

VERDITAKST

Kro- og Motell Fjellvegen 1 B, 8685 TROFORS

Gnr 63: Bnr 21, bnr 66, bnr 72, bnr 134
1825 GRANE KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Marvin Egil Breimo

Telefon: 952 16 399

E-post: marvin@hbk.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Helgeland Byggekontroll AS

Pb. 311, 8651 MOSJØEN

Telefon: 75 11 91 90

Organisasjonsnr: 980 505 553

Dato befaring: 01.03.2024

Utskriftsdato: 24.04.2024

Dato verdisetting: 14.04.2024

Oppdrag nr: 1937



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	5
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	6
3.3.3	Beskrivelse av tomt	7
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5	Andre forhold	7
3.4	Bygninger på eiendommen	8
3.4.1	Tidligere veikro med overnatting og butikk	8
3.4.2	Vertikaldelt hytte (2 enheter).	13
4	Verdigrunnlag	15
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	15
4.2	Inntekter/kostnader	16
5	Verdisetting	17
5.1	Tomteverdi	17
5.2	Teknisk verdi	17
5.3	Nettokapitalisering	18
5.4	Kontantstrømsanalyse	18
5.5	Følsomhetsanalyse	21

Vedlegg:

Grunnboksinformasjon - Gnr. 63 Bnr. 21	Ant. sider: 1
Eiendomsverdi - Gnr. 63 Bnr. 21	Ant. sider: 4
Kart fra Se eiendom - Gnr. 63 Bnr. 21	Ant. sider: 1
Grunnboksinformasjon - Gnr. 63 Bnr. 66	Ant. sider: 1
Eiendomsverdi - Gnr. 63 Bnr. 66	Ant. sider: 2
Kart fra Se eiendom - Gnr. 63 Bnr. 66	Ant. sider: 1
Skylddelingsforretning - Gnr. 63 Bnr. 66	Ant. sider: 4
Grunnboksinformasjon - Gnr. 63 Bnr. 72	Ant. sider: 1
Eiendomsverdi - Gnr. 63 Bnr. 72	Ant. sider: 2
Kart fra Se eiendom - Gnr. 63 Bnr. 72	Ant. sider: 1
Matrikkelbrev - Gnr. 63 Bnr. 72	Ant. sider: 2
Grunnboksinformasjon - Gnr. 63 Bnr. 134	Ant. sider: 1
Eiendomsverdi - Gnr. 63 Bnr. 134	Ant. sider: 2
Kart fra Se eiendom - Gnr. 63 Bnr. 134	Ant. sider: 1
Kart som viser tomter i område (fra kommunen)	Ant. sider: 2
Ferdigattest for hele bygget	Ant. sider: 1
Fasadetegninger mot vest og sør	Ant. sider: 2
Brannvernplan	Ant. sider: 2
Reguleringsplan	Ant. sider: 4
Tilsynsrapport fra lokalt eltilsyn	Ant. sider: 2

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Bygningen ble oppført til formål veikro med overnattingsrom og butikkdel i perioden 1978/80 og tilbygget med forlengelse på nordre side i perioden 1995/98. Ved tidligere drift av veikro frem til rundt 2010 var det møblement for ca. 140 personer i restaurant, ca. 40 personer i frokostsal og 5 stk. rom for overnatting. Bygningen var uten bruk frem til den ble solgt i 2019 og da tatt i bruk med etablering av bruktbutikk i butikklokaler 1. etasje. Øvrige deler av bygningen har stått uten oppvarming fra rundt 2010 og bygningens vanntilførsel er frakoblet ved innvendig stoppekran i kjeller.

Eiendommen har en god tilgjengelighet i forhold til E6 og det er etablert en ladestasjon for elbiler på nordre side av eiendommen.

På Majavatn er det for tiden ingen butikker eller tilbud for veifarende gjester og med utgangspunkt i bygningens beliggenhet og anvendelighet antas det å være gode muligheter for å etablere en veikrodrift med noe servering og overnattingsmuligheter.

Ved beregning av markedsverdi er det stipulert en årlig husleie på kr. 415 800,- med fradrag for påregnelige årlige FDV-kostnader ca. kr. 140 000,- som kapitaliseres og deretter gjort et engangsfradrag på 1 500 000,- for de mest nødvendige kostnader med utbedringer og innkjøp for å kunne starte opp med drift.

Kunde:

Evy Olsen Bjelland og Armand Margido Hovd
Postboks 1010, 8809 SANDNESSJØEN. Tlf. 905 59 346

Formål med taksten:

Det skal utføres en takst i forbindelse med salg av Fjellvegen 1 B, 8685 Trofors. Gnr. 63, Bnr. 21, 66, 72 og 134 - Grane kommune.

Egne forutsetninger:

Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

Verdi:

Kr. 1 000 000

Dato verdisetting:

14.04.2024

Takstingeniør:

Marvin Egil Breimo Tlf.: 75 11 91 90

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

MOSJØEN, 24.04.2024



Marvin Egil Breimo
Daglig leder / takstingeniør
Telefon: 75 11 91 90

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Grunnboksinformasjon - Gnr. 63 Bnr. 21	26.03.2024		Innhentet	1
Eiendomsverdi - Gnr. 63 Bnr. 21	29.09.2023		Innhentet	4
Kart fra Se eiendom - Gnr. 63 Bnr. 21	25.03.2024		Innhentet	1
Grunnboksinformasjon - Gnr. 63 Bnr. 66	26.03.2024		Innhentet	1
Eiendomsverdi - Gnr. 63 Bnr. 66	29.09.2023		Innhentet	2
Kart fra Se eiendom - Gnr. 63 Bnr. 66	25.03.2024		Innhentet	1
Skylddelingsforretning - Gnr. 63 Bnr. 66	24.10.1960		Innhentet	4
Grunnboksinformasjon - Gnr. 63 Bnr. 72	26.03.2024		Innhentet	1
Eiendomsverdi - Gnr. 63 Bnr. 72	29.09.2023		Innhentet	2
Kart fra Se eiendom - Gnr. 63 Bnr. 72	25.03.2024		Innhentet	1
Matrikkelbrev - Gnr. 63 Bnr. 72	04.02.2013		Innhentet	2
Grunnboksinformasjon - Gnr. 63 Bnr. 134	26.03.2024		Innhentet	1
Eiendomsverdi - Gnr. 63 Bnr. 134	29.09.2023		Innhentet	2
Kart fra Se eiendom - Gnr. 63 Bnr. 134	25.03.2024		Innhentet	1
Kart som viser tomter i område (fra kommunen)		Udatert	Innhentet	2
Ferdigattest for hele bygget	15.02.1995	Formål: Overnattingssted / forsamlingslokale / salgslokale	Innhentet	1
Fasadetegninger mot vest og sør	21.09.1994		Innhentet	2
Brannvernplan	22.08.1998		Innhentet	2
Grane kommune	11.04.2024	Innhentet informasjon om kommunale avgifter og eiendomsskatt		
Reguleringsplan	05.10.2000		Innhentet	4
Tilsynsrapport fra lokalt eltilsyn	25.09.2019		Innhentet	2

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Bygningen ble oppført til formål veikro med overnattingsrom og butikkdel i perioden 1978/80 og tilbygget med forlengelse på nordre side i perioden 1995/98. Ved tidligere drift av veikro frem til rundt 2010 var det møblement for ca. 140 personer i restaurant, ca. 40 personer i frokostsal og det 5 stk. rom for overnatting.

Kunde: Evy Olsen Bjelland og Armand Margido Hovd
Postboks 1010, 8809 SANDNESSJØEN. Tlf. 905 59 346

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 01.03.2024
Evy Olsen Bjelland. Tlf. 90 55 93 46
Armand Margido Hovd.
Helgeland Byggekontroll AS v/ daglig leder/takstingeniør Marvin Egil Breimo. Tlf. 75 11 91 90

Forutsetninger: Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Kro- og Motell
Konsesjonsplikt	Ingen konsesjonsplikt.
Adkomst	Avkjørsel fra E6 og adkomstvei over gnr. 63 bnr. 259, område regulert til vegserviceanlegg med etablert ladestasjon for elbiler.
Vann	Tilkoblet kommunalt vannverk. Utvendige vannledninger av plast (opplyst av tidligere eier). Utvendig stoppekran er i kommunal kum og innvendig stoppekran i kjeller mot østre side.
Avløp	Tilkoblet kommunalt avløpsnett. Utvendige avløpsrør av plast (opplyst av tidligere eier).
Regulering	Eiendommen inngår i reguleringsplan for Fjellheimen kro & motel - Majavatn, Grane kommune. Vedtatt av kommunestyret 05.10.2000. Eiendommen er regulert til formål: Kombinerte formål (PBL § 25.2. ledd): Veg serviceanlegg (Beverting/Bensinstasjon). Tomtestripe på bnr. 72 er regulert til formål: Boligområde og kjøreveg. Se for øvrig vedlagt reguleringsplan - kart og reguleringsbestemmelser.
Hjemmelsovergang:	Tidsrom: 23.04.2019 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 170 000

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1825 GRANE Gnr: 63 Bnr: 21
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	956,4 m ² Arealkilde: Matrikkel.
Hjemmelshaver:	Evy Olsen Bjelland og Armand Margido Hovd.
Adresse:	Fjellvegen 1 B, 8685 Trofors.
Kommentar:	Det bemerkes at matrikkelareal kan være noe unøyaktig og for nøyaktig areal må grenser oppgås og beregnes.
Matrikkel:	Kommune: 1825 GRANE Gnr: 63 Bnr: 66
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	204,4 m ² Arealkilde: Matrikkel.
Hjemmelshaver:	Evy Olsen Bjelland og Armand Margido Hovd.
Adresse:	1825-63/66/0/0, 8680 Trofors.
Kommentar:	Det bemerkes at matrikkelareal kan være noe unøyaktig og for nøyaktig areal må grenser oppgås og beregnes. Det foreligger en skylddelingsforretning med dok. nr. 2814 - 1960, dagbokført 24.10.1960 som beskriver tomtens areal til 294 m ² .
Matrikkel:	Kommune: 1825 GRANE Gnr: 63 Bnr: 72
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 273,5 m ² Arealkilde: Matrikkel.
Hjemmelshaver:	Evy Olsen Bjelland og Armand Margido Hovd.
Adresse:	1825-63/72/0/0, 8680 Trofors.
Kommentar:	Det bemerkes at matrikkelareal kan være noe unøyaktig og for nøyaktig areal må grenser oppgås og beregnes. Det foreligger et matrikkelbrev fra 04.02.2013 som henviser til en skylddeling fra 15.09.1962. I områdekart fra kommunen er tomtens areal beskrevet til 975 m ² .

Matrikkel:	Kommune: 1825 GRANE Gnr: 63 Bnr: 134
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	616,1 m ² Arealkilde: Matrikkel.
Hjemmelshaver:	Evy Olsen Bjelland og Armand Margido Hovd.
Adresse:	1825-63/134/0/0, 8680 Trofors.
Kommentar:	Det bemerkes at matrikkelareal kan være noe unøyaktig og for nøyaktig areal må grenser oppgås og beregnes.

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens opparbeidelse og anvendelse	Samlet matrikkelareal for gnr. 63 bnr. 21, 66, 72 og 134 = 3 050,4 m ² . Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass i front på ca. 400 m ² og gruset gårdsplass på bakre side med oppkjøring på nordre side. For øvrig bevokst med naturbeplantede busker/trær. Høyde over havet på gårdsplass i front ca. 322 m og på gårdsplass bakre side ca.325 m. Gode parkeringsforhold på eiendommen.
Grunnforhold	Grunnforhold av løsmasser.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Vestvendt område med flate partier og noe skråninger. Gode sol og lysforhold.
Miljø og forurensning	Det er ikke gjort noen vurderinger av eventuelle forurensninger i grunn.
Nedgravde tanker	Utvendig nedgravd oljetank av glassfiber på ca. 1 000 liter på sørøstre side. Det bemerkes at oljetanken ikke er besiktiget, men i følge informasjon ved befaring har denne tanken trolig ikke vært i bruk (er ikke tilkoblet).

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Servitutter	Gnr. 63 bnr. 21: Tinglyst bestemmelse om vannledning den 25.04.1946 hvor NSBs betingelser vedtas og den 22.05.1950 hvor Vegvesenets betingelser vedtatt. Tinglyst erklæring/avtale den 09.04.1996 hvor Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. plassering av lagertanker for drivstoff. Det bemerkes at disse tanker er oppgravd og fjernet. Gnr. 63, bnr. 66, 72 og 134. Ingen registrerte heftelser (Iht. vedlagt grunnboksinformasjon).
--------------------	--

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Tryg. Avtalenr: Ikke opplyst. Type: 1.risiko. Forsikringssum: Kr. 3 443 800. Årlig premie: Kr. 13 273. Egenandel kr. 6 000,-.
Skattetakst:	Kr. 358 000 År: 2024 Kommunalt grunnlag (årlig avgift kr. 2 506,- innkreves sammen med kommunale avgifter).
Ligningsverdi:	År: 2024 Ligningsverdi er ikke innhentet.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Tidligere veikro med overnatting og butikk

Bygningsdata



Byggeår: 1978 Kilde: Opplyst av tidligere eier.

Anvendelse: Overnattingssted/forsamlingslokale/salgslokale.

Tilbygg (i 1995) I perioden 1995 - 1997 ble det tilbygget på nordre side med et samlet areal på 581 BTA m² (historisk kostpris ca. kr. 1 200 000,-).

Modernisering (i 2011) Div. oppussing (historisk kostpris ca. kr. 500 000,-).

Modernisering (i 2020) Utførelse av div. arbeider etter anbefalinger fra lokalt eltilsyn (kr. 35 000,-), oppgradert el. installasjon i butikkdel med ny belysning m.m. (kr. 65 000,-).

Modernisering (i 2021) Jekket opp terrasse på midtre side. Malt utvendig bordkledning og rekkverk. Montert luft til luft varmepumpe i butikkdel (kr. 25 000,-).

Renovert butikklokaler og avdelt lager (Ca. kr. 65 000,- + egeninnsats).

Modernisering (i 2022) Tettet lekkasje i fra yttertak på midtre del mot vest (påsmurt tettestoff fra utvendig side). Pusset gang og utleierom med maling av overflater samt lagt laminatgulv på utleierom nr. 3 (Ca. kr. 6 000,- + egeninnsats).

