltaksleder ANNE-GRETE ØGELAND NORDAL

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 63/124

Målestokk: 1:500

Adresse: *MAJAVADN*

Dato: 14.06.2010

Saksbehandler: Ole Kristian Andersen

Hjemmelshaver *ANNE GRETTE NORDAL*

GRANE
KOMMUNE



*TILBYGG AV SPØK/TORLETT
OG TAKOVERBYGG OVER
INNEN.*

HBK A/S
Helgeland Byggekontroll A/S
Fosnøysgate 10
8055 SJUN
Tlf: 75 01 61 90
14.06.10
A.T.



Mosjøen, 15.06.2022

KOMMUNE	1825	GNR	63	BNR	124	FNR	7	SNR	0
EIER									
EIENDOM/GATE	Sør-Storsandvegen 78								

Bestilt produkt: Årsgebyr renovasjon Restanser renovasjon Infopakke, samlet pakke
X

	RENOVASJON
Type abonnement	Fritidsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva.	1578,84
Antall terminer	1
Fakturert t.o.m.	31.12.22
Neste forfall	22.04.23
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	0,-

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

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



Grane Kommune

Adresse Industrivegen 2, 8682

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 16.06.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grane Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 **Gårdsnr.:** 63 **Bruksnr.:** 124

Adresse: Sør-Storsandvegen 78, 8685 TROFORS

Referanse: 194/3000933/50-22-0055 Sør-Storsandvegen 78

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Branntilsyn, feiing		817
Eiendomsskatt		2394

Kommentar

Eiendomsskattetakstgrunnlag kr. 598.500,-

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Vår ref.: Arve Kjønnås
Deres ref.:
Dato: 15.06.2022

Saksnummer: 99079
Anleggsnummer: 1875253-099
Kontrolltype:
MEGLERHENVENDELSE

NORDAL ANNE-GRETE ØGLÆND
Elsfjordvegen 217

8672 ELSFJORD

Forespørsel om elektrisk anlegg i Majavatn , 8685 TROFORS.

Navn nettkunde: NORDAL ANNE-GRETE ØGLÆND
Målnummer: 6970631404817479
Anlegget ble sist kontrollert: Anlegget ble ikke kontrollert da det var nytt i 2007
Kontrollresultat: DLE har derfor ingen opplysninger om evt feil og mangler på det elektriske anlegget.
Forfall neste kontroll: 2027

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

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Arve Kjønnås
Overingeniør



LINEA

Returadresse: Det Lokale Eltilsyn Linea Mosjøen Industriveien 7 8657 MOSJØEN	Anleggsnummer: 1875253-099 Målnummer: 6970631404817479 Kontrolldato: 11.07.2022	Saksnummer: 99219 PIN-kode 3334 Kontrolltype: PERIODISKE KONTROLLER
NORDAL ANNE-GRETE ØGLÆND Elsfjordvegen 217 8672 ELSFJORD	Anleggsadresse: Majavatn 8685 TROFORS	
Kontrollert av: David Osheim	Telefonnummer: 751 00 400	E-post: david.osheim@linea.no

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

TILSYNSRAPPORT

- 1 Sikringsskap Jordfeilbryteren løste ikke ut ved bruk av prøveknappen. Jf. fel § 21
Jordfeilbryter løste ikke ut ved bruk av testknapp. Feil tilkople



- 2 Sikringsskap Kontaktpunktet hadde dårlig kontakt. Jf. fel § 22
Automatsikring var tilkoblet kabel/ledning som var løs i kontaktpunktet. Tilkoblinger må etterses av registrert elvirksomhet.



3 Sikringsskap

Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. fel § 22

Automatsikring var kun egnet for tilkobling av kopperledere, og var tilkoblet kabel/ledning av aluminium. Ved tilkobling av aluminiumsledere til utstyr som har klemmer kun beregnet for kopper, må det benyttes en overgang fra aluminium til kopper som er egnet til formålet. Koblinger må utføres i henhold til leverandørs bruksanvisninger med tanke på pussing, smøring og tiltrekking med riktig moment.



4 Sikringsskap

Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. fel § 22

Automatsikring var tilkoblet ledere av forskjellig type/tverrsnitt på samme klemme. Leverandør av denne type utstyr tillater normalt ikke mer enn 2 ledere tilkoblet på samme klemme, forutsatt at ledere er av samme type og tverrsnitt. Eventuelt dokumenter at utstyret er godkjent for tilkobling av forskjellig type ledere/tverrsnitt.



5 Sikringsskap

Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert/skjermet mot tilfeldig berøring. Jf. fel § 20

Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert/skjermet mot tilfeldig berøring.



6 Sikringsskap

Anlegget var mangelfullt ufagmessig og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. fel § 9
Sikringer var ufagmessig lasket/sammenkoplet.



7 Kjøkken

Det var ikke dokumentert at valgt løsning oppfylte forskriftens sikkerhetskrav.. Jf. fel § 10
DLE har registrert at deler av el.installasjon ikke er fagmessig utført. Anlegget må rettes slik at fagmessig utførelse oppnås. I dette tilfelle er det ny installasjon som må utføres. Gjelder installasjon som går fra kjøkken til stue/bad via bevegelig ledning.



8 Kjøkken

Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. fel § 36
Dette gjelder kabel som var av type bevegelig kabel/ledning, og er ikke godkjent til dette formål. Tilførsel fra/til fastmontert utstyr må utføres med godkjent installasjonskabel.



Anlegget ga ikke beskyttelse mot elektrisk støt ved feil. Jf. fel § 21

Stikkontakt var uten jord i den del av kjøkken som hadde komfyr, mens kontakter rund spisebord var jordet. Alle stikkontakter i område med "ledende omgivelser" må være jordet utførelse (eventuelt stikkontakt for europlugg, for klasse 2 utstyr).

Følg linken nedenfor for mer informasjon:

<https://elsikkerhetsportalen.no/linea/belysning/jordet-eller-ujordet/>



10 Kjøkken

Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16

VIKTIG INFORMASJON OM SKJØTELEDNINGER OG FORGRENINGSKONTAKTER:
Skjøteledninger og forgreningskontakter kan lett overbelastes og utsettes ofte for større slitasje og påkjenninger enn fastmonterte stikkontakter. Bruken av skjøteledninger og forgreningskontakter bør derfor begrenses til et minimum.

Unngå bruk av skjøteledninger og forgreningskontakter:

- til varmeovner, hvitevarer og annet utstyr som bruker mye strøm
- som permanent løsning
- koblet i serie

Her var forgreningskontakt benyttet som permanent løsning.

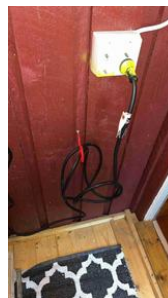


Det var ikke dokumentert at valgt løsning oppfylte forskriftens sikkerhetskrav.. Jf. fel § 10
DLE har registrert at deler av el.installasjon ikke er fagmessig utført. Anlegget må rettes slik at fagmessig utførelse oppnås. Kabler rettes, festes og sjekkes for mekanisk påkjenninger som knappe bøyer og stiftmerker. Alle koblinger i bokser, brytere, stikk og lyspunkt må sjekkes for rett moment, rett fargemerking, riktig lederforlegging, jordfeilvern på kurs, osv.



12 Gang

Bevegelig ledning var ikke tilkoblet i samme rom som tilhørende bruksgjenstand. Jf. fel § 38
Bevegelig ledning var ikke tilkoblet i samme rom.



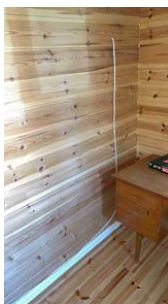
13 Vaskerom

Anlegget ga ikke beskyttelse mot elektrisk støt ved feil. Jf. fel § 21
Stikkontakt var uten jord og installert i område hvor det er benyttet beskyttelsesprinsippet "ledende omgivelser". Alle stikkontakter i område med "ledende omgivelser" må være jordet utførelse (eventuelt stikkontakt for europlugg, for klasse 2 utstyr).

*Følg linken nedenfor for mer informasjon:
<https://elsikkerhetsportalen.no/linea/belysning/jordet-eller-ujordet/>*



Det var ikke dokumentert at valgt løsning oppfylte forskriftens sikkerhetskrav.. Jf. fel § 10
DLE har registrert at deler av el.installasjon ikke er fagmessig utført. Anlegget må rettes slik at fagmessig utførelse oppnås. Installasjonen må fjernes og reinstallerer.



15 Bad

Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16
VIKTIG INFORMASJON OM SKJØTELEDNINGER OG FORGRENINGSKONTAKTER:
Skjøteledninger og forgreningskontakter kan lett overbelastes og utsettes ofte for større slitasje og påkjenninger enn fastmonterte stikkontakter. Bruken av skjøteledninger og forgreningskontakter bør derfor begrenses til et minimum.

Unngå bruk av skjøteledninger og forgreningskontakter:
- til varmeovner, hvitevarer og annet utstyr som bruker mye strøm
- som permanent løsning
- koblet i serie

Her var forgreningskontakt benyttet som permanent løsning.



16 Bad
Bad/stue

Anlegget var ikke tilpasset forventede ytre påvirkninger. Jf. fel § 28
Kabel til bad/stue ligger utsatt til og er ikke beskyttet mot mekaniske påkjenninger.



Det var ikke dokumentert at valgt løsning oppfylte forskriftens sikkerhetskrav.. Jf. fel § 10
DLE har registrert at deler av el.installasjon ikke er fagmessig utført. Anlegget må rettes slik at fagmessig utførelse oppnås. Badet må reinstallerer og dokumenteres.



18 Dokumentasjon

Det var ikke utarbeidet nødvendig underlagsdokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 12.
Gjelder nyere installasjon i peisstue, bad, deler av kjøkken og deler av gang. Installasjonen her er ufagmessig og må reinstallerer og dokumenteres av registrert elvirksomhet.

19 Varmtvannsbeholder

Det anbefales fast tilkobling av varmtvannsberedere med effekt over 1500W for å unngå fare for varmgang og brann.
DLE har registrert at varmtvannsbereder i ditt anlegg er tilkoblet ved hjelp av støpsel plugget i stikkontakt. Dette har vist seg å være en dårlig sikkerhetsmessig løsning og er veldig utsatt for varmgang. Støpsel tåler ikke langvarig høy belastning. DLE anbefaler at du får en registrert elvirksomhet til å koble tanken fast til en egnet bryter.

Følg linken nedenfor for mer informasjon:

<https://elsikkerhetsportalen.no/linea/for-bedrifter/elsikkerhet-for-rorleggere/#varmtvannsberedere>



ELVIRKSOMHET:	
Dato	Underskrift monter
Dato	Stempel og underskrift elvirksomhet

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt og meldes inn ved bruk av elektronisk rettemeldingssystem. Alternativt kan rettingsarbeidet beskrives på eget ark og returneres til saksbehandler som vedlegg i e-post.	
DET LOKALE ELTILSYN:	
11.07.2022	Dokumentet er elektronisk godkjent av David Osheim og krever ikke signatur
Dato	Underskrift DLE

Grane (1825), Gnr 63 / Bnr 124: Majabu

www.digitalarkivet.no

Innholdsliste

Nordland fylke, Grane, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	3
Nordland fylke, Grane, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4

Nr. 63 bnr. 124.

071 1825 0001164

Grane.

"MAJABU" av Tomasvatnet (Sør-Storsand)

Dagbok- nr.	Dagbok- ført	Heimsladokument	Pante- bok	Areal (iby- Skyld	Merknader
129	13/1-71	Skyldd.m/kart og oppm. av 9/11-70 hvorved d.tomt utskilt fra bnr. 12.		0,968 da.	m/samt. fra Nordland fylkes landbr.styre.
		Arnt Kroken har hjemme.		0,01 uf.	
1260	30/3-71	Skjøte av 29/3-71 fra Arnt Kroken til Odd Linder f. 11/5-26 og Anlaug Linder f. 22/4-37 på d.tomt for kr. 2.000.-.			Odd Linder f. 11/5-26
1418	15/4-71	Skjøte av 13/5-70 fra Arne Lien til Anlaug Linder f. 22/4-37 på hytte på d.tomt for kr. 8.500.-.			
936	12/2-79	Ektepakt mellom Odd Linder og Anlaug Linder, hvore bl.a. d.g. er hustruens søreie.			
HEFTE:					Anmerkninger:
		Utakftn., skyldd. m.v. se bnr. 12.			
1/2-1860		Ekkl. om gratis avgivelse av jord til Vegvesenet.			
3/3-30		Rett for bnr. 7 til Telefonledn. over bnr. 1.			
2/1-33		Servitutt ang. vann- og strandrett v/skjøte på bnr.12.			
		Innskrenket rådighet-Jordlovens kap. 13.			
10/1-36		Feste til Telegrafv. på stolpegrunn m.v. for kr. 30.- engang for alle.			
26/10-60		Ekkl. fra Arne Josefsen om vilkår for avkjørel fra riksveg 50 på bnr. 12.			
6/7-61		Reg. MKK's kraftledn. II m/transf.			
6/7-62		Rett til adkomstveg og rett til vann m/ledn.,samt felles båthus v/Majavatn for bnr. 74.			
5/3-66		Rett til vann og fri adkomst for bnr. 101 v/skjøte.			
6/2-68		For selger av bnr. 12,Arne Josefsen og h.Borghild fri vannrett til hytte,fri rett til anlegg av vannledn. inn i øverste vannkum,samt fri veirett til parsellen Sørli.			
		Alt iflg. skjøte.			
		Oblig. kr. 12.000.- til Forretningsbanken.			2 des 1958 dy 2/3-71
129	13/1-71	Skyldd.m/kart og oppm. av 9/11-70 for d.t. se foran (h.dok.ttt. om heft.).			
3243	22/8-72	Oblig.,av 10.3.1972 fra Anlaug og Odd Linder til Vefsn Sp.bank for kr. 60.000.00 m.p.i d.g.			
936	12/2-79	Ektepakt mellom Anlaug og Odd Linder -se foran			

Nordland fylke, Grane, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad

tl20101018690983



Kartverket

AKTIV EIENDOMSMEGLING HELGELAND
C. M. HAVIGS GATE 27
8656 MOSJØEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 50-22-0055 (Rita Aanes)
Vår referanse: 2883721/18860227
Bestilling: C3 2022-06-16 (2) 26

Dato
16.06.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1203	71	27.3.2001	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1825 GRANE	1	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Rett kopi bekrefte
Gina Kvendalen

GK



TINGLYST

27 MAR 2001

ALSTAHAUG
SØRENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 1203

Rettsbok for Nord-Helgeland jordskifterett

Den 19. juni 1996 ble jordskifterett holdt på Fjellheim Kro og Motell, Majavatn i Grane kommune.

Rettsformann: Kst. jordskiftedommer Erlend Herring.

Sak nr.: 4/1996.



Doknr. 1203 Tinglyst 27.03.2001 Emb 071
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Jordskiftedommere:

1. Unni Bogfjellmo, 8680 Trofors.
2. Åge Stabbforsmo, 8680 Trofors.

Saka gjelder: NSB Bane Region Nord har krevd jordskiftesak for å få flyttet to jernbaneoverganger til en erstatningsveg.

Til behandling:

1. Fremming av saka.
2. Gjennomgang av foreslått vegprosjekt.
3. Befaring.

Parter:

1. Eier av gnr 63/1 i Grane, Statskog, Helgeland forvaltning, pb. 70, 8651 Mosjøen.
2. Eier av gnr 63/10 i Grane, Borghild Josefsen, Vestersivn. 6, 8680 Trofors.
3. Eier av gnr 63/12 i Grane, Arnt Kroken, 8683 Majavatn.
4. Eier av gnr 63/13 i Grane, Trygve Danielsen, Berjaflotv. 6, 5750 Odda.
5. Eier av gnr 63/14 i Grane, Karle Mellingen, Movn. 6, 8660 Olderskog.
6. Eier av gnr 63/20, 63/22 i Grane, Anna Kvannli, 8683 Majavatn.
7. Eier av gnr 63/69 i Grane, NSB Bane Region Nord, Pirsenteret 7005 Trondheim.
8. Eier av gnr 63/93 i Grane, Elkem aluminium Mosjøen, 8650 Mosjøen.

9. Eier av gnr 63/101 i Grane, Trygve Tverå, Tore Hundsgt. 14 A 8650 Mosjøen.
10. Eier av gnr 63/104 i Grane, Ketil Båtstrand, 8666 Holandsvika.
11. Eier av gnr 63/113 i Grane, Bjørnar Kroken, 8680 Trofors.
12. Eier av gnr 63/121 i Grane, John Rokstad, Jarlsbergvn. 1 B, 7041 Trondheim.
13. Eier av gnr 63/122 i Grane, Kåre Johansen, Grong st., 7870 Grong.
14. Eier av gnr 63/123 i Grane, Gjert Kvaløy, Tømmervn. 8, 7800 Namsos.
15. Eier av gnr 63/125 i Grane, Vefsn Sykehus v/Hårvik, 8650 Mosjøen.
16. Eier av gnr 63/126 i Grane, Svein Hansen, Sandbugt. 10, 8660 Olderskog.
17. Eier av gnr 63/153 i Grane, Ivar Brundvann, 8666 Holandsvika.
18. Eier av gnr 63/1000 i Grane, Harry Smevik, Veslefrikkvn. 19, 8800 Sandnessjøen.

Andre:

Grane kommune, 8680 Trofors.

Til stede:

John Morten Hansen med fullmakt for NSB Bane region nord, Arnt Kroken, Karle Mellingen, Anna Kvannli, Trond Brennhauget for Grane kommune, Hans Stenvik med fullmakt fra Statskog Helgeland forvaltning, Kirsten Fudge med fullmakt fra Borghild Josefsen, Bjørnar Kroken, Kåre Johansen, Arnt Tønsberg.

Lovlig varsla, men ikke møtt:

Borghild Josefsen, Trygve Danielsen, Elkem aluminium Mosjøen, Trygve Tverå, Ketil Båtstrand, John Rokstad, Gjert Kvaløy, Vefsn Sykehus v/Hårvik, Svein Hansen, Ivar Brundvann, Harry Smevik.

På spørsmål fra rettsformannen framkom ingen merknader til innkallinga til møtet i dag.

Rettsformannen viste til hovedreglene i domstollovas §§ 106 og 108. På forespørsel til partene framkom ingen innvendinger til habiliteten til rettens medlemmer.

Ingen av meddommerne har tidligere tjenestegjort som jordskiftemeddommere.

Rettsformannen orienterte om det ansvar og de forpliktelser som følger med det å være jordskiftemeddommer. Unni Bogfjellmo og Åge Stabbforsmo skreiv deretter under på slik

forsikring:

Jeg forsikrer at jeg i denne saka og alle framtidige jordskiftesaker med troskap og ærlighet vil gjøre pliktene mine som jordskiftemeddommer.

Unni Bogfjellmo/s Åge Stabbforsmo/s

Rettsformannen la fram:

1. Krav om jordskifte undertegnet av Eirik Einum for NSB Bane region nord, dat. 22.04.1996.
2. Møtebok for forberedende møte, dat. 28. mai 1996.