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller (østre og sørlige del)	215	198	Div. lagerrom med uinnredet standard.
Underetasje (nordvestre del)	219	201	Gang/trapperom til 2. etg., butikklokale over 3 rom, lager, kjølerom, gang/bod, gang, fyrrom (ute av drift), oppholdsrom, bad/wc og kontor.
1. etasje	423	399	Trapperom, resepsjon, frokostsal, restaurant, kjøkken, kjølerom, gang/bod, kontor, toaletter/dusj, korridor, gang, 4 utleierom med dusj/wc og 1 utleierom med wc.
Sum bygning:	857	798	

Kommentar areal

Arealer er hentet ut i fra tegninger og en tidligere takst, kan således være noe mindre avvik.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Ukjent.

Grunn og fundamenter

Trolig kultet grunn på løsmasser.

Bygningen er fundamentert med betong på grunn - støpt bankett (eller kantforsterket plate) og ringmur.

Ytterveggskonstruksjon og kledning

Yttervegger i Kjeller og underetasje av leca, skvettpusset. På innvendig side dels innforet med ukjent isolering og kledd.

Yttervegger i 1. etasje av isolert bindingsverk og kledd med stående og liggende villmarkspanel.

Inngangsparti/trapper, dører og vinduer

Foran hovedinngang i underetasje er det rullestolrampe og støpt trapp forblendet med keramiske flis. Inngangsdører til butikk og kro/restaurant av tre med 2-lags glass, inngangsdør av tre med halvmåneglass til oppholdsdel og inngangsdør av tre til uinnredet kjellerdel.

I 1. etasje er rullestolrampe og tofløyet ytterdør av tre for adkomst til utleierom og kro/restaurant, to doble terrassedører av tre med 2-lags glass fra restaurant til terrasse og ytterdører av tre for vareadkomst til kjøkken og utvendig bod.

Vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass.



Hovedinngang i underetasje - adkomst til butikk og kro/restaurant.



Inngang på baksiden til 1. etasje - adkomst til utleierom og kro/restaurant.



Inngang til kjøkken og bod med utvendig adkomst - vareinntak.

Takkonstruksjon, tekke og takrenner

Tak av prefabrikkerte takstoler, isolert med 20 cm mineralull mellom undergurter, kun dels forenklet undertak av presenning, lektet og tekke av profilerte takplater - type Decra eller lignende. Doble vindskier. Takrenner og nedløpsrør av plast.



Synlige del av kaldloft fra adkomstluke.



Synlige merker på isolasjon etter mus.

Gulv og etasjeskillere

Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje med ukjent isolering. Etasjeskille av trebjelkelag i hoveddel, støpt dekke i utstikk mot øst samt noe betong i deler av resepsjon/servering.

Innvendige overflater gulv

Kjeller/underetasje: Betong, keramiske flis, vinylbelegg m.m.

1. etasje: Vinylbelegg, laminat, teppeflis m.m.

Innvendige overflater vegg

Kjeller/underetasje: Malte plater, trepanel, plater, ubehandlet leca m.m.

1. etasje: Trepanel, malt trepanel, malte plater, malt tapet m.m..

Innvendige overflater himling

Kjeller/underetasje: Spaltehimling, malte himlingsplater, gipsplater, åpen himling med utildekket isolasjon m.m.

1. etasje: Trepanel, malt trepanel, malte himlingsplater m.m.

Innerveggskonstruksjon

Av murt leca og bindingsverk.

Innvendige dører

Fyllingsdører av heltre furu, finerte dører, formpressede dører av MDF, ståldør (til tidligere fyrrom).

Innvendige trapper

Plassbygd tett trapp av tre med vinylbelegg i trinn fra inngangsparti i underetasje og opp til restaurant i 1. etasje. Håndløpere langs trapperom.



Trapp opp til restaurant.



Trapp opp til restaurant.

Kjøkkeninnredning

Enkel kjøkkeninnredning av MDF oppvaskkum, utslagsvask og overskap (vannskadet bunnplate m.m.).
Benk av stål med oppvaskkum og utslagsvask.
Kjøkkenbenk med skuffer.



Enkel kjøkkeninnredning.



Benk av stål.



Kjøkkenbenk.

Piper/skorsteiner/ildsteder

Ingen.

Sanitær primæranlegg

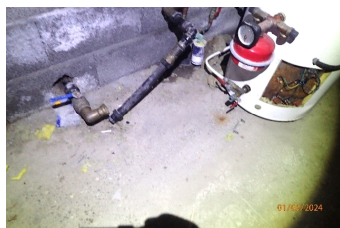
Enkel standard.

Vannledning av plast inn til stoppekran i kjeller.

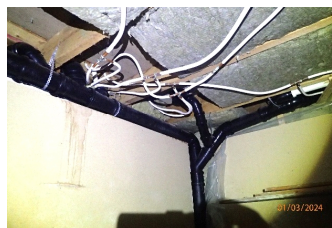
Vannledninger av kobber, avløpsrør og sluker av plast, åpen og noe skjult installasjon.

12 toaletter. 1 urinaler. 10 servanter. 6 dusjer. 2 stålvasker (1 med fotocelle på blande batteri).

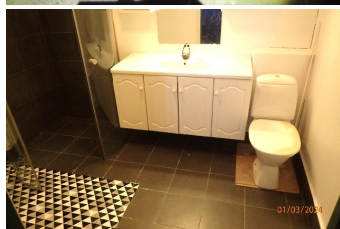
Stålbenk/benk. 2 varmtvannsberedere (200 og 300 liter). 2 brannslanger.



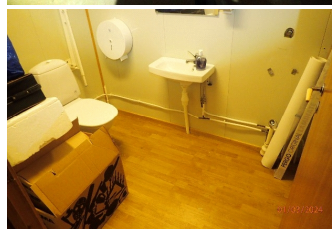
Innvendig stoppekran og frakoblet vannledning.



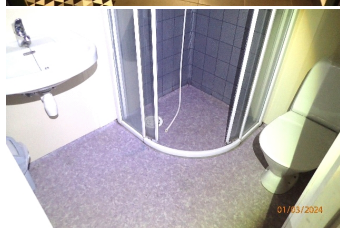
Åpne vannledninger av kobber i kjeller (fagmessig lite pent lagt).



Dusj/wc i kjeller.



Felles toalett i romgang 1. etasje.



Dusj/wc på utleierom nr. 2.

Ventilasjon

2 stk. avtrekkshetter av stål på kjøkken.
 Ventilasjonsanlegg for restaurant.

Det bemerkes at ventilasjonsanlegg ikke har vært i bruk siden ca. 2010 og tilstand er således ukjent.



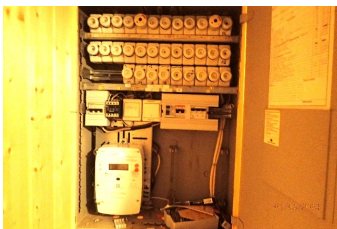
Ventilasjonsanlegg for restaurant (aggregat er monteret i kjeller).



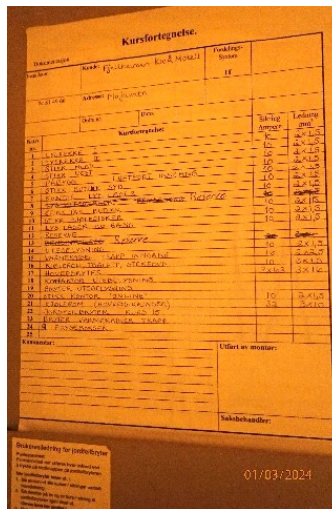
2 stk. avtrekkshetter av stål på kjøkken.

Elektrisk anlegg

Adskilt el. anlegg mellom butikkdel og kro/restaurant. El. skap med strømmåler og skrusikringer og el. skap med sikringsautomater i underetasje. Utlagt strøm fra underetasje til utleiehytte. El. skap med sikringsautomater i 1. etasje. Som belysning er taklamper, spotter, armaturer med led og lysstoffrør. Det bemerkes at el. anlegg ikke er kontrollert ved takst, men ble sist overgått av lokalt eltilsyn den 24.09.2019 uten funn av feil som krevde videre oppfølging. De ble i rapporten til lokalt eltilsyn gitt en del generelle anbefalinger som opplyses å ha blitt ivaretatt av innleid elektrofirma.



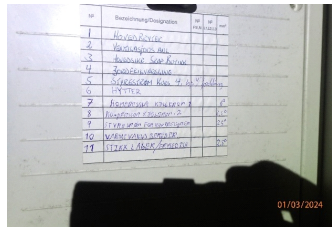
El. skap i underetasje.



Kursfortegnelse.



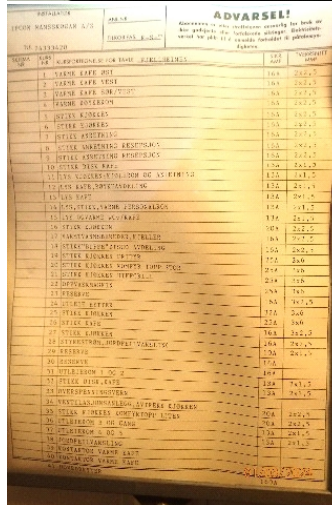
El. tavle i underetasje.



Kursfortegnelse.



El. hovedskap i 1. etasje.



Kursfortegnelse.

Varmeanlegg

El. oppvarming.

Luft til luft varmepumpe med innedel på vegg i butikk (fra 2021) og i restaurant (ukjent tilstand). For øvrig el. panelovner. Tidligere sentralfyr er frakoblet.

Andre forhold:

Standard	Enkel standard.
Tilstand	Generelt etterslep på vedlikehold og noe gjenstående arbeider med ferdistillelse.
Registrerte mangler ved befaring	<p>Utvendig: Støpt trapp er skadd. Rullestolrampe er nedseget/noe skadd. På lecamur er det noe sprekker samt gjenstående arbeider med pussing, innpussing av vinduer/dører m.m. Hovedytterdør er slitt og noe skadd etter brekkverktøy fra innbrudd. Dører til innredet del er lavt montert i forhold til terreng. Dør helt i sør er dårlig og det er åpent mellom karm og murvegg. Søylar under terrasse (i front) er råteskadde og rekkverk på terrasse er løst/utpresset. Rekkverk er ikke ferdigstilt på trapp for vareinntak. Gjenstående arbeider med ferdigstillelse av arkutbygg i nord, kledning under raftekasser, beslag, takrenner og nedløpsrør. Takrenner er delvis skadde etter isdannelser vinterstid.</p> <p>Kyperom: Under utstikk mot nord. Er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst.</p> <p>Kjeller/underetasje: Uinnredet del: Ved befaring var det flere synlige mørke flekker på gulv mot yttervegger etter vanninntrengning, vann har også trengt inn ved ytterdør til kjeller. Noe saltutslag på vegger samt synlig vannskader i nedkant av utforet trevegg mot øst. Det var også muggdannelser på overflater etter å ha stått uten oppvarming i lange tider (det opplyses at overflater har blitt nedvasket med vann iblandet klorin for fjerning muggsporer etter at befaring ble utført). I sørlige del er det flere gjennomgående sprekker i yttervegger samt noe sprekker i støpt gulv (også noe sprekker i andre vegger). Himling er ikke underkledd og isolasjon mangler i deler av bjelkelag mot restaurant.</p> <p>Innredet del: I gang/trapperom er gulvbelegg slitt. I butikkdel er himlingsplater i nordøstre del skadde/dels fjernet. Gjenstående arbeider med ferdigstillelse av påbegynte arbeider.</p> <p>1. etasje: I restaurant er gulvbelegg skadd/løst i skjøter og teppebelegg er slitt. Veggteper er noe skadd. Synlige merker i himling over ark etter lekkasje fra yttertak. Synlige merker på vegger etter tidligere påkjørsel av bæresøylar for takoverbygg. På herre wc og dame wc er laminatgulv utsvelt, himlingsplater er fuktskader og rundt avtrekksventiler (skyldes kondens fra avtrekkskanal). På herre wc er også dørblad skadd. På kjøkken er gulvbelegg slitt, veggplater er utsvelt rundt oppvaskbenk og fastmontert innredning er moden for utskiftning. På kjølerom er gulv slitt, i himling er det noe løst maling samt vannskade etter kondens fra kjølevift. I gang/bod er gulvbelegg slitt og listverk mangler i tak. På kontor er parkettgulv slitt. På personal wc er dørblad og toalett skadd og gulvbelegg er slitt. I korridor er gulvbelegg slitt/blæret. På handicap wc er laminatgulv utsvelt og himlingsplater noe nedpresset. I forgang til rom er gulvbelegg slitt, synlig kul i vegg, svell i panel himling og el. panelovn mangler. På felles dusj/wc er gulvbelegg slitt og sprukket samt noe kondensskader på himlingsplater. På utleierom nr. 1 er laminatgulv noe utsvelt. På dusj/wc er gulvbelegg utett rundt sluk, på vegger er vinyltapet utett i nedkant, himlingsplater er noe kondensskadd og dør er oppriperet. På utleierom nr. 2 er laminatgulv noe utsvelt. På dusj/wc er gulvbelegg skadd i våtsone, på vegger er vinyltapet utett i nedkant og himlingsplater er noe kondensskadd. På utleierom nr. 3 er det på dusj/wc utett mellom gulvbelegg/sluk, uttetheter mellom vinyltapet på vegg og dør til dusj/wc går tregt. På utleierom nr. 4 er himlingsplater noe skadd og gulvbelegg på dusj/wc er sprukket mot dørterskel. På utleierom nr. 5 er laminatgulv utsvelt, veggteper er skadd og på wc er det kun kaldt vann til servant.</p> <p>Kaldloft (over hele 1. etasje): Det er vanskelig tilkomst for kaldloft, er således ikke befart.</p>

I følge opplysninger fra eier er det bare delvis montert forenklet undertak. Det har tidligere vært noe lekkasje fra yttertak og det bemerkes at kaldloft anbefales undersøkes nærmere.

Generelt:

Noe varierende gulvhøyder, knirk i gulv samt generelle skjevheter i gulv, vegger og tak. Synlige skjevheter i gulv/tak mellom eldre del og tilbygget del i restaurant samt i tak på frokostsal.

Noe gjenstående listverksarbeider.

Ingen kasser over takmonterte downlights mot kaldloft. Kasser skal være montert for å opprettholde dampsperran samt stoppe varmetap til kaldloft, det opplyses å være mye isdannelse på yttertak.

Bygningen er generelt slitt og bærer preg av manglende vedlikehold.

Grunnet mangelfull tetting av bygget må det påregnes å være skader etter mus/smågnagere.

Ved befaringen var vann avstengt og det er således ikke kjent og vannrør, blandebatterier, toaletter og varmtvannsberedere har fått skader etter å ha vært uten oppvarming.

Ved befaring var det snø på terreng, mot kjellermur, mot deler av bordkledning og på yttertak - noe som medførte begrenset mulighet for kontroll.

3.4.2 Vertikaldelt hytte (2 enheter).

Bygningsdata



Byggeår: 2012 Kilde: Tidligere eier.

Anvendelse: Tidligere brukt til utleie ved drift av veikroen.

01/03/2024

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje - nordre del	36	32	Vindfang, oppholdsrom/kjøkkenkrok, dusj/wc og 2 soverom.
1. etasje - sørlige del	36	32	Vindfang, oppholdsrom/kjøkkenkrok, dusj/wc og 2 soverom.
Sum bygning:	72	64	

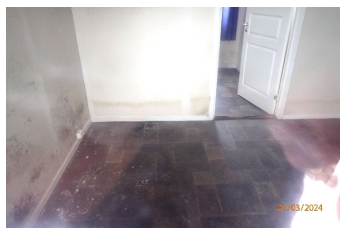
Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Generelt:

Fundamentert på ringmur av betong. Kryperom under hele hytta (ingen adkomst for kontroll).

Isolert trebjelkelag som gulv med innvendige overflater av vinylbelegg. Yttervegger av isolert bindingsverk, kledd utvendig med villmarkspanel og innvendig med malte plater samt noe vinyltapet. Isolert etasjeskille mot kaldloft med himling av malte plater. Som yttertak er rebruk av tidligere ståltakkonstruksjon etter tak over demonterte bensinpumper. Innlagt el. åpen installasjon, el. panelovn som oppvarming, utelys m.m. Vinduer av tre med 2 og 3-lags glass. Malte ytterdører (beslag mangler i nedkant) og formpressede innerdører av MDF. Små kjøkkeninnredninger med overskap av finer/laminat med malte fronter samt benkeplate av stål med oppvaskkum. På dusj/wc er innmontert dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant med underskap. Trapp/terrasse foran innganger på ca. 4 m² med takoverbygg på indre del (er inntrukket).



Nordre del, bilde tatt gjennom vindu for oppholdsrom.



Sørlige del, bilde tatt gjennom vindu for vindfang.

Andre forhold:

Standard

Enkel standard.

Registrerte mangler ved befarings

Hytta er ikke omsøkt ved kommunen og i følge kartskisse er hytte oppført utenfor tomtegrense (forutsettes i denne takst at dette kan ordnes opp i).

I en tidligere takst fra 2013 var det beskrevet følgende mangler:
Utvendig er det mangelfullt tettet i mellom stående bordkledning og liggende bordkledning i gavlvegger. Musesperre mangler i nedkant av bordkledning samt at kledning ikke er renskåret. Insektsnett er ikke montert under takuttrekk og raftekasser. Undertak er ikke montert (er viktig for å stoppe fukt ved kondensering). Gjenstående arbeider med montering av takrenner og nedløpsrør. På tak er det synlig skade på deccaplate ved sørvestre hjørne. Vindskibord er dårlige i ender. Enkelte vinduer er av eldre dato og har punkterte glass (1 nytt glass er også bristet).

På sørlige utleiedel går ytterdør tregt (kan skyldes telebevegelser) samt sprekk i mellom yttervegg og skillevegg i vindfang. Innvendige dører går også noe tregt. Feil fall på badegulv mot sluk.

Nordre utleiedel var låst ved befarings, er således kun besiktiget via innsyn fra vinduer. Skader i isolasjon etter mus må påregnes.

Ved befarings den 01.03.2024 var det det ikke tilrettelagt for adkomst innvendig og utvendig var det snø inntil vegger og på tak.

I følge opplysninger er det ikke gjort noe utbedringer er siden tidligere takst i 2013. Det opplyses å være en større vannskade i nordre del og ved innsyn gjennom vindu til oppholdsrom er det synlige vann- og muggskader på gulv, vegger og himling.

Vedlikehold

Mangelfullt, stort rehabiliteringsbehov.

Stort vedlikeholdsbehov utvendig og innvendig.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

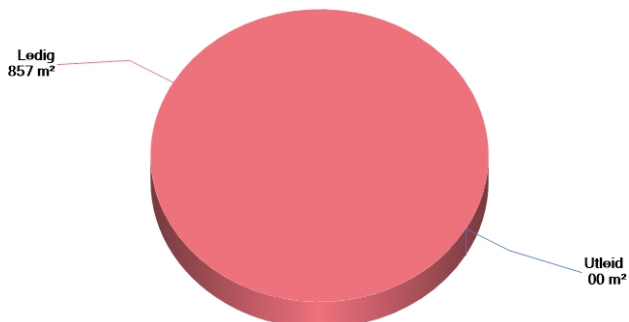
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Tidligere veikro med overnatting og butikk											
-Butikk/forretningslokale											
Ingen utleie, leie er stipulert	Underetasje	219 m ²						450	98 550	6/2024	100
-Uinnredet areal, er ikke egnet for bruk/utleie											
Ingen utleie, leie er stipulert	Kjeller	215 m ²								6/2024	100
-Veikrodrift med restaurant og romutleie											
Ingen utleie, leie er stipulert	1. etasje	423 m ²						750	317 250	6/2024	100
Sum:									415 800		
Total:									415 800		

Bransjer/leiekontrakter:

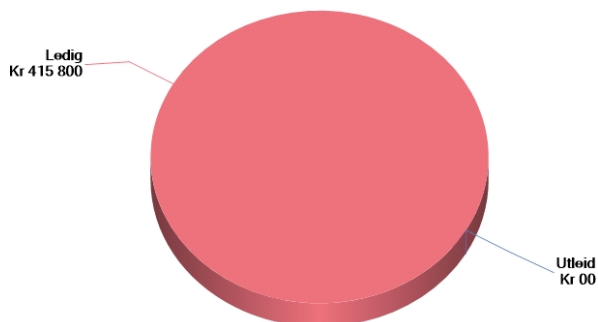
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Tidligere veikro med overnatting og butikk											
-Ledig											
Ingen utleie, leie er stipulert	1. etasje	423 m ²						750	317 250	6/2024	100
Ingen utleie, leie er stipulert	Kjeller	215 m ²								6/2024	100
Ingen utleie, leie er stipulert	Underetasje	219 m ²						450	98 550	6/2024	100
Sum:									415 800		
Total:									415 800		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Butikk/forretningslokale				219	450	98 550
Uinnredet areal, er ikke egnet for bruk/utleie				215		
Veikrodrift med restaurant og romutleie				423	750	317 250
Sum				857		415 800

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			415 800
Tap ved ledighet, %			
Normale eierkostnader, årlig			
Kommunale avgifter og eiendomsskatt (Opplyst ved kommunen pr. tlf.)		19 075	
Forsikring av bygning (Opplyst av eier)		13 273	
Renovasjon (Går på drift)			
Internett/tv (Stip.)		8 000	
Stipulerte kostnader ved nødvendig vedlikehold og administrasjon (varierer fra år til år)		100 000	140 348
Eiendommens inntektsoverskudd			275 452

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 3 050,4 m²

Sum areal: 3 050,4 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 450 000

Verdi tomt: 450 000

5.2 Teknisk verdi

Tidligere veikro med overnatting og butikk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 15 300 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 8 900 000

Sum teknisk verdi – Tidligere veikro med overnatting og butikk 6 400 000

Vertikaldelt hytte (2 enheter).

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 1 500 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 1 100 000

Sum teknisk verdi – Vertikaldelt hytte (2 enheter). 400 000

Sum teknisk verdi bygninger 6 800 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,75 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,75 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	4,00 %
Renteglidning	1,25 %
Realavkastningskrav:	11,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)		275 452
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 275 452) når realrenten er 11,00%		2 504 109
Korreksjon: Det stipuleres inn et engangsfradrag for de mest nødvendige kostnader med utbedringer og innkjøp for å kunne starte opp med drift.	-1 500 000	-1 500 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:		1 004 109
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):		1 000 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,75 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,75 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	4,00 %
Renteglidning	1,25 %
Realavkastningskrav:	11,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	140 348	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	11,00 %		År:	2024
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	6
Diskontert rente:	13,00 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %			
Kostnadsutvikling:	2,50 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år: 2024		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	242 550	81 870			160 680	160 680
2025	426 195	143 857			282 338	249 857
2026	436 850	147 453			289 397	226 640
2027	447 771	151 139			296 632	205 581
2028	458 965	154 918			304 047	186 478
2029	470 440	158 791			311 649	169 150
2030	482 201	162 761			319 440	153 433
2031	494 256	166 830			327 426	139 176
2032	506 612	171 000			335 612	126 244
2033	519 277	175 275			344 002	114 513
2034	221 775	74 857			146 917	43 280
Nåverdi av resultat, sum:						1 775 032

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

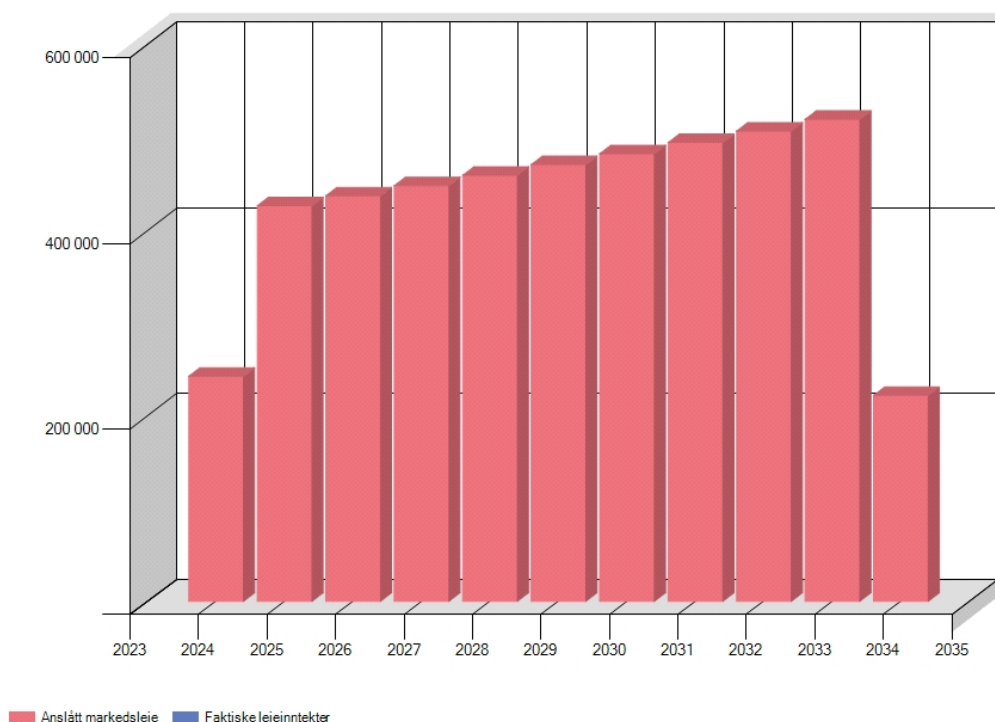
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	3 205 471
	944 295
1 775 032	2 719 326

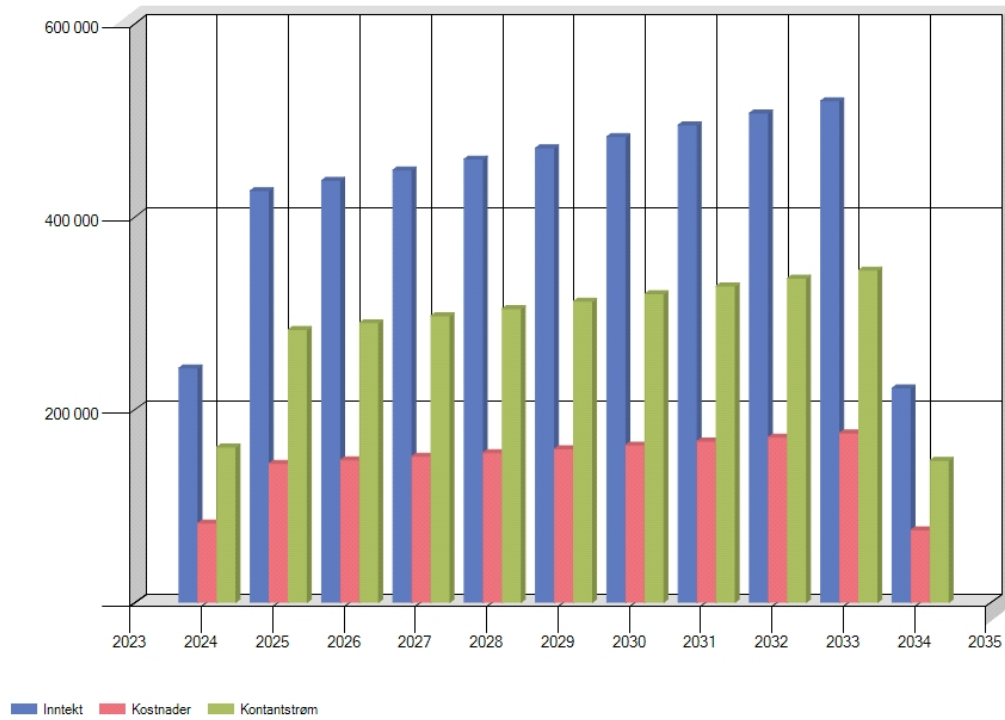
Korreksjoner med engangsbetaling for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 775 032	2 719 326
--	------------------	------------------