3. Innkalling til møtet i dag, dat. 30. mai 1996.
4. Kopi av forslag til reguleringsplan for området sør for Majavatn sentrum.
5. Brev fra Grane kommune vedr. kommunalt vedlikehold av veg, dat. 10.06.96.
6. Erklæring fra Arnt og Øyvør Kroken om fri grunn til vegbygging, dat. 28.05.1996.

John Morten Hansen forklarte seg om kravet. Han krevde saka fremma i henhold til kravet og at det blir gjort vedtak om umiddelbar igangsetting av veganlegget.

Partene fikk forklare seg om kravet. Det kom ikke fram noen innvendinger mot å flytte adkomsten fra jernbaneplanovergangene og bygge ny veg isteden. Det kom imidlertid fram at noen av partene ikke ønsket å delta i vedlikeholdet av vegen.

Arnt Kroken og Hans Stenvik mente at det totale vedlikeholdet av vegen, inkl. brøyting årlig vil beløpe seg til ca. 22 000.- kr.

Det ble foretatt befarings av vegtraseen hvor partene fikk gjøre sine påvisninger. Det kom fram at NSB ønsker å bygge vegen fram til Arnt Krokens eiendom ved pel 1157. Det kom videre fram ønske fra Karle Mellingen om å få en ny avkjørsel ved pel 480 og ca. 35 meter opp mot huset.

Trond Brennhauget og Hans Stenvik forlot møtet etter befaringsa.

John Morten Hansen for NSB ønsket å få til en snarlig oppstart av veganlegget. På dette grunnlaget ble det undertegnet en erklæring som legges fram som dokument

7. Erklæring om igangsetting av veganlegg, undertegnet av Kåre Johansen, Karle Mellingen, Anna Kvannli, Bjørnar Kroken og Arnt Kroken, dat. 19.06.1996.

På spørsmål fra rettsformannen framkom ingen merknader til forhandlingene eller til føring av rettsboka.

Rettsboka ble lest opp etter hvert.

Partene forlot så møtet.

Jordskifteretten diskuterte saka i enerom og kom, enstemmig, til slikt

vedtak:

NSB Bane, region nord, har krevd jordskifte for å få avløyst vegretter på to planoverganger sør for Majavatn sentrum hvor det har vært flere nestenulykker i forbindelse med kryssing av jernbanen. NSB har påtatt seg kostnadene med en veg på ca. 1.5 km som skal gi ny adkomst til de berørte eiendommene. Det har kommet innsigelser til kravet fra partene fordi det ikke er ønske om å delta i vedlikehold av vegen.



Jordskifteretten finner at alle de berørte partene vil ha nytte av å få en adkomst til sine eiendommer, som ikke krysser jernbanen, fordi en fjerner risikoen for kollisjon med tog. Hjemmel til å fremme saka finnes i jordskiftelovens § 2, pkt. d og e. Jordskifteretten kom på dette grunnlag til følgende

slutning:

1. Saka fremmes i henhold til kravet.
2. Saka omfatter avløsning av vegretter over to jernbaneplanoverganger sør for Majavatn sentrum, jf. dok. 1.

* * *

Kostnadene med møtet i dag har vært kr. 1 723.-. Kostnadene pålegges foreløpig NSB Bane region nord.

Saka utsettes inntil videre.

Retten heva!

Majavatn, 19. juni 1996.

Unni Bogfjellmo/s Erlend Herring/s Åge Stabbforsmo/s



Den 12. juli 1996 ble jordskifterett holdt i kommunehuset i Grane kommune.

Rettens sammensetning er uendret siden forrige møte.

Protokollfører: Rettsformannen.

Sak nr.: 4/1996, utsatt fra 19. juni 1996.

Til behandling: 1. Skifteplanvedtak.

Ingen parter var innkalt og ingen møtte.

Jordskifteretten har diskutert partenes argumenter for og imot å bygge en ny veg som skal erstatte nåværende adkomst over jernbanen og har, enstemmig, gjort slikt

vedtak:

NSB Bane region nord ønsker å legge ned de to planovergangene ved km 320.367 og 321.096 og i stedet anlegge en veg på ca 1147 meter for å gi adkomst til de berørte eiendommene. Av partene er det kun Borghild Josefsen som har motsatt seg denne løsningen. Innvendingene gjelder først og fremst vedlikeholdskostnadene med vegen. De totale vedlikeholdskostnadene er anslått til ca 22-25 000 kr. i året med tillegg for evt. ekstraordinære utgifter ved f.eks. flomskader. Jordskifteretten finner at nytten ved å få fjernet de to usikre jernbaneovergangene klart overstiger partenes evt. andel av vedlikeholdskostnadene.

NSB Bane region nord har påtatt seg kostnadene med å anlegge vegen fram til pel 1147. Det er allerede innhentet anbud på arbeidet som NSB har akseptert. Vegtraseen er stukket i marka og den er synfart av jordskifteretten sammen med partene. Flere av partene har undertegnet erklæring (jf. dok. 7) om at de godtar at arbeidet med vegen kan ta til på deres respektive eiendommer så snart vedtak om igangsetting er gjort av jordskifteretten.

Karle Mellingen har kommet med ønske om å få avkjørsel til gnr 63/14 ved pel 480 og opparbeidet vegen 30-40 meter opp mot tunet. Han mener at denne løsningen ikke blir dyrere enn den opprinnelige avkjøringen da det der vil være behov for betydelig oppfylling. Jordskifteretten finner at Karle Mellings ønske om avkjøring fra pel 480 er fornuftig da det vil gi en klart bedre avkjøring til tunet på gnr 63/14. Jordskifteretten ønsker imidlertid at entreprenøren dokumenterer evt. merkostnader ved dette alternativet etter at arbeidet er utført slik at jordskifteretten da kan ta stilling til en fordeling av disse.

Karle Mellingen har også ønske om at en del av vegtraseen blir lagt noe nærmere jernbanen enn den er stukket i marka for å gi en bedre arrondering av innmarka. Jordskifteretten finner at det vil være tjenlig med en slik mindre justering og overlater til entreprenøren



sammen med Karle Mellingen å finne en fornuftig løsning. Hvis det blir uenighet om trasévalg skal jordskifteretten fastlegge traseen endelig før arbeidet settes i gang.

Fordi det er ønskelig å komme i gang med veganlegget snarest p.g.a. et akseptabelt tilbud fra entreprenøren som skal utføre arbeidet med vegen, finner jordskifteretten det tjenlig å utsette vedtak om bestemmelser og fordeling av vegvedlikeholdet til etter at vedtak om bygging av vegen er rettskraftig. Vedtaket om vegbygging settes derfor til forhånds påanke med hjemmel i jordskiftelovens § 62, siste ledd.

På bakgrunn av vurderingene foran har jordskifteretten, enstemmig, kommet til slik

slutning:

1. Det skal bygges en skogsbilveg klasse III slik som den framgår av dok. 4. Vegen er stukket i marka og kostnadsberegnet. NSB Bane region nord skal bekoste vegen.
2. Avkjøring til gnr 63/14 skal være ved pel 480 og det skal opparbeides tilstrekkelig veg 30-40 meter opp mot tunet. Evt. merkostnader ved denne løsningen i forhold til opprinnelig planlagt avkjøring skal dokumenteres av entreprenør/NSB Bane og jordskifteretten skal i ettertid evt. fordele disse.
3. Karle Mellingen kan i samarbeide med entreprenøren justere vegtraseen over innmarka slik at arronderinga blir bedre. Ved uenighet om trasé avgjør jordskifteretten hvor vegen skal gå.
4. Arbeidet med vegen kan ta til før ankefristen for vedtaket er utløpt på de eiendommer hvor eierne har gitt eller gir tillatelse til dette, jf. dok. 7.
5. Bestemmelser om vedlikehold av vegen og spørsmålet om erstatning for veggrunn vil bli behandlet av jordskifteretten etter at vedtak om vegbygging er rettskraftig.
6. Det forutsettes at det opparbeides nødvendige avkjørsler til de berørte eiendommene.
7. Dette vedtaket settes til forhånds påanke og ankefristen vil løpe i to måneder fra vedtaket er forkynt for partene.

* * *

Kostnadene med møtet i dag har vært kr. 617.50 som foreløpig pålegges NSB Bane region nord.

Saka utsettes inntil videre.

Retten heva!

Trofors, 12. juli 1996.

Unni Bogfjellmo/s

Erlend Herring/s

Åge Stabbforsmo/s

Rettsbok Nord-Helgeland jordskifterett..... side 6



Den 4. september 1997 ble jordskifterett holdt i Fjellheim Kro og Motell på Majavatn i Grane kommune.

Rettsformann: Jordskiftedommer Erlend Herring.

Jordskiftedommere:

1. Ellen M. Rosvold, Nedre Laksfors, 8650 Mosjøen.
2. Åge Stabbforsmo, 8680 Trofors.

Protokollfører: Rettsformannen.

Sak nr.: 4/1996, utsatt fra 12. juli 1996.