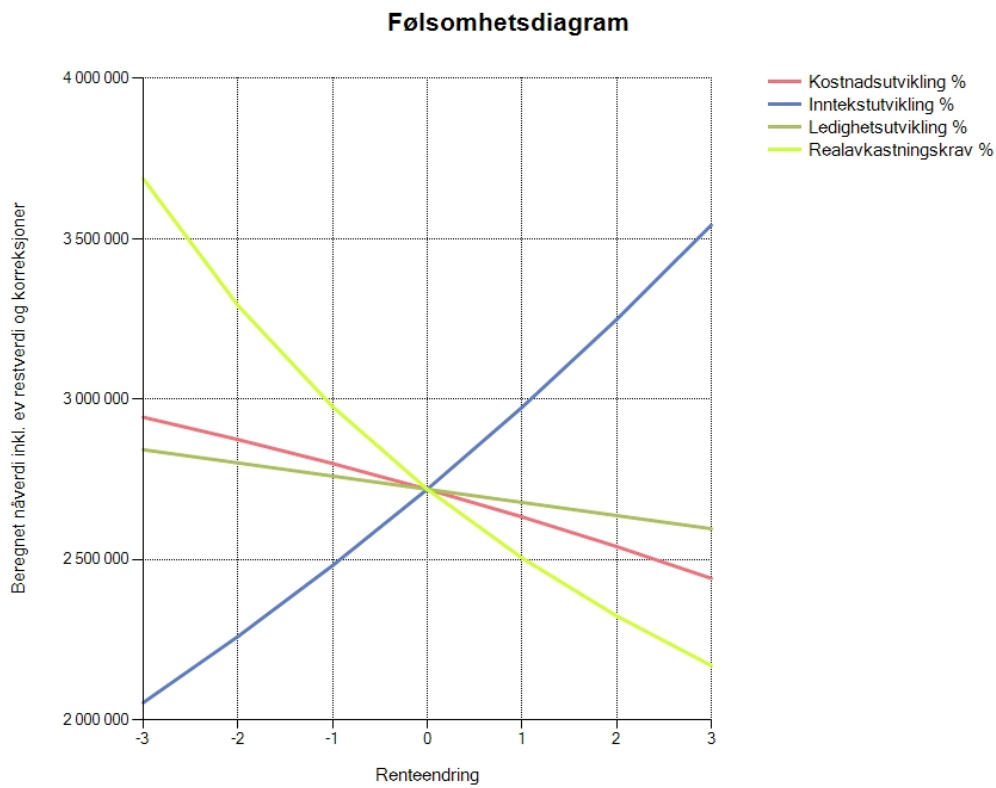
Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse



Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/459825-1/200	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT	
23.04.2019 21.00	VEDERLAG: NOK 170 000	
	BJELLAND EIVY OLSEN	IDEELL: 1/2
	F.NR: 99223	
	HOVD ARMAND MARGIDO	IDEELL: 1/2
	F.NR: 99223	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	

HEFTELSE

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

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgiverieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgiverieiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1946/360-1/71	BESTEMTELSE OM VANNLEDN.
25.04.1946	NBEs betingelser vedtas
1950/857-1/71	BESTEMTELSE OM VANNLEDN.
22.05.1950	Vegvesenets betingelser vedtatt
1996/1583-1/71	ERKLÆRING/AVTALE
09.04.1996	Vegvesenets betingelser vedtatt Plassering av lagertanker for drivstoff.

GRUNNDATA

1946/221-1/71	REGISTRERING AV GRUNN
14.03.1946	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1825 GNR:63 ENR:9

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

Norsk Takst

Informasjon

Fjellvegen 1 B, 8685 TROFORS

1825-63/21/0/0

Egenskaper

Selveier Næring	
Selveier tomt	956,4 m ²
Byggeår	1997
P-rom	- m ²
BRA	- m ²
BTA	- m ²
Etasjer	2
Soverom	



Nabolagsinformasjon

Offentlig transport	
Barnehager innenfor m	0
Nærmeste dagligvare	
Barnefamilier i grunnkretsen	

Salgshistorikk

Boligtype	Registrert	Solgt	Tinglyst	Pris	Prisant.	Verditakst	Fellesgj.	m ² -pris	Oms.hast.	Megler
¹ Næring	23.04.2019		23.04.2019	170 000						
² Næring	06.06.2014		06.06.2014	1 250 000						
³ Boligtomt	25.11.1994		25.11.1994	500 000						

¹ Omsetningen gjelder 4 eiendommer og bør ikke hensyntas som et reelt markedssalg

² Tinglysningen er registrert som tvangssalg

³ Tomtepris, men prisen gjelder 2 eiendommer

Eiendom

Kilde: Kartverket per 28.09.2023

Bruksnavn	HEIMSTAD	Areal	956,4 m ²
Bruk av grunn		Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	
Etablert dato	14.03.1946	Sist omsatt	23.04.2019
Antall teiger	1	Kjøpesum	170 000
Antall bygninger	1	Omsetningstype	Fritt salg
Antall adresser	2	Tinglyst	J
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	1

Adresser

Kilde: Kartverket per 28.09.2023

Fjellvegen 1 B

Adresstype	Gateadresse	Grunnkrets	Majavatn
Alternativ adresse		Valgkrets	GRANE
Tetthet	Spredt	Skolekrets	Majavatn/Kappfjelli
Kirkesogn	Grane		

Adresstype	Matrikkeladresse	Grunnkrets	Majavatn
Alternativ adresse	Majavatn	Valgkrets	GRANE
Tetthet	Spredt	Skolekrets	Majavatn/Kappfjelli
Kirkesogn	Grane		

Bygninger

Kilde: Kartverket per 28.09.2023

Butikk/forretningsbygning

Bygningstype	Butikk/forretningsbygning	Godkjent dato	15.02.1995
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	01.07.1995
Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk dato	01.09.1997
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	873 m2
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	0	Bruksareal bolig	0 m2
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	Bruksareal annet	873 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

Butikk/forretningsbygning

Bygningstype	Butikk/forretningsbygning	Godkjent dato	
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	
Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg	Ombygging	Bruksareal totalt	0 m2
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	0	Bruksareal bolig	0 m2
Vannforsyning		Bruksareal annet	0 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

Annen lagerbygning

Bygningstype	Annen lagerbygning	Godkjent dato	
Bygningsstatus	Bygning revet/brent	Igangsatt dato	
Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	0 m2
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	0	Bruksareal bolig	0 m2
Vannforsyning		Bruksareal annet	0 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

Camping/utleiehytte

Bygningstype	Camping/utleiehytte	Godkjent dato	07.09.1994
Bygningsstatus	Bygning revet/brent	Igangsatt dato	07.09.1994
Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Tatt i bruk dato	07.09.1994
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	22 m2
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	0	Bruksareal bolig	0 m2
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	Bruksareal annet	22 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

Camping/utleiehytte

Bygningstype	Camping/utleiehytte	Godkjent dato	09.09.1999
Bygningsstatus	Bygning revet/brent	Igangsatt dato	09.09.1999
Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Tatt i bruk dato	09.09.1999
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	33 m2
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	0	Bruksareal bolig	0 m2
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	Bruksareal annet	33 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

Camping/utleiehytte

Bygningstype	Camping/utleiehytte	Godkjent dato	09.09.1999
Bygningsstatus	Bygning revet/brent	Igangsatt dato	09.09.1999
Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Tatt i bruk dato	09.09.1999
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	33 m2
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	0	Bruksareal bolig	0 m2
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	Bruksareal annet	33 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

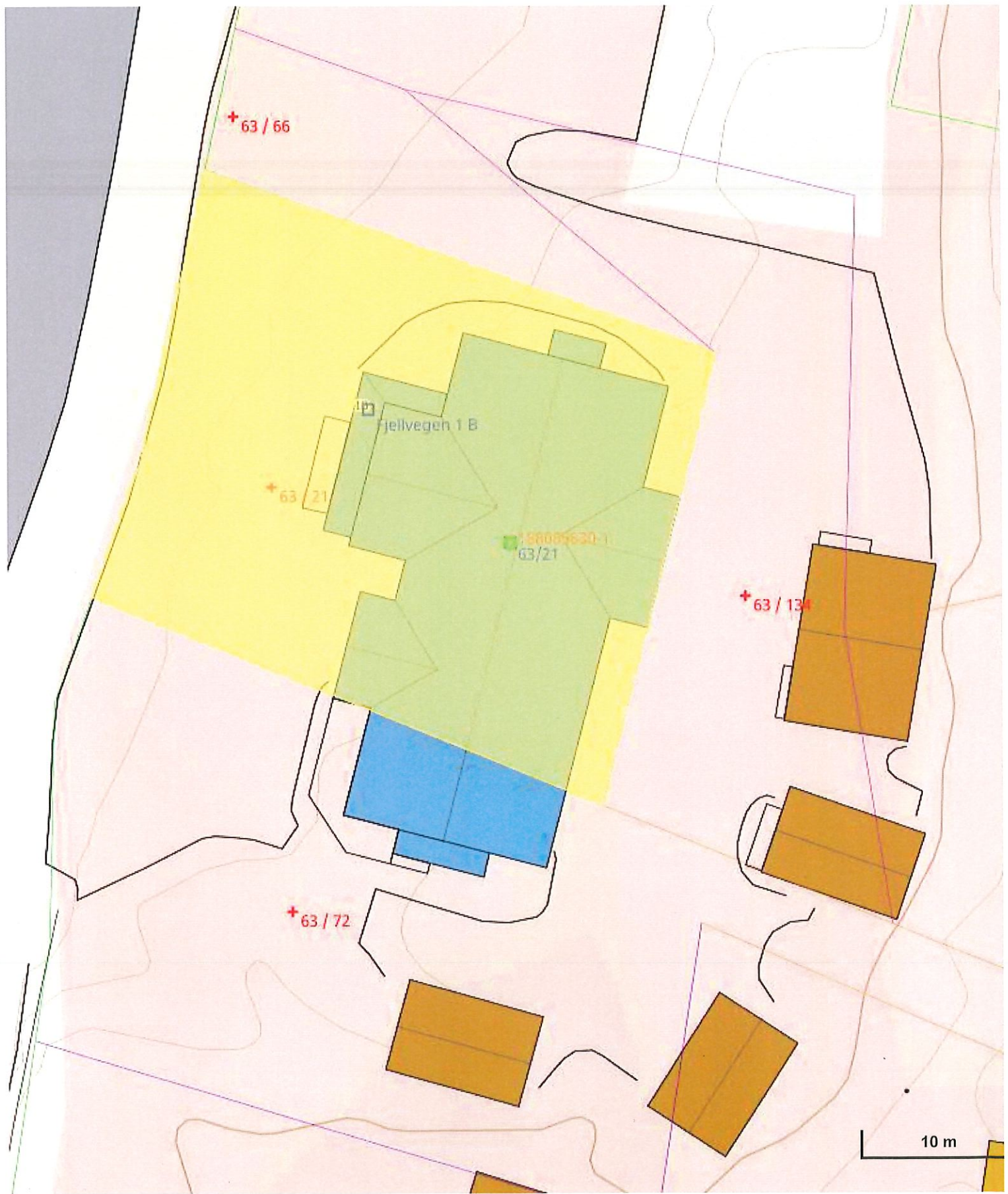
Camping/utleiehytte

Bygningstype	Camping/utleiehytte	Godkjent dato	09.09.1999
Bygningsstatus	Bygning revet/brent	Igangsatt dato	09.09.1999
Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Tatt i bruk dato	09.09.1999
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	33 m2
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	0	Bruksareal bolig	0 m2
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	Bruksareal annet	33 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

Hjemmelshavere

Kilde: Kartverket per 28.09.2023

Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Andel	Rolle
EVY OLSEN BJELLAND	POSTBOKS 1010	8809	SANDNESSJ ØEN	1/2	Hjemmelshaver
ARMAND MARGIDO HOVD	POSTBOKS 1010	8809	SANDNESSJ ØEN	1/2	Hjemmelshaver



+63/66

Fjellvegen 1 B

+63/21

158089620-1
63/21

+63/134

+63/72

10 m

Kommune: 1825 GRANE

Gnr: 63 Bnr: 66

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/459825-1/200	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT	
23.04.2019 21.00	VEDERLAG: NOK 170 000	
	BJELLAND EVY OLSEN	IDEELL: 1/2
	F.NR: 110558	
	HOVD ARMAND MARGIDO	IDEELL: 1/2
	F.NR: 110558	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	

HEFTELSE

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

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

1960/2814-1/71	REGISTRERING AV GRUNN
24.10.1960	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1825 GNR:63
	BNR:9

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

Norsk Takst

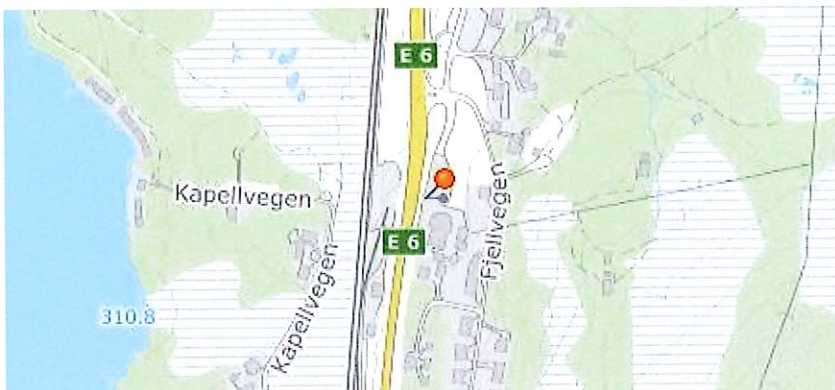
Informasjon

1825-63/66/0/0, 8680 TROFORS

1825-63/66/0/0

Egenskaper

Selveier Ubebygd	
Selveier tomt	204,4 m ²
Byggeår	
P-rom	- m ²
BRA	- m ²
BTA	- m ²
Etasjer	
Soverom	



Nabolagsinformasjon

Offentlig transport	
Barnehager innenfor m	0
Nærmeste dagligvare	
Barnefamilier i grunnkretsen	

Salgshistorikk

Boligtype	Registrert	Solgt	Tinglyst	Pris	Prisant.	Verditakst	Fellesgj.	m ² -pris	Oms.hast.	Megler
¹ Boligtomt	23.04.2019		23.04.2019	170 000						
² Boligtomt	06.06.2014		06.06.2014	1 250 000						
³ Boligtomt	25.11.1994		25.11.1994	500 000						