Til behandling:

1. Vedlikeholdsbestemmelser for veg.

Parter:

1. Eier av gnr 63/1 i Grane, Statskog Nordland, Postboks 70, 8651 Mosjøen.
2. Eier av gnr 63/10 i Grane, Borghild Josefsens dødsbo v/lensmannen i Grane, 8680 Trofors.
3. Eier av gnr 63/12, 63/93 i Grane, Arnt Kroken, 8683 Majavatn.
4. Eier av gnr 63/13 i Grane, Trygve Danielsen, Berjaflotv. 6, 5750 Odda.
5. Eier av gnr 63/14 i Grane, Karle Mellingen, Movn. 6, 8660 Olderskog.
6. Eier av gnr 63/20, 63/22 i Grane, Anna Kvannli, 8683 Majavatn.
7. Eier av gnr 63/000 i Grane, Kjell Smevik, Kirkåsvn. 54, 8800 Sandnessjøen.
8. Eier av gnr 63/27 i Grane, Mosalarbeidernes hytteforening, Elkem Aluminium Mosjøen, 8650 Mosjøen.
9. Eier av gnr 63/69 i Grane, NSB BA Eiendom, 7005 Trondheim.
11. Eier av gnr 63/101 i Grane, Trygve Tverå, Tore Hundsgt. 14 A, 8650 Mosjøen.
12. Eier av gnr 63/104 i Grane, Ketil Båtstrand, Holandsvika, 8662 Halsøy.
13. Eier av gnr 63/113 i Grane, Bjørnar Kroken, 8680 Trofors.
14. Eier av gnr 63/121 i Grane, John Rokstad, Jarlsborgvn. 1 B, 7041 Trondheim.
15. Eier av gnr 63/122 i Grane, Kåre Johansen, Grong st., 7870 Grong.
16. Eier av gnr 63/123 i Grane, Gjert Kvaløy, Tømmervn. 8, 7800 Namsos.
17. Eier av gnr 63/125 i Grane, Vefsn Sykehus v/Hårvik, 8650 Mosjøen.
18. Eier av gnr 63/126 i Grane, Svein Hansen, Sandbugt. 10, 8660 Olderskog.
19. Eier av gnr 63/127 i Grane, Karin Sofie Kristiansen, Veslefrikkv. 19 8800 Sandnessjøen.
20. Eier av gnr 63/153 i Grane, Ivar Brundvann, 8666 Holandsvika.

Andre:

Grane kommune, 8680 Trofors.

Til stede:

Arnt Kroken, Rolf Danielsen for Trygve Danielsen, Per Kvannli for Anna Kvannli, Leif Mikalsen for Mosalarbeidernes hytteforening, John Morten Hansen for NSB BA Eiendom,



Kjell Smevik, Trygve Tverå, Ketil Båtstrand, Bjørnar Kroken, Harry Smevik m/ fullmakt fra Karen Sofie Kristiansen.

Lovlig varsla, men ikke møtt:

Statskog Nordland, Borghild Josefsons Dødsbo, Karle Mellingen, John Rokstad, Kåre Johansen, Gjert Kvaløy, Vefsn Sykehus, Svein Hansen, Ivar Brundvann, Grane kommune.

På spørsmål fra rettsformannen framkom ingen merknader til innkallinga til møtet i dag.

Unni Bogfjellmo har meldt gyldig forfall til møtet i dag og i hennes sted møter varameddommer Ellen M. Rosvold som ikke har tjenestegjort som jordskifteddommer tidligere. Rettsformannen orienterte om det ansvar og de forpliktelser som følger med det å være jordskifteddommer. Ellen M. Rosvold skreiv deretter under på slik

forsikring:

Jeg forsikrer at jeg i denne saka og alle framtidige jordskiftesaker med troskap og ærlighet vil gjøre pliktene mine som jordskifteddommer.

Ellen M. Rosvold/s

* * *

Rettsformannen tok opp spørsmålet om vedlikeholdsbestemmelser for den nye vegen og partene fikk komme med sine syn på saken.

NSB BA Eiendom mente at nytten av vegen er så stor for partene at de bør gi fri grunn til vegen. Ingen parter hadde innvendinger, men Rolf Danielsen tok forbehold for Trygve Danielsen som har avgitt grunn, men som ikke har nytte av vegen. Rettsformannen vil ta kontakt for å få avklart hans syn på dette spørsmålet.

Det kom frem ønske om befaring for å avklare om det er behov for ytterligere toppdekke og for å vurdere om det er utført mere arbeide med avkjørsler enn det som var forutsatt.

Under befaringen kom det frem at det var behov for ytterligere toppdekke på enkelte strekninger og at NSB aksepterte det arbeide som er utført ved avkjøringene.

Under synfaringa ble det også foreslått at en av partene får ansvaret for å organisere vedlikehold av vegen fram til saka er rettskraftig og vegstyret kan overta.

Partene forlot møtet etter synfaringa.



Det fremkom ingen merknader til forhandlingene eller til føring av rettsboka.

Jordskifteretten diskuterte saka i enerom og ble enige om prinsippene for et forslag til bestemmelser som rettsformannen vil sende ut til partene.

Rettsboka vil bli sendt ut til undertegning.

Kostnadene med møtet i dag har vært kr. 1820.60. I tillegg kommer leie av lokaler.

Saka utsettes inntil videre.

Retten heva!

Majavatn, 4. september 1997.

Ellen M. Rosvold/s Erlend Herring/s Åge Stabbforsmo/s



Den 22. september 2000 ble jordskifterett holdt på jordskiftedommer Erlend Herrings kontor i Mosjøen, Vefsn kommune.

Rettens sammensetning er uendret siden forrige rettsmøte.

Protokollfører: Rettsformannen.

Sak nr.: 4/1996, utsatt fra 04.09.1997.

Til behandling:

1. Vegbestemmelser.
2. Avslutning av saka.

Rettsformannen la fram

8. Forslag til bestemmelser med frist for kommentar, dat. 09.02.1999.
9. Økonomisk kart over området hvor den nye adkomstvegen er inntegnet.
10. Brev fra Gjert Arne Kvaløy, dat. 16.02.99.

Siden forrige møte er det opplyst fra Arnt Kroken at bnr. 180 er utskilt fra hans eiendom og bortfestet til Bjørn Henning Olsen og Hilde Rud.

Kostnadene med møtet i dag er kr. 1 052.-.

Jordskifteretten tok opp spørsmålet om avløsning av vegretter over NSBs jernbaneoverganger og fatte, enstemmig, slikt

vedtak:

Siden siste rettsmøte er vegen ferdigstilt og tatt i bruk som adkomst for de berørte eiendommer. Vegen er iht. fremmingsvedtaket erstatningsveg i forbindelse med nedlegging av to jernbaneoverganger ved Majavatn. Den ene beliggende ca. 50 nordøst for Majastua og den andre ca. 50 m øst for campingplassen ved Majavatn, ca. 600 m nord for den førstnevnte overgangen.

Jordskifteretten har vurdert spørsmålet om stenging av de to jernbaneovergangene. Jordskifteretten kan ikke finne grunner til ikke å stenge de to overgangene. Den ferdigstilte adkomstvegen til de berørte eiendommene vil etter rettens mening, fullt ut være tilfredsstillende. Etter jordskifterettens mening vil ingen av de berørte eiendommene ha ulemper av at overgangene stenges. Retten legger her særlig vekt på sikkerheten, men også rent vegteknisk finner retten at erstatningsvegen vil være en bedre adkomst, særlig ved transport med større kjøretøy.

Hjemmel til å avløse partenes vegrett over de to jernbaneovergangene finnes i jordskiftelovens § 2, d.



På bakgrunn av vurderingene foran har jordskifteretten, enstemmig, kommet til slik

slutning:

1. De to jernbaneovergangene ved km. 320,367 og 321,096 på Nordlandsbanen, beliggende hhv. øst for Majastua og Majavatn campingplass stenges for trafikk ved at grunneiere og rettighetshavere på østre side av jernbanen henvises til å benytte opparbeidet adkomstveg med avkjørsel fra E6 ca. 75 m sør for Majavatn stasjon.

* * *

Jordskifteretten har vurdert spørsmålet om erstatning for veggrunn og fattet slikt

vedtak:

Jordskiftelovens § 43 gir jordskifteretten hjemmel til å avholde skjønn etter vegloven, dersom det er nødvendig for jordskiftesaka. Jordskifteretten har derfor vurdert om det skal avholdes skjønn for de berørte eiendommene. Retten har kommet til at nytten med vegen langt overstiger de ulemper den enkelte eiendom har med den nye vegen. Det er her særlig lagt vekt på at NSB har bekostet vegen og de store sikkerhetsmessige ulempene ved planovergangene som forsvinner ved at vegen er anlagt. Retten legger også til grunn at de berørte eiendommene sannsynligvis har hatt en reell verdistigning på grunn av vegen og bortfallet av jernbaneovergangene.

Disse argumentene gjelder imidlertid ikke for gnr. 63 bnr. 13 som allerede før saka hadde avkjørsel på samme sted som den nye vegen. I og med at ca. 75 m av den nye vegen går over gnr. 63 bnr. 13, uten at eiendommen etter jordskifterettens syn har nevneverdig nytte av den, finner retten at det skal tilstås erstatning til bnr. 13 for medgått vegareal. Totalt er det beregnet at vegarealet over bnr. 13 er 0.5 da. Alt dette er ikke nytt vegareal idet noe av traseen er sammenfallende med tidligere veg på bnr. 13.

På bakgrunn av vurderingene foran har jordskifteretten kommet til slik

slutning:

1. Gnr. 63 bnr. 13 tilkjennes erstatning for avgitt veggrunn med kr. 1 000.-.
2. Gnr. 63 bnr. 13 er fortsatt grunneier i vegtraseen.

* * *



Partene har fått tilsendt dok. 8 med frist til 19. februar for å komme med kommentarer.

På bakgrunn av dok. 8 og de innkomne kommentarer gjorde retten slikt

vedtak:

Jordskifteretten har på grunnlag av standard vegforeningsregler utarbeidet et forslag til bestemmelser for den nye adkomstvegen for partene i saka. Partene har hatt anledning til å kommentere forslaget og retten har vurdert de fremkomne kommentarer.