¹ Tomtepris, men prisen gjelder 4 eiendommer² Tinglysningen er registrert som tvangssalg³ Tomtepris, men prisen gjelder 2 eiendommer

Eiendom

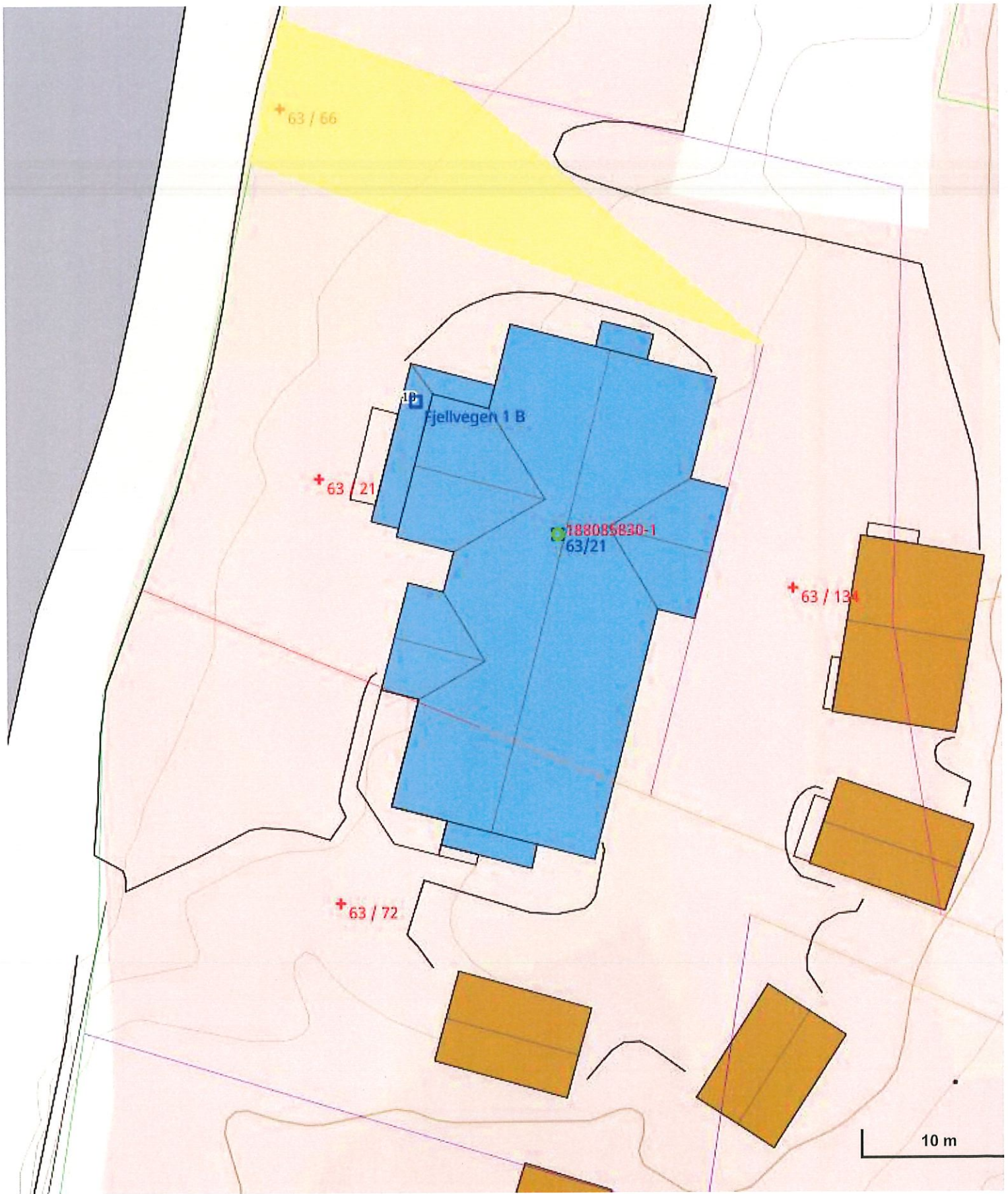
Kilde: Kartverket per 28.09.2023

Bruksnavn	HEIMSTAD II	Areal	204,4 m ²
Bruk av grunn		Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	
Etablert dato	24.10.1960	Sist omsatt	23.04.2019
Antall teiger	1	Kjøpesum	170 000
Antall bygninger		Omsetningstype	Fritt salg
Antall adresser		Tinglyst	J
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	0

Hjemmelshavere

Kilde: Kartverket per 28.09.2023

Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Andel	Rolle
EVY OLSEN BJELLAND	POSTBOKS 1010	8809	SANDNESSJ ØEN	1/2	Hjemmelshaver
ARMAND MARGIDO HOVD	POSTBOKS 1010	8809	SANDNESSJ ØEN	1/2	Hjemmelshaver



10 m

Skylddelingsforretning

Fre dag, den 21. oktober 1960 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Fagerland
g.-nr. 63 br.-nr. 9 av skyld mark 0,10 i Grane
herred. Forretningen er forlangt av Lina Nilsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn
Alle mennene har tidligere gitt forsikring som skjønnsmenn.

Ved forretningen møtte:³⁾ Som selger: Lina Nilsen. Som kjøper: Fridtjof Sved.

Mennene valte til formann Kr. Ervik

Over de 11 del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

- ⁴⁾ Areal: Dyrket jord — dekar, naturlig eng og kulturbeite — dekar, produktiv skog — dekar, annet areal 0,294 dekar. I alt 0,294 dekar.
- ⁵⁾ Grensebeskrivelse: Grensen begynner ved det nordøstre hjørnet av kjøperens eiendom Heimstad-g.nr. 63 b.nr. 21-med merket X i nedsatt stein. Følger derfra den gamle grenselinje på 37 m i vestlig retting til det tidligere avsatte merket. Går herfra i nordlig retting i en rett linje på 9 m til merket X i nedsatt stein. Vinkler så i østlig retting i en rett linje på 20 m til nedsatt stein merket X. Herfra i sydøstlig retting i en linje på 22 m til utgangspunktet.

- ¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
- ²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N.N.»
- ³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet usødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
- ⁴⁾ Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9).
- ⁵⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Nei.

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herrestyret samtykket i skylddelingen?

Nei.

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Nei.

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig for som forholdene tillater.

Skylden for de ^{II} fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,10 som før.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 31 dekar, naturlig eng og kulturbeite - dekar, produktiv skog 200 dekar, annet areal 369 dekar.

I alt 600 dekar.

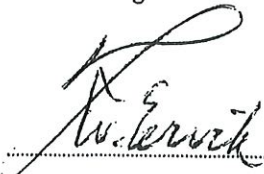
De ^{II} fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Heimstad II


Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Kr. Ervik skal besørge forretningen ~~2000~~ (sendt) til tinglysing.





¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

..... den 19.....

.....
formann

.....
sekretær

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....
.....

..... den 19.....

.....
formann

.....
fylkeslandbrukssjef

Antatt til tinglysing den 19.....

Tinglyst ved Dok. nr. 2814 19 60 dagbokført 24/10. ry. 8/11-60

Alstahaug sorennskriverembete

De W fraskilte del har fått b.nr. 63 b.nr. 66. Årving
(betalt. ena lufte.)
for tinglysing kr.



Rekl. fotokop. Sorenskriveren
Jan. 20. 1960
6 m

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skyldningen gjelder areal på under 2 dekar.

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk

Data ushentet: 26.03.2024 kl. 08.17

Oppdatert per: 26.03.2024 kl. 08.16

Kommune: 1825 GRANE

Gnr: 63 Enr: 72

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/459825-1/200
23.04.2019 21.00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 170 000

BJELLAND EVY OLSEN

F.NR: ~~123456~~

HOVD ARMAND MARGIDO

F.NR: ~~123456~~

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

IDEELL: 1/2

IDEELL: 1/2

HEFTELSE

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

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

1962/3417-1/71
15.09.1962

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1825 GNR:63

ENR:13

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

Norsk Takst

Informasjon

1825-63/72/0/0, 8680 TROFORS

1825-63/72/0/0

Egenskaper

Selveier Ubebygd	
Selveier tomt	1273,5 m ²
Byggeår	
P-rom	- m ²
BRA	- m ²
BTA	- m ²
Etasjer	
Soverom	



Nabolagsinformasjon

Offentlig transport	
Barnehager innenfor m	0
Nærmeste dagligvare	
Barnefamilier i grunnkretsen	

Salgshistorikk

Boligtype	Registrert	Solgt	Tinglyst	Pris	Prisant.	Verditakst	Fellesgj.	m ² -pris	Oms.hast.	Megler
¹ Boligtomt	23.04.2019		23.04.2019	170 000						
² Boligtomt	24.02.2014		24.02.2014	1 000						

¹ Tomtepris, men prisen gjelder 4 eiendommer² Tomtepris

Eiendom

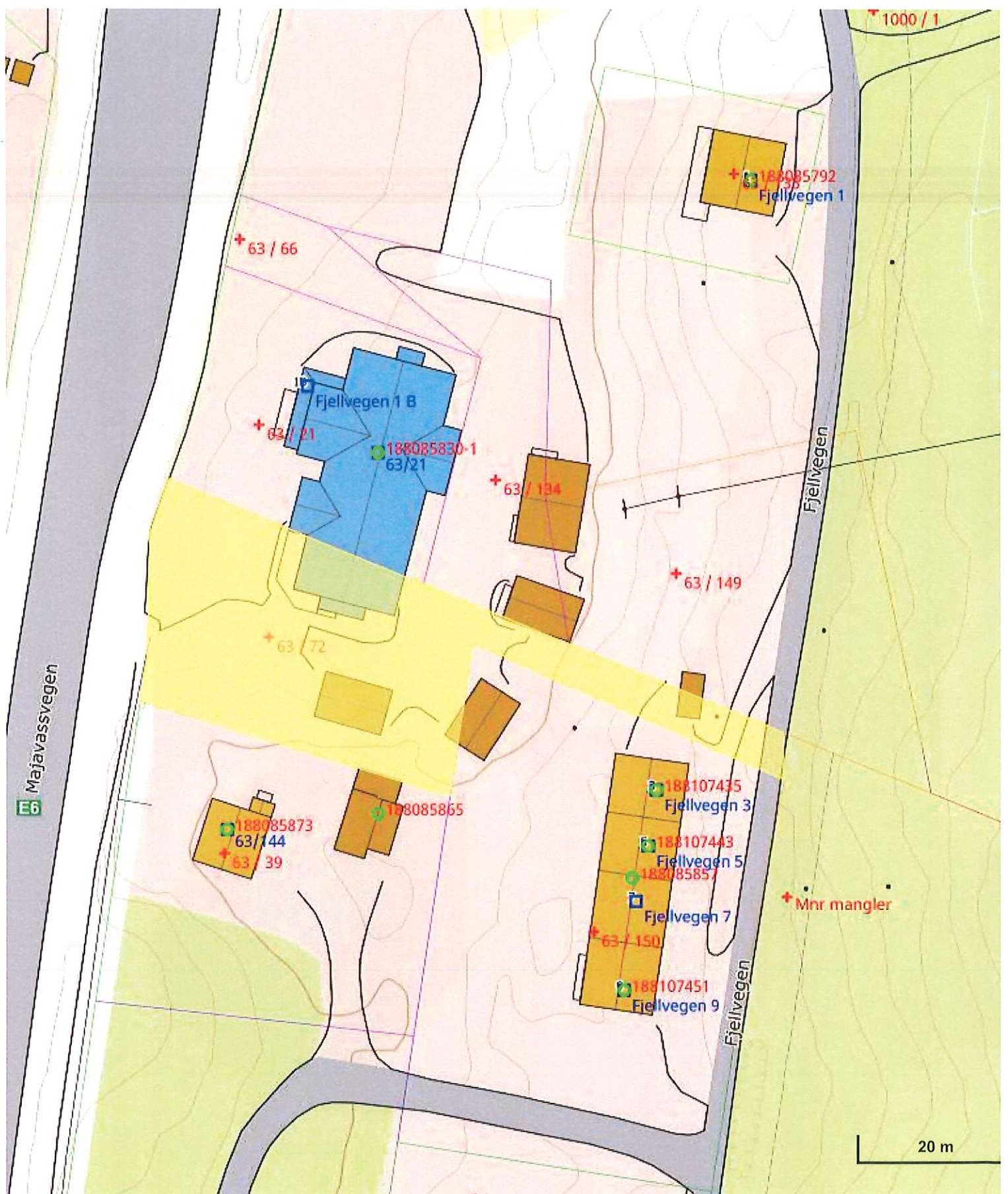
Kilde: Kartverket per 28.09.2023

Bruksnavn	HEIMLY	Areal	1273,5 m ²
Bruk av grunn		Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	
Etablert dato	15.09.1962	Sist omsatt	23.04.2019
Antall teiger	1	Kjøpesum	170 000
Antall bygninger		Omsetningstype	Fritt salg
Antall adresser		Tinglyst	J
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	0

Hjemmelshavere

Kilde: Kartverket per 28.09.2023

Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Andel	Rolle
EVY OLSEN BJELLAND	POSTBOKS 1010	8809	SANDNESSJ ØEN	1/2	Hjemmelshaver
ARMAND MARGIDO HOVD	POSTBOKS 1010	8809	SANDNESSJ ØEN	1/2	Hjemmelshaver



**For matrikkelenhet:**

Kommune: **1825 - GRANE** Utskriftsdato/klokkeslett: 04.02.2013 kl. 11:17
Gårdsnummer: **63** Produsert av: Tom Roger Markås
Bruksnummer: **72** Attestert av: Grane kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 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.matrikkelen.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: HEIMLY
Etableringsdato: 15.09.1962
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrønner: Nei
Er seksjonert: Nei

Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Rolle				
Hjemmelshaver	DANIELSEN MARTA		BERJAFLOTVEGEN 6 5750 ODDA	1 / 3
Hjemmelshaver	DANIELSEN OVE INGEMAR B		RAGDEVEGEN 12 5750 ODDA	1 / 12
Hjemmelshaver	DANIELSEN RUNE		KATTUGLEBROTET 20 5099 BERGEN	1 / 12
Hjemmelshaver	TØNSBERG OLAUG	H0101	ÅSLIVEIEN 7 1178 OSLO	1 / 2

Forretninger

Forretningstype Arsak til feilretting Tinglysingsstatus Tinglysingsstatusdato Forretningsdato Matrikkelføringsdato Signatur

Skylddeling

15.09.1962

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	63/13	0
Mottaker	63/72	0

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 26.03.2024 kl. 08.18
Oppdatert per: 26.03.2024 kl. 08.18
Kommune: 1825 GRANE
Gnr: 63 Enr: 134

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/459825-1/200	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT	
23.04.2019 21.00	VEDERLAG: NOK 170 000	
	BJELLAND EVY OLSEN	IDEELL: 1/2
	F.NR: 13233	
	HOVD ARMAND MARGIDO	IDEELL: 1/2
	F.NR: 13233	
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	

HEFTELSE

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

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgiverseiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgiverseiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

1976/3187-1/71	REGISTRERING AV GRUNN
22.06.1976	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1825 GNR:63 ENR:9
1979/931-1/71	REGISTRERING AV GRUNN
09.02.1979	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1825 GNR:63 ENR:149

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

Norsk Takst

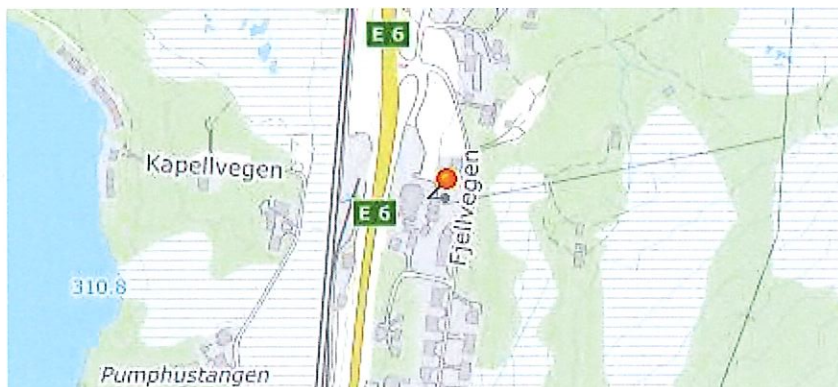
Informasjon

1825-63/134/0/0, 8680 TROFORS

1825-63/134/0/0

Egenskaper

Selveier Ubebygd	
Selveier tomt	616,1 m ²
Byggeår	
P-rom	- m ²
BRA	- m ²
BTA	- m ²
Etasjer	
Soverom	



Nabolagsinformasjon

Offentlig transport	
Barnehager innenfor m	0
Nærmeste dagligvare	
Barnefamilier i grunnkretsen	

Salgshistorikk

Boligtype	Registrert	Solgt	Tinglyst	Pris	Prisant. Verditakst	Fellesgj.	m ² -pris	Oms.hast.	Megler
¹ Boligtomt	23.04.2019		23.04.2019	170 000					
² Boligtomt	06.06.2014		06.06.2014	1 250 000					
³ Boligtomt	25.11.1994		25.11.1994	3 000					

¹ Tomtepris, men prisen gjelder 4 eiendommer² Tinglysningen er registrert som tvangssalg³ Tomtepris

Eiendom

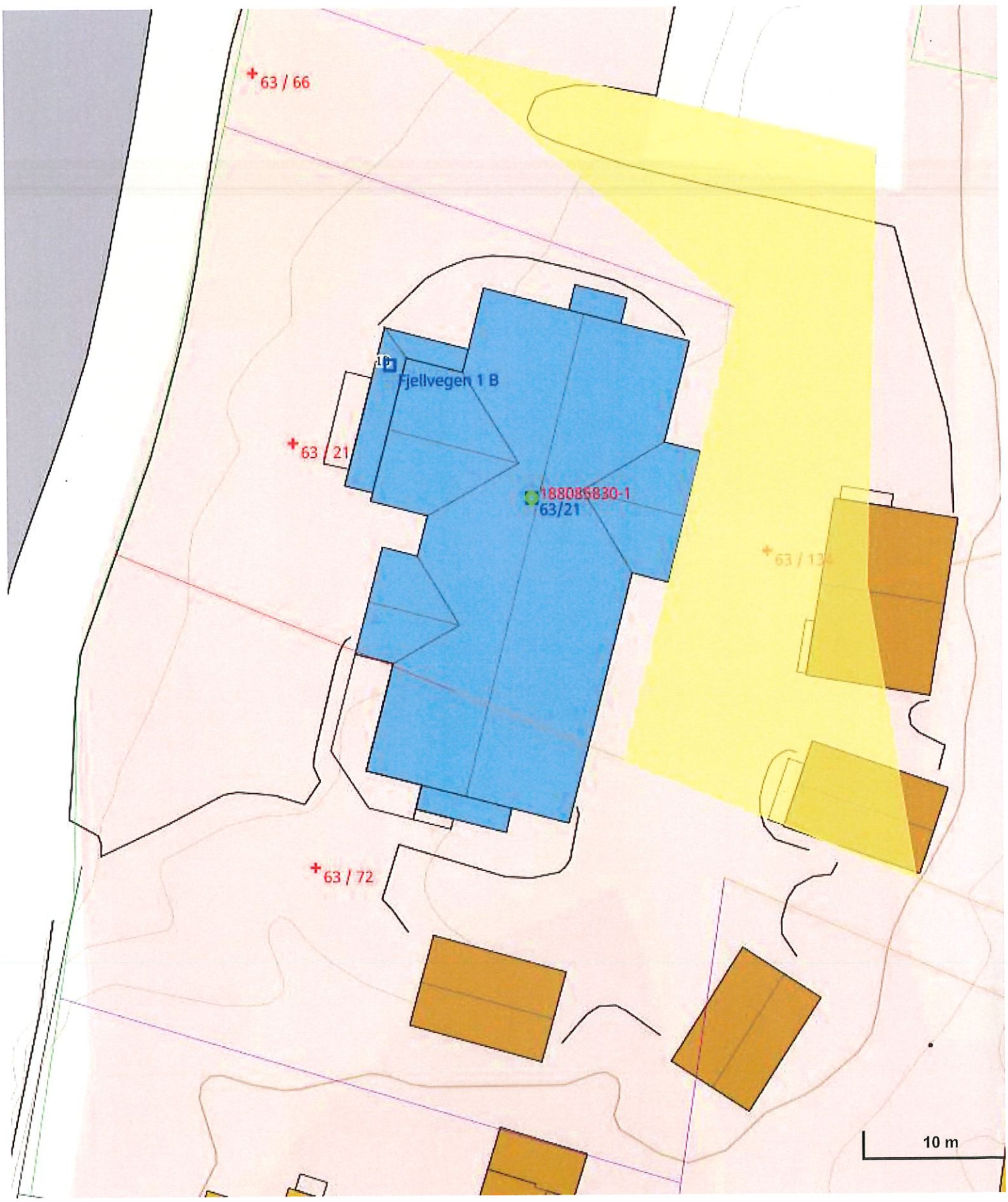
Kilde: Kartverket per 28.09.2023

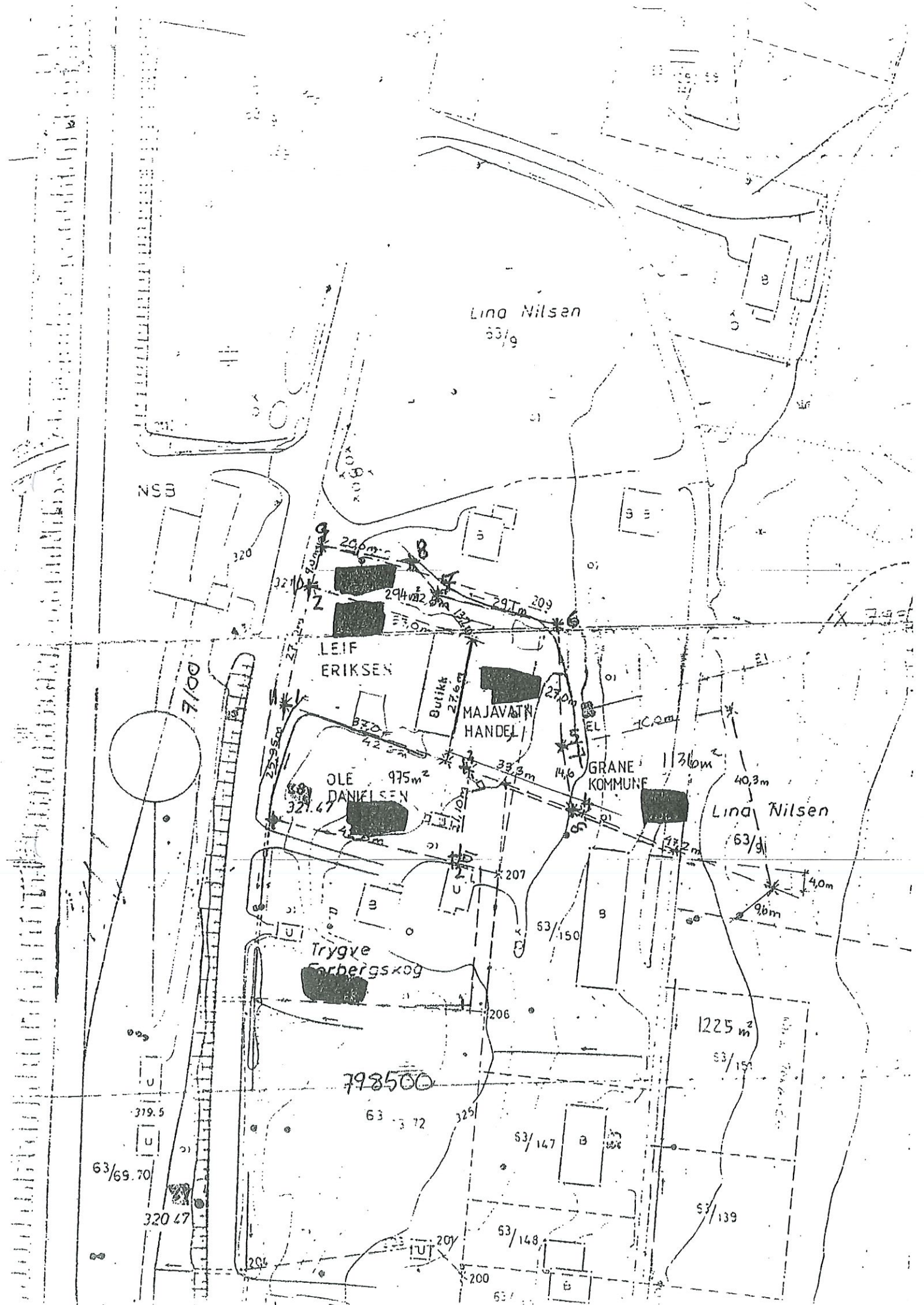
Bruksnavn	HEIMSTAD I	Areal	616,1 m ²
Bruk av grunn		Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	
Etablert dato	22.06.1976	Sist omsatt	23.04.2019
Antall teiger	1	Kjøpesum	170 000
Antall bygninger		Omsetningstype	Fritt salg
Antall adresser		Tinglyst	J
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	0

Hjemmelshavere

Kilde: Kartverket per 28.09.2023

Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Andel	Rolle
EVY OLSEN BJELLAND	POSTBOKS 1010	8809	SANDNESSJ ØEN	1/2	Hjemmelshaver
ARMAND MARGIDO HOVD	POSTBOKS 1010	8809	SANDNESSJ ØEN	1/2	Hjemmelshaver





Lina Nilsen
63/9

253

LEIF
ERIKSEN

Butikk
276m²
MAJAVATN
HANDEL

OLE
DANIELSEN
975m²

GRANE
KOMMUNE

Lina Nilsen
63/di

Trygve
Forbergsskog

798500

1225m²
63/150

63/69.70

320.47

63-372

63/147

63/148

63/139

DOLLE

FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningsloven
av 14.06.85. § 99 nr. 1.

For: **GRANE KOMMUNE**

Jnr. 99000435 Saksid. 221

Ark.nr. 63/21

Side 1 av 1

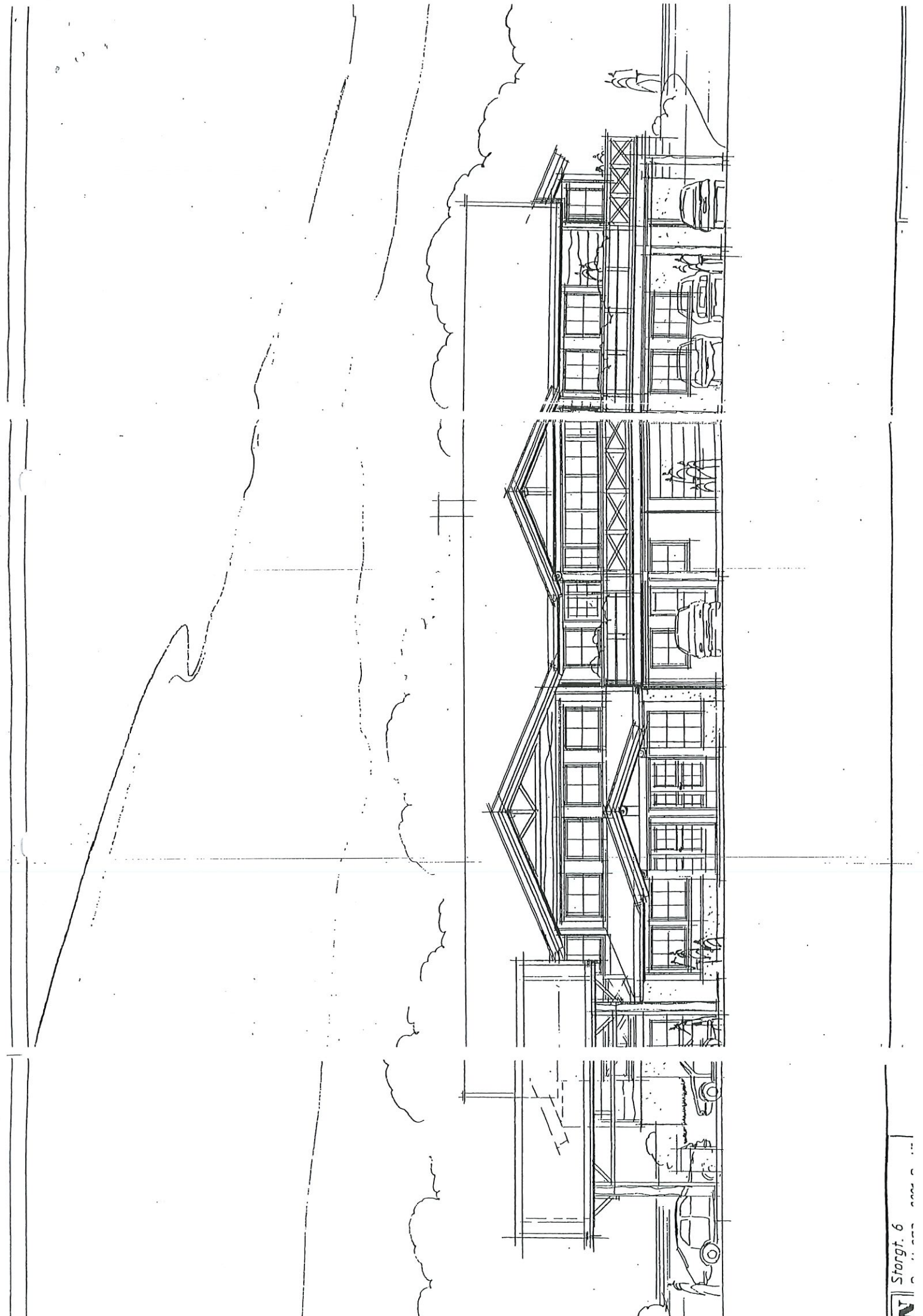
Anmelder: Trond Eriksen Majavatn 8680 TROFORS.	Byggherre: Majavatn Minimarked/Fjellheimen Kro&Motell v/Trond Eriksen, Majavatn, 8680 TROFORS.
--	--