Arild Tokle, for Statskog, har på telefon opplyst at Statskog finner å kunne akseptere det fremlagte forslag.

Gjert Arne Kvaløy har i brev fremlagt merknader til forslaget, jf. dok. 10. Han viser til at utgiftene med vegvedlikehold blir urimelig store for ham som hytteeier. Han viser til at han i vinterhalvåret bare benytter hytta i påsken og derfor har lite eller ingen nytte av at vegen brøytes hele vinteren. Han mener dette først og fremst er til nytte for de fastboende. Han mener videre at Grane kommune burde delta i større grad i vedlikeholdet av vegen. Gjert Arne Kvaløy mener også at en bompengoordning vil være mest rettferdig.

Jordskifteretten har vurdert de argumenter som Gjert Arne Kvaløy har fremført, men har ikke funnet det hensiktsmessig å følge noen av hans forslag. Jordskifteretten legger avgjørende vekt på at det er ønskelig med en ordning som er mest mulig lik og oversiktlig for de enkelte eiendommer. Retten mener at en bompengoordning vil være uhensiktsmessig selv om det rent matematisk muligens ville kunne gi en mer rettferdig fordeling av kostnadene med vegen.

Jordskifteretten har også kommet til at utgiftene det er snakk om, ca. 1 000.- kr. pr. hytte pr. år ikke er av en slik størrelse at det er behov for en ytterligere finfordeling av vedlikeholdskostnadene. Retten legger her vekt på at den enkelte eiendoms nytte av vegen, sommer som vinter, ikke bare er knyttet opp mot den reelle bruken av eiendommen. Retten mener at partene har nytte av at adkomsten er god hele året, ved at man har **mulighet** til å benytte eiendommen både i fritiden og ved påkomne tilfeller som reparasjon, snømåking etc..

På bakgrunn av at det er fradelt ytterligere en hyttetomt, bnr. 180, siden forslaget var utsendt, har jordskifteretten vurdert hvordan dette påvirker kostnadsfordelingen. Jordskifteretten har kommet til at bnr. 180 skal pålegges samme faste %-del som de øvrige hyttene, dvs. 2 %. Dette medfører at den totale faste delen av kostnadene blir 58 %. Dette medfører at avstandsdelen blir redusert tilsvarende til 44 %. Dette medfører en reduksjon i alle parters andel beregnet ut fra avstand.

Retten finner at justeringen er av mindre karakter. Retten finner det likevel rimelig at endringen kommer i den avstandsmessige delen av kostnadene, på bakgrunn av rettens vurdering av at hovednyten av vegen er knyttet til det at eiendommene har en fast helårlig adkomst.



På bakgrunn av det utsendte forslag og vurderingene foran har jordskifteretten kommet til slik

slutning:

VEGFORENING

§ 1. Formål

Vegforeninga er en sammenslutning av grunneiere med formål å vedlikeholde skogsbilvegen fra avkjøring fra E6 rett sør for Majavatn stasjon til avkjøring for gnr 63/27 og 63/104 ovenfor den sørligste jernbaneovergangen.

Vegforeninga har begrenset ansvar og medlemmene er bare ansvarlig for vegforeningas forpliktelser med de beløp som blir utlignet på hvert medlem etter §§ 4 og 6.

§ 2. Medlemskap

Vegforeninga har ved stiftelsen følgende medlemmer:

EIENDOM	EIER
63/1	Statskog, Helgeland forvaltning
63/10	Kirsten Fudge
63/12, 63/93	Arnt Kroken
63/13	Trygve Danielsen
63/14	Karle Mellingen
63/20, 63/22	Per Kvannli
63/27	Mosalarbeidernes hytteforening
63/69	NSB BA Eiendom
63/101	Trygve Tverå
63/104	Ketil Båtstrand
63/113	Bjørnar Kroken
63/121	John Rokstad
63/122	Kåre Johansen
63/123	Gjert Kvaløy
63/124	Knut Hov
63/125	Vefsn Sykehus v/Hårvik
63/126	Svein Hansen
63/127	Karin Sofie Kristiansen
63/153	Ivar Brundvann
63/179	Kjell Smevik
63/180	Hilde Rud og Bjørn Henning Olsen



Medlemskapet følger eiendommen. Medlemskap innebærer rett til bruk av vegen for naturlig utnytting av eiendommen. Nye eiere/festere går automatisk inn i de rettigheter og plikter som medlemskapet medfører. Dersom en eiendom deles og partene ikke blir enige om andelsforholdet, fremmer vegstyret forslag til fordeling. Blir forslaget ikke akseptert av medlemmene søkes tvisten løst ved voldgift etter § 12. Inntil rettskraftig dom foreligger, gjelder vegstyrets vedtak.

Det er ikke anledning til utmeldinger unntatt ved nytt jordskifte, jfr. § 13. Nye medlemmer kan etter søknad bare opptas direkte dersom vedkommende eiendom/eier ikke var behandlet som part under denne jordskiftesaka og samtidig at et flertall, beregnet som i § 13, 1. avsnitt, stemmer for det i årsmøtet.

Forslag til refusjon av anleggskostnader, vedlikeholdsandel m.v. må være lagt fram i innkallingen til årsmøtet. Oppnås ikke medlemskap må spørsmålet bero til nytt jordskifte kan kreves etter jordskiftelovens § 4.

Denne bestemmelsen er likevel ikke til hinder for at denne vegforeningen kan fusjoneres med annen vegforening i samme område som tilknyttes denne vegforenings vegnett, jf § 13. Det samme gjelder innmelding i vegvedlikeholdsforening for et større område.

Årsmøtet kan tilstå andre enn grunneiere adkomstrekk mot vederlag.

§ 3. VEDLIKEHOLDSBEREDSKAP.

Den gjenværende delen av tilskudd til vegen, som står på konto, skal benyttes til ekstraordinære reparasjoner av vegen, som f.eks ved flom eller ras.

§ 4. FORDELING AV VEDLIKEHOLD - ANDELSFORDELING.

Andelshaverne i vegforeninga pålegges følgende innbetalinger som skal dekke utgifter til vedlikehold av vegen:



EIENDOM	HER	Fast del i %	Avst. del i %	Sum
63/1	Statskog.	2	-	2,0
63/10	Kirsten Fudge	4	1,3	5,3
63/12	Arnt Kroken	10	2,7	12,7
63/93	Arnt Kroken	2	2,7	4,7
63/13	Trygve Danielsen	-	-	-
63/14	Karle Mellingen	4	1,3	5,3
63/20	Per Kvannli	2	0,2	2,2
63/22	Per Kvannli	2	0,2	2,2
63/27	Mosalarb. hyttef	4	2,7	6,7
63/69	NSB BA Eiendom	-	-	-
63/101	Trygve Tverå	2	2,7	4,7
63/104	Ketil Båtstrand	2	2,7	4,7
63/113	Bjørnar Kroken	2	1,3	3,3
63/121	John Rokstad	2	1,9	3,9
63/122	Kåre Johansen	2	1,9	3,9
63/123	Gjert Kvaløy	2	2,7	4,7
63/124	Knut Hov	2	2,7	4,7
63/125	Vefsn Sykehus v/Hårvik	4	2,7	6,7
63/126	Svein Hansen	2	2,7	4,7
63/127	Karin Sofie Kristiansen	2	2,7	4,7
63/153	Ivar Brundvann	2	1,5	3,5
63/179	Kjell Smevik	2	2,7	4,7
63/180	Hilde Rud og Bjørn H. Olsen	2	2,7	4,7
Sum		58	42,0	100,0

Hvert medlem kan etter 10 år forlange ny vurdering av andelstallene etter jordskiftelovens § 4, jfr også vedtektenes § 13. Allerede innbetalte beløp kan medlemmer likevel ikke kreve tilbakebetalt eller motregnet.

I tillegg skal det ved større ekstraordinære transporter på vegen, som f.eks utkjøring av tømmer, betales en avgift på kr. 5.- pr. tonn/km. Av disse pengene skal 50 % settes av til beredskapskontoen, jfr § 3. Til grunn for vektberegningen legges kjøretøyets totalvekt inkl. den aktuelle lasten.

Dersom denne vegforeningen fusjonerer med en annen vegforening etter § 2, kan hvert medlem i medhold av jordskiftelovens § 4, siste ledd, kreve nytt jordskifte for å få fastsatt vilkår for fusjon, ny andelsfordeling m.v.

§ 5. GRUNN TIL VEGER, VELTEPLASSER M.V.

Grunn til vegger, grøfter, møteplasser og snuplasser er stilt vederlagsfritt til disposisjon med unntak av gnr 63/13, som kun har marginal nytte av vegen. Her erstattets grunnen med kr. 3 pr. m2.



§ 6. VEGAVGIFT

For å få nødvendige midler til vedlikehold, snøbrøyting, opprustning og mindre nyanlegg i de kommende år, utlikner årsmøtet vegavgifter fordelt etter andelsfordelinga i § 4. Avgiften gjelder kalenderåret fra 1. januar til 31. desember. Avgiften betales til regnskapsføreren innen 4 uker etter at utligningen er gjort skriftlig kjent for vedkommende medlem.

Betales ikke utlignede avgifter før forfall, tillegges strafferente med 2 - to - prosentpoeng over gjeldende driftskredittrente. Ved manglende betaling kan styret nekte vedkommende medlem bruk av vegen. Styret kan rekvirere tvangsforretning ved namsmannen for å inndrive skyldige beløp for medlemmer som ikke retter seg etter foreningens vedtekter og styrets instruks.

Styret kan kreve forskuddsvis innbetaling av vegavgifter fra medlem som ikke betaler til fastsatt tid.