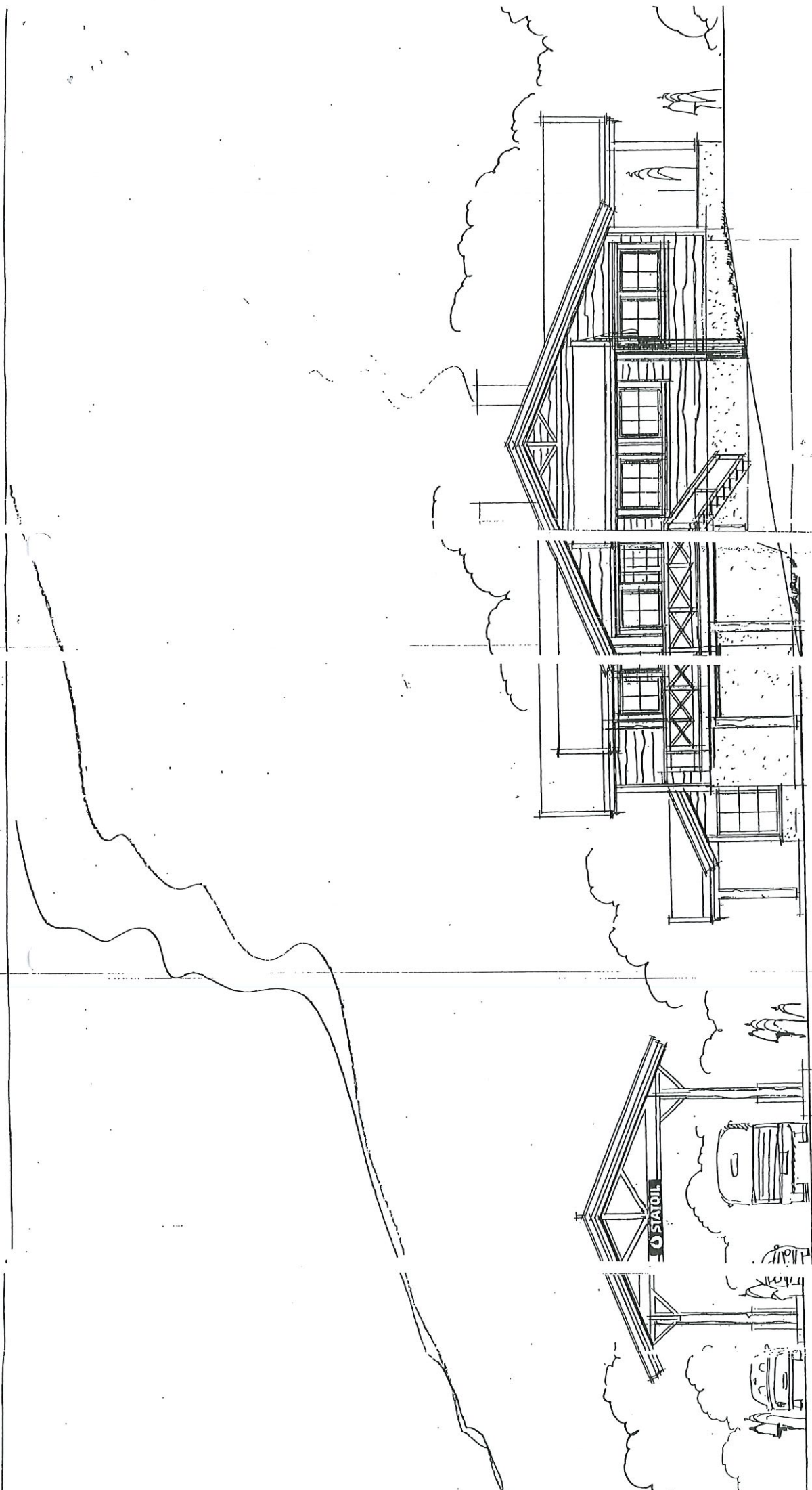
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR:

Eiendom/byggested: Majavatn	Gnr. 63	Bnr. 21	Fnr.
Deres søknad av:	Dato: 20.12.1994		
Arbeidets art:	Ominnredning og tilbygg.		
Byggets art:	Overnattingssted/forsamlingslokale/salglokale.		
Behandl. / Vedtak:	Tekn. hovedutvalg	Vedtaks dato: 15.02.95.	Saksnr: 010/95.
Merknader:	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av Pbl. § 99 gis det herved ferdigattest for: <input checked="" type="checkbox"/> For hele bygget <input type="checkbox"/> For følgende del av bygget: Midlertidig brukstillatelse ble utstedt den 15.12.97.		

UNDERSKRIFT:

Sted: TROFORS	Dato 25.01.1999.	Sign./Stempel: GRANE KOMMUNE Tekn. avd., P.boks 43 8680 TROFORS	
Kopi sendt til:	Ansvars- havende:	Navn:	Adresse:
	Andre	Grane likningskontor, 8680 Trofors.	





FASAI

MONT

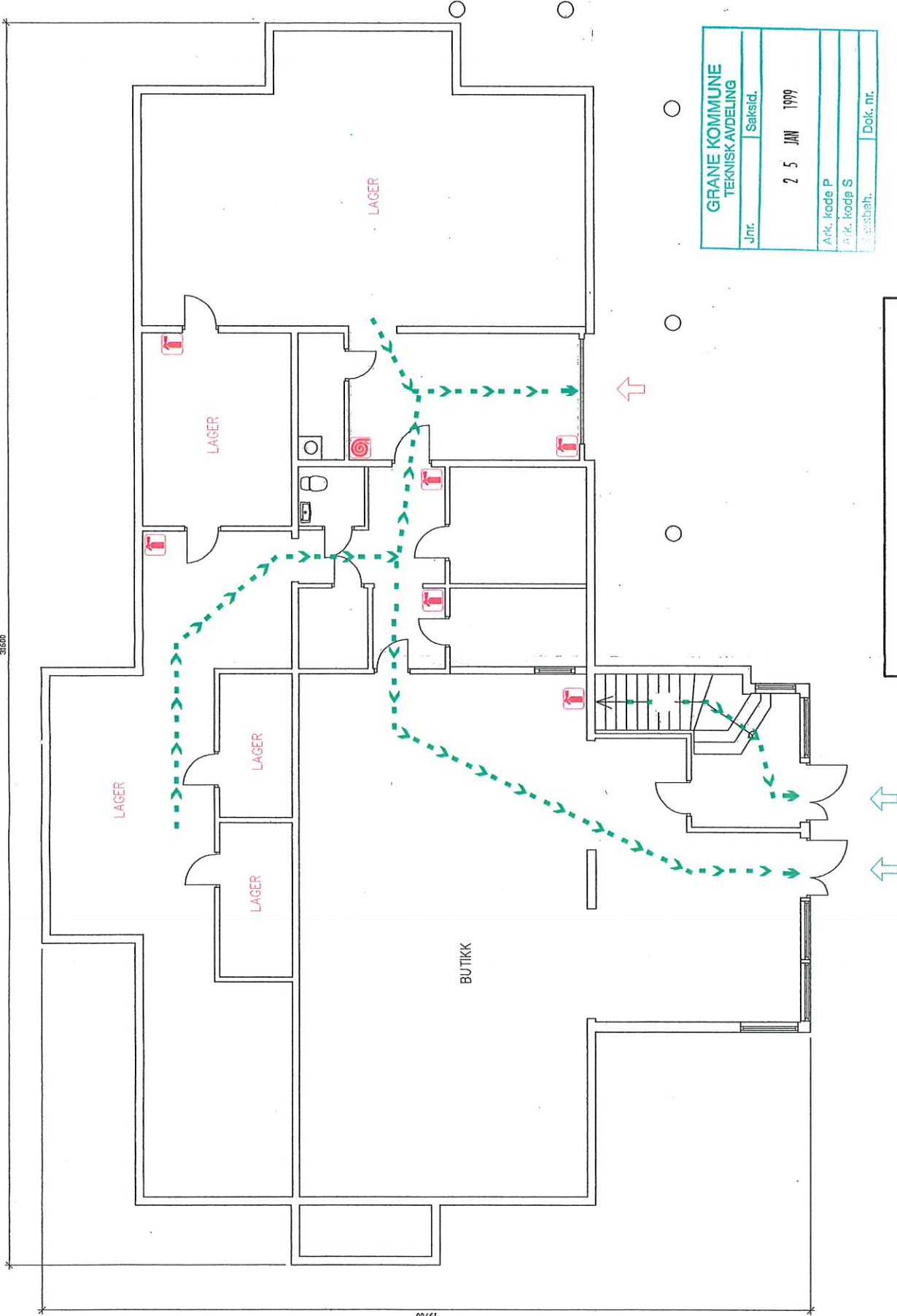
CÖR

MAIIVATNET MINIMARKED A S

Carta-21.09.

31600

19700



GRANE KOMMUNE TEKNISK AVDELING	
Jnr.	Saksid.
2 5 JAN 1999	
Ark. kode P	
Ark. kode S	
Saksbeh.	Dok. nr.

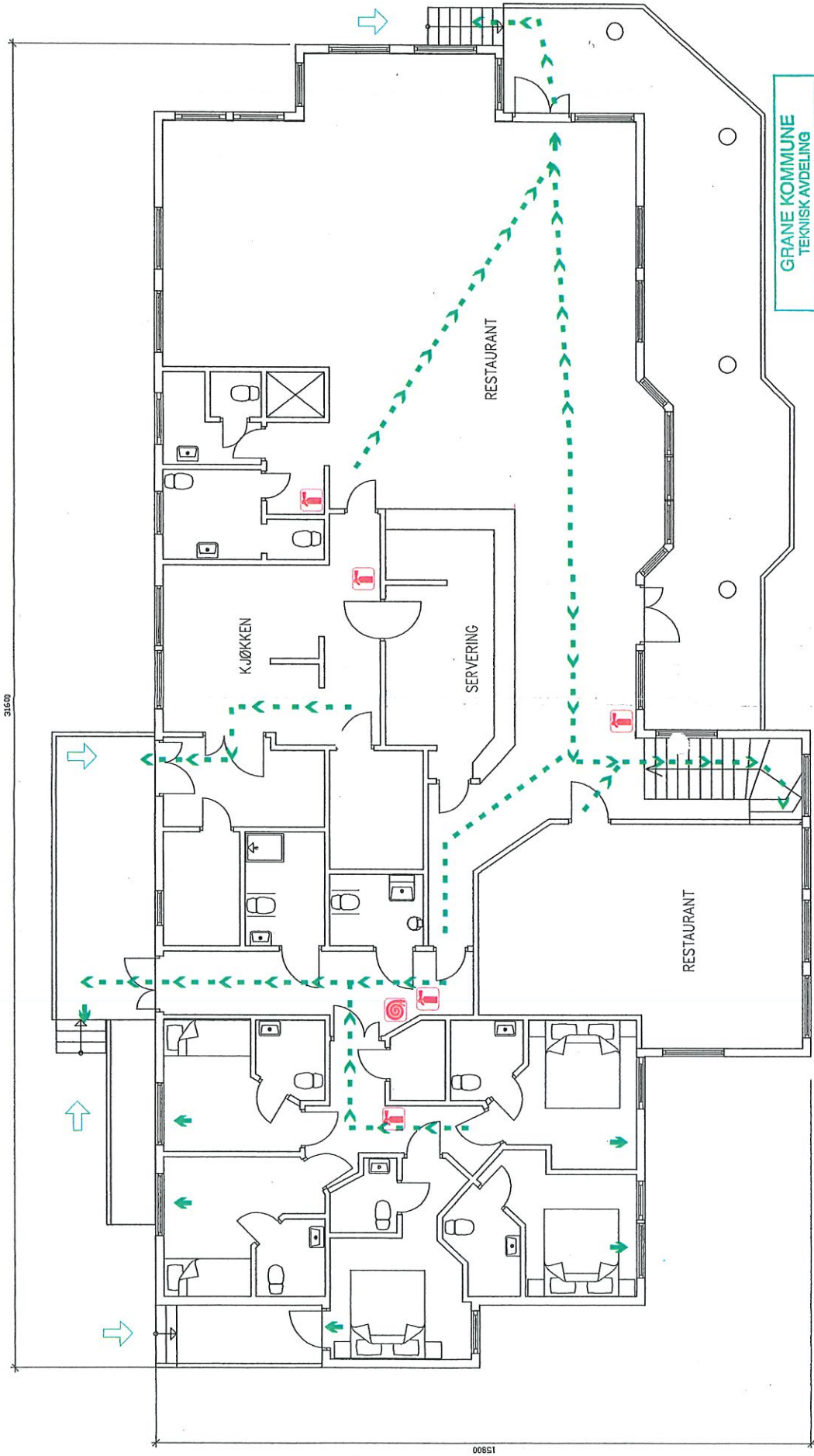
Tegnforklaring

- Ramningsvei, ramningsgang
- Rømningsvei
- Rømningsvei, ramningsgang
- Adkomst
- Håndspikker
- Brannalarmer

Dnr.	Dato	Spj.
Fjellheimen kro og hotell		
Sivilingeniør Brynjør Bremset		
Brannvernplan		
Dnr.	Dato	Spj.
22.08.98		
Sak. B. Bremset		
114-98		
1:100		
Tegning nr. 01		

31620

15900



GRANE KOMMUNE	
TEKNISK AVDELING	
Jnr.	Saksid.
2 5 JAN 1999	
Ark. kode P	
Ark. kode S	
Saksbehl.	Dok. nr.