Styret har tilsvarende fullmakter når det gjelder bruksberettigedes bruk av vegen.

§ 7. STYRE

Foreningens virksomhet ledes av et styre på 3 - tre - medlemmer. Det er leder og 2 styremedlemmer. Det skal i tillegg være én varamann. Funksjonstiden er 3 - tre - år.

En fra styret er på valg hvert år - det første året ved loddtrekning mellom styremedlemmene. Det andre året er styremedlemmet som har vært med i to år, på valg. Ethvert medlem plikter å motta valg som medlem eller varamann til styret.

Styremøter holdes så ofte lederen finner det påkrevet eller ett styremedlem krever det. Møtet varsles medlemmene minst 1 uke før møtet, men kortere frist aksepteres når kristetiltak på vegen krever det. For gyldig vedtak kreves at minst 2 - to - styremedlemmer stemmer for. Det skal føres protokoll fra styremøtene.

Saker av mindre betydning avgjøres av lederen. Disse sakene skal refereres i første påfølgende styremøte.

§ 8. STYRETS PLIKTER OG MYNDIGHET

Styret skal lede foreningen i overensstemmelse med vedtektene og beslutninger i årsmøter/medlemsmøter. Styret kan etter fullmakt fra årsmøtet oppta nødvendige lån for å gjennomføre tiltak som er vedtatt.

Styret skal:



- a. Lede drift av vegen, herunder kreve inn avgifter, sette bort anbud, føre tilsyn med arbeidet m.v. i samsvar med godkjente budsjett. Mindre arbeider og anskaffelser, og nødvendige arbeider som må gjøres for å avverge skade på vegen, kan bestemmes av styret og skal refereres i årsmeldingen.
- b. Sørge for ajourført medlemsfortegnelse, fastsette avgiftenes innkreivingsmåte og påse at disse blir betalt til rett tid.
- c. Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon.
- d. Innkalle til årsmøte, jfr § 9, og utarbeide de fastsatte årsmeldinger. Innkalle til medlemsmøter når større saker skal behandles.
- e. Engasjere vegoppsynsman og regnskapsfører dersom det er nødvendig. Styret setter opp instruks og avtaler godtgjørelse.
- f. Sørge for at alle medlemmer sikres tilstrekkelig adkomst til vegen.
- g. Sørge for forsvarlig vedlikehold som bl.a. rydding av vegkanter, høvling, grusing og kontroll av stikkrenner/veggrøfter.
- h. Hindre skadelig bruk av vegen ved å regulere transport på vegen i kortere eller lengre perioder f.eks. under teleløsning og flom. Avgjøre henvendelser fra personer, foreninger o.l. om bruk av vegen.

§ 9. ÅRSMØTER OG MEDLEMSMØTER.

Årsmøtet er foreningens høyeste myndighet og holdes innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 14 dagers varsel. Med innkallingen skal følge sakliste, årsberetning og revidert regnskap. Medlemmer som har forfall kan la seg representere med fullmakt. Årsmøtet ledes av styrets leder. Avstemninger ved valg og ikke-økonomiske spørsmål foregår ved at hvert medlem (eiendom) har 1 - én - stemme.

I alle økonomiske spørsmål skal avstemning foregå etter andelstalla bestemt i § 4, avsnittet «Andelsfordeling». Et medlem kan ikke representere mer enn 20 % av foreningens samlede stemmetall. Ved stemmelikhet avgjør lederens stemme. Ved valg gjelder ikke dette, da skal det foretas loddrekning.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når det har møtt frem minst 7 medlemmer som ved egne andeler og eventuelle fullmakter til sammen representerer minst 50 % av det totale andelsgrunnlaget.

Dersom lovlig innkalt årsmøte ikke er beslutningsdyktig, kan det skriftlig innkalles til nytt årsmøte som da er beslutningsdyktig med de fremmøtte medlemmer.

På årsmøtet skal behandles:

- a. Styrets årsmelding og revidert regnskap for driftsåret.



b. Fastsetting av eventuell godtgjørelse for styremedlemmer, regnskapsfører og revisor.

c. Styrets forslag til:

1. Budsjett for vedlikehold, opprustning og eventuelt nyanlegg/nyanskaffelser.
2. Vegavgifter for medlemmer, bruksberettigede og andre (medlemmers andelsgrunnlag kan normalt ikke endres, jfr §§ 2 og 13.)
3. Fastsette kronebeløpet som grunnlag for beregning av kubikkavgifta (se § 4 over).

d. Fullmakt til styret for opptak av lån til større investeringer.

e. Valg av leder, 2 styremedlemmer og ett varamedlem, jfr § 7.

f. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Et hvert medlem har krav på å få gjennomgå regnskapsbøker med bilag. Medlem som ønsker en sak behandlet på årsmøtet, kan ved skriftlig melding til styret innen utgangen av januar, kreve at saken føres opp i innkallingen. Alle saker avgjøres ved simpelt flertall når ikke annet er sagt. Vedtak i saker utenfor foreningens formål, krever fremmøte av eller fullmakt fra alle medlemmer og enstemmighet blant disse.

Medlemsmøter og ekstraordinært årsmøte sammenkalles av styret når det finner det nødvendig eller når medlemmer med minst 30 % av andelene eller av medlemstallet, krever å få behandlet en bestemt sak. Innkalling skal skje skriftlig med minst 14 dagers varsel og vedlagt sakliste. For medlemsmøtene gjelder for øvrig reglene for årsmøtet så langt de passer.

Både for årsmøter og medlemsmøter føres protokoll som undertegnes av møteleder og to representanter valgt i møtet.

§ 10. BEHANDLING AV VEGEN OG DENS OMRÅDE.

Trafikk må ikke skje når det kan være fare for skader på vegbane, stikkrenner og grøfter.

Det er forbudt å legge tømmer eller annet trevirke inn i vegbanen, vegggrøfter, på møte- eller sнопlasser. Kvist og annet hogstavfall må straks fjernes fra slike steder. En bør unngå nedbaring av bekker utenfor vegområdet. Skader på vegbane og stikkrenner som forårsakes av skogsdrifter o.l. skal straks utbedres. Dersom dette ikke skjer, gjøres bestemmelsene i § 11 gjeldende.

§ 11. ANSVAR.

Medlemmer eller bruksberettigede som forsettelig eller uaktsomt påfører vegen skader, f.eks. ved kjøring på tross av telerestriksjoner eller midlertidige kjøreforbud, ikke overholder vedtektene, eller ikke retter seg etter styrets anvisninger eller pålegg, er selv



ansvarlig for å utbedre disse. Dersom skader ikke blir tilfredsstillende utbedret, kan styret besørge utbedring for medlemmets (trafikanter) regning og innkreve beløpet som bestemt i § 6.

§ 12. TVISTER.

Twister mellom medlemmene eller mellom medlem og forening som har betydning for vegfellesskapet, søkes løst ved voldgift av ei nemnd på tre medlemmer. Hver av partene i tvisten oppnevner en voldgiftsmann. Det siste medlemmet som skal være leder for nemnda, oppnevnes av de to voldgiftsmennene i fellesskap.

Reglene i kap. 32 i tvistemålsloven (lov av 13. august 1915) gjelder for bruk av nemnda.

Kommer voldgiftsavtale ikke i stand, er partene henvist til de ordinære domstoler.

§ 13. VEDTEKSTENDRING OG FLERTALLSVEDTAK.

Når minst 5 år er gått kan endringer eller tillegg til vedtektenes §§ 3, 5 - 2. ledd, 6, 7, 8, 9, 10 og 11 vedtas i lovlig innkalt årsmøte. Til gyldig vedtak kreves 2/3 av de avgitte andelsgraderte stemmer, samtidig som disse må representere minst 12 parter. Det skal stå i innkallinga hva endringsforslaget går ut på.

Flertallsvedtak må ikke påføre noen part større kostnader og ulemper enn nytte. Part som mener at flertallsvedtaket vil påføre han/henne tap, kan bringe spørsmålet opp for rettslig skjønn. Dersom partene og vegstyret er enige, kan slike spørsmål også avgjøres ved voldgift etter § 12.

Bestemmelser om formål, medlemskap og andelsgrunnlag kan bare endres ved nytt jordskifte og da først etter 10 år med de unntak som går frem av jordskiftelovens § 4.

Fusjon med andre vegforeninger som nevnt i vedtektenes § 2 og medlemskap i vegvedlikeholdsforening for et større geografisk område kan vedtas ved flertallsvedtak når som helst med flertall som bestemt i 1. avsnitt.

§ 14. OPPLØSNING.

Vedtak om oppløsning av vegforeningen kan bare treffes ved nytt jordskifte, eller ved fusjon med en annen vegforening.

§ 15. MIDLERTIDIGE BESTEMMELSER.



Eieren av gnr. 63 bnr. 12 pålegges å sørge for innkalling til første årsmøte etter disse bestemmelsene. Innkalling skal skje innen seks uker etter at denne jordskiftesaka er rettskraftig.

Utgifter til vintervedlikeholdet 1999/2000 er kr. 18 450.- iht. regning fra Arnt Kroken. Disse utlignes foreløpig etter samme fordelingsnøkkel som i § 4. Dette skal skje innen 10. desember 2000. Evt. endringer i andelsforhold som måtte komme ved en evt. anke skal oppgjøres når saka er rettskraftig. Partene pålegges videre å forskottere et tilsvarende beløp for vinteren 2000/2001. Frist for dette settes til 10. desember 2000.

Det 1. årsmøtet avholdes ved første anledning etter at saka er rettskraftig, jfr § 9. Frem til 1. årsmøte skal vintervedlikeholdet forskotteres på samme måte som nevnt foran. Til grunn for forskotteringen legges regnskap fra foregående vinter.