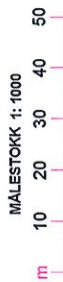
Tegnforklaring

- Red dashed arrow: Rømningsvei, rømningsretning
- Blue solid arrow: Adkomst
- Red solid arrow: Rømningsvei
- Red spiral icon: Rømningsveivest
- Red solid arrow with spiral: Rømningsvei, rømningsutgang

Dato	Sjef
22.08.98	B. Bremset
Saks. B. Bremset	
Sjef	
Maks. 114-98	
Relat. 1:100	
M.Kr.	
Tegning nr. 02	

Fjellheimen kro og hotell
 Sivilingeniør Brynjar Bremset
 Brannvernplan
 2. etasje

GRANE KOMMUNE



TEGNFORKLARING

PBL. §25 REGULERINGSFORMÅL

- BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. LEDD NR. 1)
 - BOLIGOMRÅDE
 - OFFENTLIGE TRAFIKOMRÅDER (PBL § 25, 1. LEDD NR. 2)
 - KJØREVEG
 - GANGSØYKKEVEG
 - ANNEN VEGGRUNN
 - FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. LEDD NR. 5)
 - HØGSPENTLINJE
 - SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. LEDD NR. 6)
 - PRIVAT VEG
- FRISIKTLINJE
- KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2. LEDD)
- VEGSERVICEANLEGG

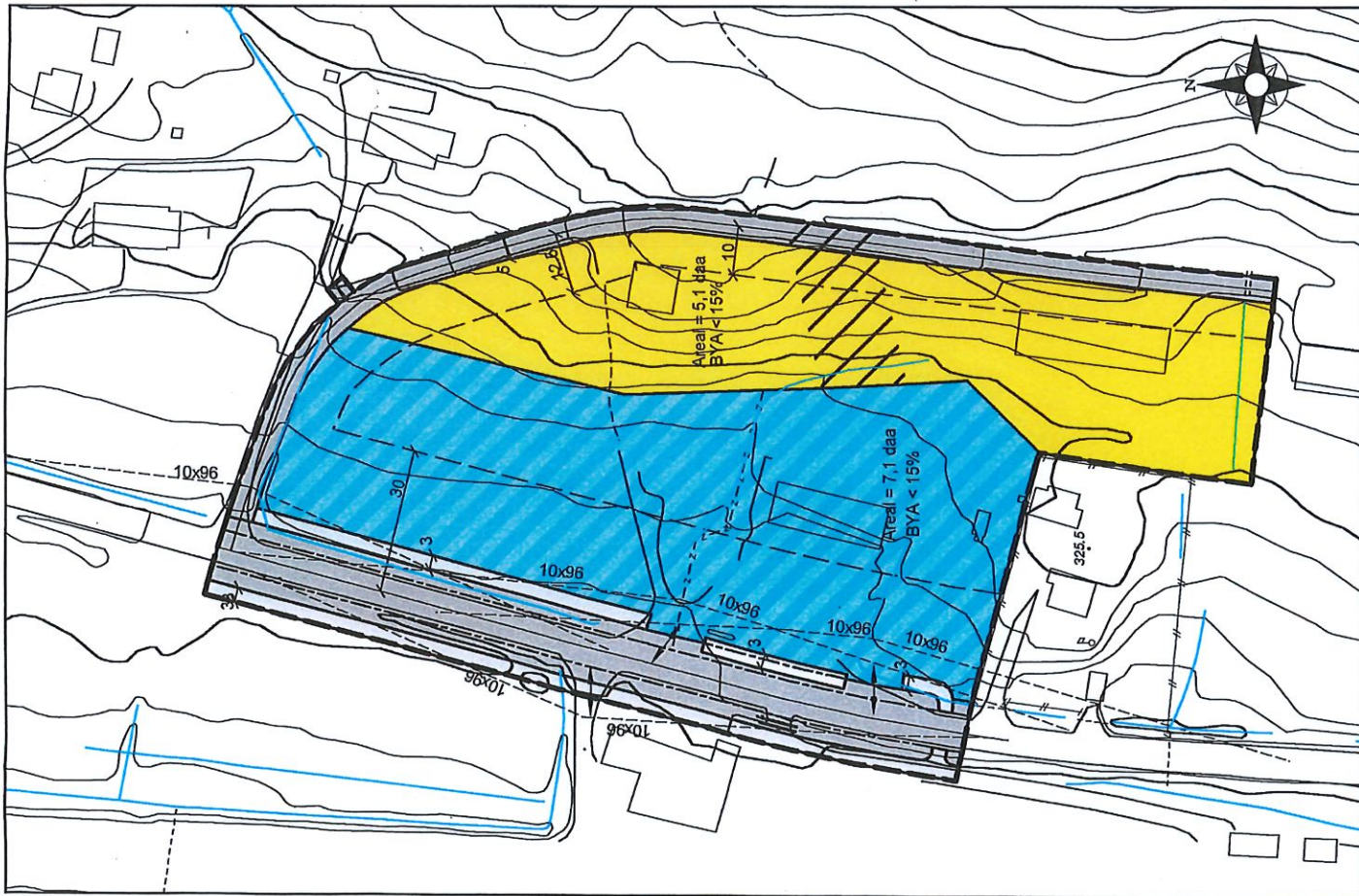
STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- FORMALSGRENSE
- BYGGEGRENSE MOT VEG M.V.
- TOMTEGRENSE
- REGULERT GRENSE KJØREBANE
- SENTERLINJE VEG
- EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- OMRIS AV EKST. BEBYGGELSE SOM INNGAR I PLANEN
- AVKJØRSEL
- STEGNING AV AVKJØRSEL
- NORMALPROFIL EG

daa=dekar (1000 m²)
EKVIDISTANSE: 1 m

REGULERINGSPLAN FOR: FJELLHEIMEN KRO OG MOTEL

REVISJONER	DATE	SIGN
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR:	SIGN
Kunngjøring av oppstart av planarbeid	116/98	10.12.98 G. R
1. Gangsbehandling i det faste utvalg for plans	058/00	13.06.00 G. R
Offentlig ettersyn fra 19.06.00 - 21.07.00		
2. Gangsbehandling i det faste utvalg for plans		
Offentlig ettersyn fra		
3. Gangsbehandling i det faste utvalg for plans		
Kommunestyrets vedtak	103/00	05.10.00 K.F.
PLANEN ER UTARBEIDET AV	GRANE KOMMUNE	13.06.00
SAK NR:	TEGN NR:	SAKSB



**- Grane kommune -
REGULERINGSPLAN FOR FJELLHEIMEN KRO & MOTELL**

I medhold av plan og bygningsloven av 14. juni 1985, nr 77 med siste endring ved lov 28. juni 1996 nr. 55, i kraft fra 1 juli 1997, § 27-2 har Grane kommunestyre 05 Oktober 2000 godkjent denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Bjørn Lamo
Bjørn Lamo
ordfører

Steinar Lund
Steinar Lund
Teknisk sjef

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FJELLHEIMEN KRO & MOTEL – MAJAVATN, GRANE KOMMUNE

Dato for siste revisjon av planen: 30.05.2000

Dato for kommunestyrets vedtak: 05.10.2000

GENERELT.

§ 1

1.1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2. Planen omfatter areal regulert til følgende formål:

Byggeområder (PBL § 25. 1. ledd nr. 1):

- Boligområde.

Offentlige trafikkområder (PBL § 25. 1. ledd nr. 3):

- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn

Fareområder (PBL § 25. 1. ledd nr. 5):

- Høyspentlinje

Spesialområder (PBL & 25. 1.ledd nr. 6):

- Privat veg
- Frisiktsone

Kombinerte formål (PBL § 25.2. ledd):

- Veg serviceanlegg (Beverting/Bensinstasjon)

§ 2

BYGGEOMRÅDER.

2.1. Før utbygging av ubebygde områder regulert til byggeområder kan igangsettes, skal det foreligge situasjonsplan, godkjent av det faste utvalget for plansaker.

Situasjonsplan skal vise:

- Bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform.
- Utnyttelsesgrad
- Trafikkareal og parkering
- Tomteinndeling
- Eksisterende og framtidig terreng
- Interne gangveger og stier
- Område for eksisterende og framtidig vegetasjon og beplantning

§ 3

TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1 Innenfor områder regulert til offentlige trafikkområder kan det opparbeides trafikkinnetninger som rabatter, rekkverk, beplantning m V.
- 3.2 Før bygging av gang- og sykkelveger skal det utarbeides bebyggelsesplan som godkjennes av det faste utvalget for plansaker.
- 3.3 Avkjørsler fra offentlige veger skal opparbeides som vist i reguleringsplanen. Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje i henhold til Vegnormalen for Statens vegvesen og forskrifter til Veglovens § 43.

§ 4

FRISIKTSONER

- 4.1 Innenfor de på plankartet angitte frisiktsoner tillates ikke oppført byggverk, installasjoner, beplantninger eller annet som hindrer fri sikt til E6.

§ 5

KOMBINERTOMRÅDER

- 5.1 I område regulert til kombinertområdet veg serviceanlegg, tillates det oppført installasjoner for salg av petroleumsprodukter, og bygningskonstruksjoner som etter planutvalgets skjønn faller inn under betegnelsen veg serviceanlegg.
- 5.2 Det kan også tillates utvidelse av adkomst/ utkjørsel. Slik utvidelse kan skje dersom både Statens vegvesen og det faste planutvalget godkjenner tiltaket.
- 5.3 Før nye bygningskonstruksjoner oppføres eller utvidelser av adkomst/ avkjørsel iverksettes skal det utarbeides bebyggelsesplan godkjent av det faste utvalg for plansaker.

Bebyggelsesplanen skal vise:

- Bygningskonstruksjonenes plassering, etasjetall, høyde og takform.
- Utnyttelsesgrad
- Trafikkareal og parkering
- Interne gangveger og stier

§ 6

FELLESBESTEMMELSER.

- 6.1 Bebyggelse kan ikke oppføres nærmere veg enn angitt med byggelinje på plankartet.
- 6.2 Generelt gjelder at eksisterende vegetasjon i størst mulig grad skal beholdes, og at terrengets karakter skal bevares.
- 6.3 Stier kan opparbeides på alle reguleringsformålene med unntak av områder regulert til boligformål.

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
 Helgeland Kraft Mosjøen

 Industriveien 7
 8657 MOSJØEN

HOVD ARMAND MARGIDO
 Postboks 1010

 8809 SANDNESSJØEN

Anleggsnummer: 1875040-003	Saksnummer: 86701
Målernummer: 6970631404849890	PIN-kode 8904
Kontrolldato: 24.09.2019	Kontrolltype: PERIODISKE KONTROLLER

Anleggsadresse:
 Majavatn Handel
 Majavatn 11
 8680 TROFORS

Kontrollert av: Arve Kjønnås	Telefonnummer: 751 000 33	E-post: arve.kjonnas@helgelandkraft.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

GENERELT

1 Generelt Gjennomgang / visuell kontroll av det elektriske anlegget 24.09.2019.

Det elektriske anlegget i kjeller bør gjennomgås av elektroentreprenør. Anlegget anbefales demontert og fjernet pga fukt / dårlig ventilasjon da det kan være fare for korrosjon og varmgang i utstyr og koblinger.

I samarbeid med elektroentreprenør bør det settes opp nye stikkontakter for lys og håndverktøy i rom som er planlagt renoverert mens renoveringen pågår.

I kafe, kjøkken og øvrige rom bør utstyr som ikke skal være i bruk frakobles og fjernes slik at dette ikke krever vedlikehold.

Før anlegget spenningssettes må anlegget overgås av elektroentreprenør og kontrolleres for evt jordfeil.

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt, enten på tilsynsrapportens bakside eller på eget ark, og returneres sammen med rapporten. Isolasjonsmotstand må påføres rapporten ved retur, jfr, §§ 20, 21 og 22.

ELEKTROENTREPRENØR:	
.....	
Dato	Underskrift montør
.....	
Dato	Stempel og underskrift elektroentreprenør

Isolasjonsmotstand ved kontroll:	Etter utbedring:
M ohm M ohm
DET LOKALE ELTILSYN:	
25.09.2019	Dokumentet er elektronisk godkjent av Arve Kjønnås og krever ikke signatur
Dato	Underskrift DLE

25.09.2019

HOVD ARMAND MARGIDO
Postboks 1010

8809 SANDNESSJØEN
Norge

Anleggsadresse
Majavatn Handel
Majavatn 11
8680 TROFORS

Anleggsnummer
1875040-003

Saksnummer
86701

Kontroll av elektriske anlegg

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Det henvises her til Forskrifter om elektriske lavspenningsinstallasjoner §7.

Kontrolltype
PERIODISKE KONTROLLER

Kontrollør:
Arve Kjønnås

Vedrørende sikkerhetskontroll av elektrisk installasjon

Viser til kontroll av anlegg 1875040-003 utført den 24.09.2019.

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side.

Kommentar:

Avvik og anmerkninger som er listet i vedlagte kontrollrapport er du som eier/bruker gitt ansvar for å få utbedret. Det er frivillig å rapportere retting/utbedring inn til DLE.

Viktig informasjon, nyheter og tips vedrørende elsikkerhet finner du på <http://elsikkerhetsportalen.no/>

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Arve Kjønnås
Overingeniør
arve.kjonnas@helgelandkraft.no

Helgeland Kraft

NETT