På det 1. årsmøtet skal det tas stilling til om ordningen med forskotteringen skal opprettholdes. Det 1. årsmøtet skal også ta stilling til hvordan de øvrige påløpne kostnader til vegen etter ferdigstillelse skal fordeles. D.v.s. om de skal dekkes fra konto eller ved ekstra innbetalinger fra andelshaverne.

Erstatning til gnr. 63 bnr. 13 for veggrunn utbetales grunneieren så snart vedtaket om erstatning er rettskraftig.

* * *

Jordskifteretten har vurdert avslutningsbestemmelsene for saka og fattet slikt

vedtak:

Kostnadene med jordskiftesaka skal fordeles på partene i forhold til nytten av saka, jfr. jsk.l. § 76. Jordskifteretten finner at NSBs nytte av saka er knytta opp mot det å få fjernet to jernbaneoverganger, som har vært vurdert som meget farlige p.g.a. flere registrerte nestenulykker. Dette gir økt sikkerhet for drifta av selskapet og retten vurderer denne nytten som meget stor.

Etter jordskifterettens syn har også partene for øvrig hatt nytte av saka ved at eiendommene har fått en bedre og ikke minst sikrere adkomst. Denne nytten er særlig stor ved at NSB har bekostet erstatningsvegen. Retten finner likevel at grunneierne/hytteieerne har ulemper ved økt vedlikehold av vegen i all fremtid. Disse ulempene er imidlertid ikke større enn nytten av omleggingene.

Jordskifteretten har likevel kommet til at NSB, ved å bekoste den nye vegen, har godtgjort for store deler av sin nytte av saka og pålegges derfor bare 10 % av sakskostnadene. De øvrige 90 % av kostnadene pålegges derfor partene i forhold til andel i vedlikeholdet av vegen.



Ved beregning av sakskostnadene har jordskifteretten kommet til at det etter jordskiftelovens § 74 skal redusere partsgebyret fra 21 til 10 x rettsgebyret.

På bakgrunn av vurderingene foran har jordskifteretten kommet til slik

slutning:

SAKSKOSTNADER

Kostnadene med saka har vært (R = rettsgebyret = kr. 495.- i 1996):

Type kostnad	Beløp i kr.
Grunngebyr, 5 x R	2 475.-
Partsgebyr, 10 x R	4 950.-
Møtekostnader 1., 2. og 3. møte	4 161.10
Leie av møtelokale	400.-
Møtekostnader, siste møte	1 052.-
Målehjelp	519.-
Kostnader totalt	13 557.10

Jordskifterettens avgjørelse om gebyr kan påkjæres til lagmannsretten, jfr § 61 d i jordskiftelova. Kjæremålsfristen er to uker fra forkynning. Gebyrfastsettelsen kan ikke ankes senere.

I henhold til jordskiftelovens § 76 skal kostnadene med jordskiftesaka fordeles på partene etter nytten av saka.



Kostnadsfordelinga blir da slik:

EIENDOM	EIER	Pålagte kostnader	Tidligere betalt	Til gode	Til rest å betale
63/1	Statskog,	211.-			211.-
63/10	Kirsten Fudge	560.-	173.-		387.-
63/12	Arnt Kroken	1 341.10	173.-		1 168.10
63/93	Arnt Kroken	496.-			496.-
63/13	Trygve Danielsen		173.-	173.-	
63/14	Karle Mellingen	560.-			560.-
63/20	Per Kvannli	232.-			232.-
63/22	Per Kvannli	232.-			232.-
63/27	Mosalarb. hyttef	707.-			707.-
63/69	NSB BA Eiendom	3 000.-			3 000.-
63/101	Trygve Tverå	496.-			496.-
63/104	Ketil Båtstrand	496.-			496.-
63/113	Bjørnar Kroken	348.-			348.-
63/121	John Rokstad	413.-			413.-
63/122	Kåre Johansen	413.-			413.-
63/123	Gjert Kvaløy	496.-			496.-
63/124	Knut Hov	496.-			496.-
63/125	Vefsn Sykehus v/Hårvik	707.-			707.-
63/126	Svein Hansen	496.-			496.-
63/127	Karin Sofie Kristiansen	496.-			496.-
63/153	Ivar Brundvann	369.-			369.-
63/179	Kjell Smevik	496.-			496.-
63/180	Hilde Rud og Bjørn H. Olsen	496.-			496.-
Sum		13 557.10	519.-		

Kostnadene forfaller til betaling 15, femten, dager etter at innbetalingskort mottas. Innbetalingskort sendes vedlagt ved forkynning av saka.

IKRAFTTREDEN

Saka trer under rettslig tvang i kraft fra den dato ankefristen er utløpt og anke ikke er innkommet.

Retten heva!

Mosjøen 22. september 2000.

Ellen M. Rosvold/s Erlend Herring/s Åge Stabbforsmo/s

Retts utskrift:

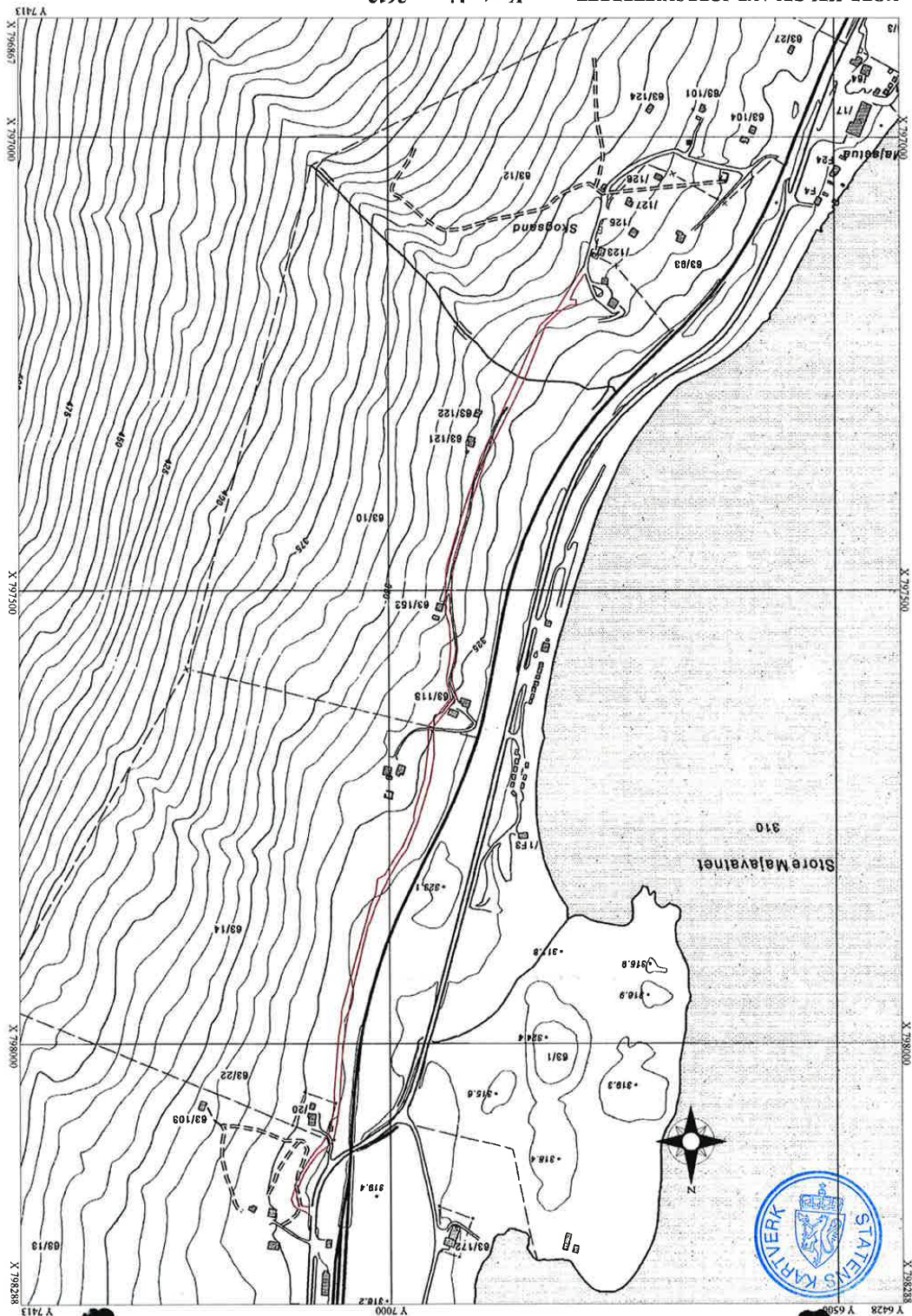
Einar Reinholdsen
e4



Rettsbok Nord-Helgeland jordskifterett..... side 22



NORD-HELGEAND JORDSKIFTERETT
TOMASVATN
 Grane kommune - 1825
 Sak nr. 4/1996
 Slutet 22.09.2000
 Berørte par. 63
 Landmåler: Anne C. Ragereng
 Geodetisk grunnlag: NCO48, akse 4
 Kartblad DP 167-5-3
 Bakgrunnskart: Raster ØK
 Blad 1 av 1
 Kartarkiv nr. 3612





MOTTATT

27 MARS 2001

SØRENSKRIVEREN I ALSTHAUG
8800 Sandnessjøen

NORD-HELGELAND JORDSKIFTERETT

Kr. Qvalesgt. 1-3, 8656 Mosjøen

Postboks 110, 8651 Mosjøen

telefon 75 17 05 66 telefaks 75 17 28 16 postgiro 0801 5 04 84 42

mailadr.: nord.helgeland.jordskifterett@jstv.no

Alstahaug sorenskriverembete
T. Kveldulvsonsgt. 61
8800 Sandnessjøen

Deres ref.:

Vår ref.: (bes oppgitt ved svar) Arkivnr.:
108/01/gr sak 4/96

Dato:
26.3.01

SAK NR. 4/1996
TINGLYSING AV JORDSKIFTESAK

Vedlagt følger to kopier av sak 4/1996 ved Nord-Helgeland jordskifterett.

Saka er slutta den 22.9.2000 og skal tinglyses på følgende bruk: i *Grane kommune*

gnr. 63 bnr. 1, 10, 12, 13, 14, 20, 22, 27, 69, 93, 101, 104, 113, 121, 122, 123, 124,
125, 126, 127, 153, 179, 180

Det skal ikke betales tinglysingsgebyr.

Med hilsen

Gunn Reinholdtsen

Gunn Reinholdtsen
e.f.



Sør-Storsandvegen 78

Høyde over havet

349 m



Offentlig transport

✈ Mosjøen lufthavn Kjærstad	1 t 21 min	🚗
🚆 Majavatn stasjon	18 min	🚶
Linje 71	1.5 km	
🚍 Vasselva kryss	24 min	🚗
Linje 23-703	28.2 km	

Avstand til byer

Mosjøen	1 t 16 min	🚗
Mo i Rana	2 t 26 min	🚗
Steinkjer	2 t 34 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Majavatn	4 min	🚗
------------	-------	---

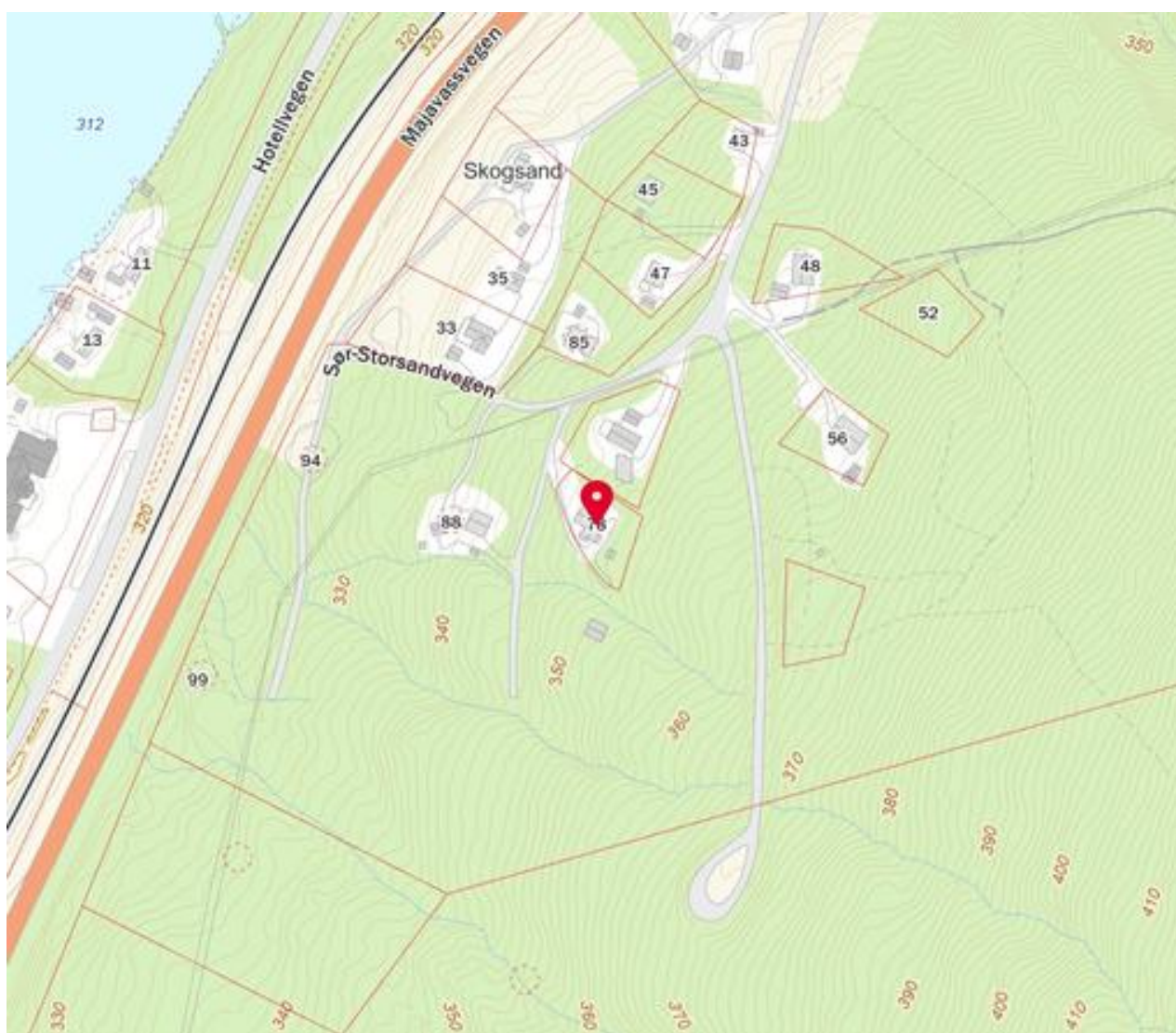
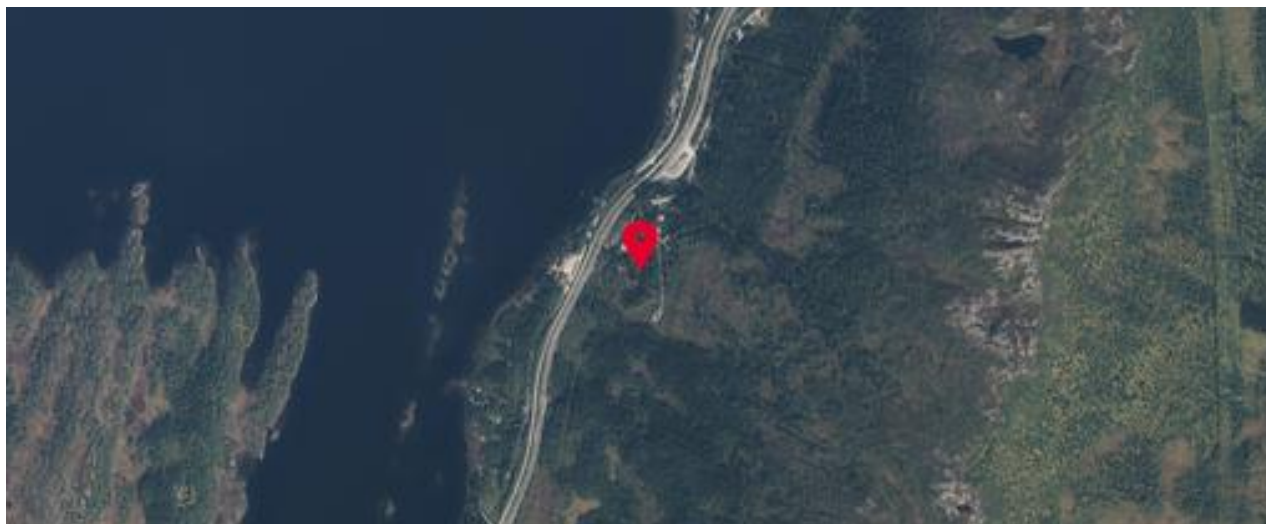
Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.1 km
- 8 km preparert løype innenfor 15 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Helgeland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Helgeland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





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, varmepumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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. Vegglamper, krokhangte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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”

Rett 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 2 300/2 700/2 600 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



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 salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert 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 eiendomsmegler. 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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

Legg inn bud

Identifiser deg med:

BankID

BankID er et elektronisk identifikasjonssystem som gir deg sikker og enkel tilgang til BankID.

BankID på Mobil

BankID på Mobil er et elektronisk identifikasjonssystem som gir deg sikker og enkel tilgang til BankID.

Ingen elektronisk ID

Ingen elektronisk ID betyr at du ikke kan bruke BankID til å identifisere deg.

Om elektronisk budgivning

Tryggbudgivning er et elektronisk budgivningssystem som gir deg sikker og enkel tilgang til BankID. Det er et elektronisk budgivningssystem som gir deg sikker og enkel tilgang til BankID.

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

lykke til!

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.



**ANITA
NORDLI**

Kunderådgiver forsikring
Tlf. 986 10 740
ano@grong-sparebank.no



**FREDRIK
HAGEN**

Avdelingsbanksjef
Tlf. 924 63 480
frh@grong-sparebank.no



**REMY ANDRÈ
BRÅTHEN**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 917 76 282
rbr@grong-sparebank.no



**MAY-LISS
BÅTSTRAND**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 412 07 122
mlb@grong-sparebank.no



**DANIEL
SAUE**

Kunderådgiver
Tlf. 908 56 882
dsa@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg
som kunde, og for nærmiljøet.



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Trio Media 10/21

For eiendommen:

Adresse:

Sør-Storsandvegen 78, 8685 Trofors
Gnr. 63, bnr. 124 i Grane kommune

Oppdragsnummer:

50220055

Meglerforetak: Solvang & Aanes AS

Saksbehandler: Rita Aanes

Telefon: 75 17 77 70

E-post: Rita.Aanes@aktiv.no

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: 31.08.2022

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon





Hvordan ser din hyttedrøm ut?

Hytte er en investering du skal leve lenge med. Her skal fritiden nytes og minner skapes. Ofte går den til og med i arv. Snakk med oss om fritidsboligen du ser etter nå, eller den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre