

The image shows a wide, calm lake under a clear blue sky. In the background, there are dark, forested mountains with patches of snow on their peaks. In the foreground, a red wooden cabin with a dark grey roof and a balcony is nestled among green trees on a grassy slope. The cabin has a satellite dish on its roof. To the right of the cabin, there is a small wooden deck or platform. The overall scene is peaceful and scenic, typical of a Norwegian fjord area.

aktiv.

Sørfiplingdalsvegen 57, 8685 TROFORS

**Drømmehytte ved Øvre Fiplinvatn -
Fantastisk beliggenhet - Innlagt
strøm og vann - Dobbelgarasje**



Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

Rita Aanes

Mobil 977 57 155

E-post rita.aanes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 550 000,-
Omkostn.: Kr 64 840,-
Total ink omk.: Kr 2 614 840,-
Selger: Klaus Kvannli

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 125/193 kvm
Tomtstr.: 840.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1801250059

Drømmehytte ved Øvre Fiplinvatn - Fantastisk beliggenhet - Innlagt strøm og vann - Garasje

Denne flotte fritidsboligen ligger idyllisk til nede ved strandkanten av Øvre Fiplingvatn, og byr på en fantastisk kombinasjon av komfort og naturnær beliggenhet. Hytta har en romslig hovedetasje med loft og inneholder hele fire soverom, to koselige stuer, et fullt utstyrt kjøkken og et bad. Her er det god plass både for familie og gjester.

Store terrasser vender mot innsjøen og gir en nydelig utsikt over vannet – perfekt for lange sommerkvelder, måltider utendørs eller bare å nyte stillheten.

Eiendommen inkluderer også en stor dobbeltgarasje med egen badstue (el. ovn og benk gjenstår) – ideelt for avslapning etter en dag ute i naturen. Det er innlagt både strøm og vann, noe som gjør hytta komfortabel å bruke året rundt. På tomten finner du også en frittstående vedbod med god lagringsplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Tilstandsrapport	53
Egenerklæringsskjema	89
Matrikkelbrev datert 26.06.2025	94
Søknad og byggetillatelse hytte 1986	103
Søknad og vedtak tilbygg 2012	108
Byggtegninger tilbygg hytte 2012	111
Byggtegning vedhus	113
Byggetegninger av hytta 1986	114
Byggtegning, søknad og vedtak garasje 1991	116
Søknad og vedtak vedbod 2012	121
Situasjonsskisser 1986	124
Situasjonsskisse vedbod 2012	126
Kommunal info om vei, vann og avløp	127
Kommuneplanens arealdel 080313	128
Planstatus	129
Målebrev og matrikkelbrev	130
Eiendomskart med grenser	132
Energiattest	135
Nabolagsprofil	141
Budskjema	149

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 125 m²

BRA - e: 68 m²

BRA totalt: 193 m²

TBA: 50 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 90 m² Gang, Bod, Stue, Bod 2, Bad/vaskerom, Kjøkken, Soverom, Stue 2

2. etasje

BRA-i: 35 m² Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m²

2. etasje

15 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 48 m² Dobbelgarasje, badstue, gang. I 2018 ble badstue ferdigstilt og sluk ble montert med tilhørende varmekabel i gulv. Det gjenstår elektrisk ovn og benk i badstuen.

Vedbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet:

Fritidsbolig

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

Det foreligger plantegninger uten rominndeling, det finnes ingen ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Det bemerkes at molo og terrasse som er oppført mot Fiplingvatnet ikke er godkjent
søkt hos kommune.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke kommune om bruksendring/godkjenning
av nevnte søknadspliktige

plan/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens
virkelighet.

Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Det bemerkes at hele arealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde.

Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6
meter. Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde i tilleggsopplysninger.

Vedbod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger tillatelse for oppføring av vedbod fra 09.07.2012, det foreligger ikke
tegninger.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger.

Garasje er byggemeldt 12.08.91, det foreligger ikke tegninger av garasjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk
forskrift? JA

Kommentar:

Avvik fra branncelleinndeling fra bygningslov og teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Det bemerkes at garasjen er bygd nærme fritidsboligen uten branntetting.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

840.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger i et lett skrånende terreng som er oppbygd med innkjørsel mot garasje.

Det er blitt utskilt/tinglyst deler av tomt mot nord, viser til vedlagte Matrikelbrev datert 26.06.2025.

Dagens kartutsnitt viser at del av garasje mot nord går utenom tomtegrense. Selger informerer om at det vil bli gjort en skriftlig avtale med hjemmelshaver av nabotomt at dette er i orden.

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger i på sørsiden av Øvre Fiplingvatnet.
ca. 8 km. sør for butikk i Fiplingdalen. Det er ca. 46 km. til kommunesentret på Trofors.
Kort avstand til populære turterreng i Børgefjellene.
Utsikt mot Børgefjellet, Kappfjellet og ellers spredt bebyggelse.
Gode fiske og jaktmuligheter i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Remi Andre Ramfjord

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 18.06.2025 av Remi Ramfjord teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Klaus Kvannli har gjort det selv

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? JA

Beskrivelse: Det var mus på kryp loftet for noen år siden. Denne er vekke nå.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektrisk arbeid, innstallasjon av elektriske komponenter

Arbeid utført av: Edgar Hauan - Mosjøen

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

Beskrivelse: Helgeland Kraftlag

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? JA

Beskrivelse: Klaus Kvannli har utført snekkerarbeid.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Egeninnsats

Arbeid utført av: Klaus Kvannli

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? JA

Beskrivelse: Takstmann har utført sitt arbeide. Rapport kommer.

24. 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)? JA

Beskrivelse: Det jobbes med å utvidte tomtegrensen mot nord i forhold til garasje.

Innhold

Hovedetasje: Gang, Bod, Stue, Bod 2, Bad/vaskerom, Kjøkken, Soverom, Stue 2

Loft: Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

Standard

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Tilbygget mot øst er fra 2015.

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

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

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

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er oppsatt med sperrekonstruksjon i tre delvis fra byggeår og tilbygget del fra 2015.

Konstruksjonen er isolert med ca. 25 cm i tilbygget del og 15 cm i eldre del av boligen

ifg eier.

Undertak for tilbygget del består av Windbreak vindsperre, undertak for eldre del består av armert plast.

Det er etablert luftespalte mellom isolasjon og undertak på eldre del av boligen.

Konstruksjonen er besiktiget fra knevegger. Resterende del er gjenbygget.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker.

Vinduer i tilbygget del er fra 2015. Resterende vinduer er fra 1986.

For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Når de er såpass gamle vil de gradvis få mer varmetap, og et gammelt vindu på omtrent 30 år kan stå for hele 40 % av varmetapet i boligen.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasse med utgang fra stue og hovedinngang på ca.35 m².

Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 84 cm

Åpninger i rekkverket er målt til ca. 12 cm.

Terrassen er fundamentert på stålsøyler/kreosotpåler på fjell.

Trapp er ei tretrapp i impregnerte materialer fundamentert på ståldragere/søyler på fjell.

Høyde rekkverk er målt til ca. 74 cm.

Åpninger i rekkverk er målt til ca. 37 cm.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett og furu. Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel fra forskjellige tidsepoker.

Overflater fra tilbygget del er fra 2015.

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra forskjellige tidsepoker, 1986 og 2015.

Bjelkelag i tilbygget del er isolert med ca. 20 cm isolasjon, eldre del er isolert med ca. 15 cm.

Det presiseres at etasjeskiller er ikke vurdert da dette ikke er et krav til forskriften.

Taksmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn plassert i stue.

Boligen har lakkert tretrapp med oppgang fra stue.

Rekkverkshøyde er målt til ca 83 cm.

Åpninger mellom trinn er målt til ca 14 cm.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører fra forskjellige tidsepoker.

VÅTROM

Bad/vaskerom

Vaskerom er fra byggeår. Det har vinylbelegg på gulv, våtroms-plater på vegger og himlingsplater i tak. Vegghengt servant og mekanisk avtrekk via avtrekksvifte i vegg.

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/bod.

Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved

fuktmålingen.

Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

KJØKKEN

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekrane er plassert på kjøkken under oppvaskkum.

Det er montert elvestadrør (varmekabel) for vannrør på kjøkken.

Det er avløpsrør av plast fra forskjellige tidsepoker.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Luft til luft varmepumpe av merket Fujitsu/Mitsubishi fra 2019 med innerdel i stue. Levert og montert av PTG AS.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befaring.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter av typen OZO plassert på kjøkken.

Avrenning fra sikkerhetsventil via kobberrør og ut via gulvet.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

Boligen for tilbygget del er fundamentert på ståldragere og søyler fra 2015 boligdel fra byggeår er fundamentert på kreosotpåler på fjell.

Forstøtningsmur mot sørvest er av betongstein.

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og

er fra 1988. Tilknytning vann via felles brønn.

Septiktanken er av glassfiber.

Septikktank med 3 kammer er fra 1988.

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

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak av typen saltak tekket med stål/aluminiumsplater.

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

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Det er påvist stedvis bulker/rust i taktekking mot gradrenne mot nordøst.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Rust i plater bør utbedres. Overflatebehandling av vindskier anbefales.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Musesperre må etableres.

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

Overflatebehandling av utvendig kledning anbefales.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og prefabrikkerte takstoler.

Takkonstruksjonen i tre delvis fra byggeår og tilbygget del fra 2015.

Konstruksjonen er isolert med ca. 25 cm i tilbygget del og 15 cm i eldre del av boligen ifg eier.

Undertak for tilbygget del består av Windbreak vindsperre, undertak for eldre del består av armert plast.

Det er etablert luftespalte mellom isolasjon og undertak på eldre del av boligen ifg eier.

Konstruksjonen er besiktiget fra knevegger. Resterende del er gjenbygget.

Deler av konstruksjonen er inspiserte via luker i knevegger.

Gjennbygget del av konstruksjonen er ikke inspisert.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det ble registrert spor av mus/røyskatt på kaldloftet.

Windbreak vindsperre oppfyller ikke de standardkrav som kreves for å være godkjent som undertak.

Det er begrenset lufting via raft.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Nærmere undersøkelser angående spor av mus/røyskatt bør utføres og utføre tiltak etter dette.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker.

Vinduer i tilbygget del er fra 2015. Resterende vinduer er fra 1986.

For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Når de er såpass gamle vil de gradvis få mer varmetap, og et gammelt vindu på omtrent 30 år kan stå for hele 40 % av varmetapet i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer mangler beslag i øverkant.

Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag over vinduer bør monteres, åpninger mellom kledning og karm i øverkant bør tettes.

Avstand mellom omrammingsbord og beslag bør økes til ca. 5 mm. for å forhindre fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Isolerglassruter fra 1970 - 1990 kan inneholde klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av vinduer.

Utvendig > Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag mangler over døren, det er registrert glippe/Åpninger mellom dekkbord, karm og bordkledning .

Beslag under døren er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Åpninger mellom kledning og karm i øverkant bør tettes. Beslag over døren bør etableres.

Utvendig > Dører - Balkongdører mot sør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert åpninger mellom kledning og karm i øverkant av døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger mellom karm og kledning bør tettes.

Balkongdør 2. Etg mot sør.

Det mangler tetting mellom kledning og karm over døren.

Døren har normal slitasje ut i fra alder.

Utvendig > Dører - Balkongdører mot øst.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Beslag mangler under dør i 2. Etg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag bør etableres.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue og hovedinngang på ca.35 m².

Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 84 cm

Åpninger i rekkverket er målt til ca. 12 cm.

Terrassen er fundamentert på stålsøyler/kreosotpåler på fjell.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

-Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m.

Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Balkonger, terrasser 2. mot øst.

Terrasse med utgang fra soverom på ca. 7 m² med takoverbygg.

Dekket er tekket med asfaltapp.

Glassrekkverk med rekkverkshøyde på ca. 93 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

Balkong over oppvarmet rom (stue). Luftet balkongløsning forutsetter god lufting av konstruksjonen. Hovedoppgavene til luftingen er å transportere ut eventuell byggfukt og annen fukt som oppstår og å hindre uønsket snøsmelting som kan danne is og eventuell oppdemming av vann på terrassen. Luftingen på takkonstruksjonen er ikke kontrollert grunnet ingen tilgang for kontroll. Det er sjekket for fuktindikasjoner innvendig i stua uten å finne tegn til fukt noen plasser.

Rekkverket mangler CE-godkjenning for herdet/laminert glass.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innhent dokumentasjon om glassrekkverk.

Utvendig > Balkonger mot sør, 2. Etg.

Terrasse med utgang fra soverom på ca. 8 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 83 cm. Åpninger i rekkverk er ca. 12-13 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m.
- Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m
- Kravet for høyde rekkverk ved byggetidspunktet var 90 cm.

Terassedekket er underdimensjonert for å brukes på bjelkelag på c/c 600

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
 - Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Bytte av terassedekke til 28mm tykkelse kan vurderes.

Utvendig > Andre utvendige forhold

Tak/vegg og over vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert åpninger mellom tak/vegg og stedvis over vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger bør tettes for å forhindre skadedyr å komme inn i konstruksjoner.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra forskjellige tidsepoker, 1986 og 2015.

Bjelkelag i tilbygget del er isolert med ca. 20 cm isolasjon, eldre del er isolert med ca. 15 cm.

Det presiseres at etasjeskiller er ikke vurdert da dette ikke er et krav til forskriften.

Taksmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig skjevheter i gulvet på kjøkken.

Det er registrert knirk i parkettgulv i stuedel mot øst.

Det er registrert fuktskjolder i asfaltplate(stubbloft) under tilbygget del på stue.

Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier i området ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen virker å fungere med dagens tilstand, oppretting av gulv anses ikke av takstmannen som påkrevd, men ved oppussing bør likevel dette vurderes.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser ang. knirk i gulvet samt påviste fuktskolder i stubbloft (asfaltplate).

Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med oppgang fra stue. Produsert hos Bergsmo snekkerverksted.

Rekkverkshøyde er målt til ca 83 cm.

Åpninger mellom trinn er målt til ca 14 cm.

Årstall: 1986 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innvendig > Innvendige trapper - Fra tilbygget stuedel.

Boligen har lakkert tretrapp med oppgang fra hovedstue.

Høyderekkverk er målt til ca 86 cm.

Åpninger i rekkverket er målt fra 13 - 45 cm.

Åpning mellom trinn er målt til ca. 15 cm.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm. slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m. Forskriftskrav for høyde på rekkverk er 0,9 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekrane er plassert på kjøkken under oppvaskkum.

Det er montert elvestadrør (varmekabel) for vannrør på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist mangelfull ventilering av soverom i forhold til bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Takstingeniør anbefaler å etablere luftespalter under dører for å forbedre ventilering av soverom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter av typen OZO plassert på kjøkken.

Avrenning fra sikkerhetsventil via kobberrør og ut via gulvet.

Årstall: 1987 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

§ 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1986 - Elanlegg utvidet i tilbygget del i 2015.

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

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

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? NEI

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? NEI

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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

være nødvendig. Kostnadsestimatet settes for utførelse av elkontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftinger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

§ 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert

elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensende kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Tilknytning vann via felles brønn.

Årstall: 1988 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon for vannkvalitet.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Innhent dokumentasjon for vannkvalitet.

Tomteforhold > Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

Septikktank med 3 kammer er fra 1988.

Vurdering av avvik:

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

Levetid til en glassfiber septiktank varierer, men vanligvis mellom 20 - 40 år, avhengig av installasjon, vedlikehold, materialkvalitet m.m.

Konsekvens/tiltak

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

Forhold som har fått TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp i stål. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

En sikker adkomst til pipe for tilsyn/feiling av skråtak (mer enn 6 grader helling), hvor det ikke er tilgang via for eksempel loftsluke, krever arbeidsmiljøloven at det skal være en godkjent påmontert takstige. Det kan eventuelt også påmonteres feieplata/pipeplattform i tillegg, om tilgjengeligheten til pipa krever det. For at takstigen skal være godkjent for bruk i arbeid, må den være montert til bærende konstruksjon med innfestingsstag og skinner iht. monteringsanvisning for å være forskriftsmessig montert og for å tilfredsstillende alle krav som er satt.

TEK10 §10-3- "snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner".

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

- Stigetrinn for feier må monteres.

Rust i gradrenner samt deformasjon i takrenne bør utbedres.

Kostnadsestimat gjelder stigtrinn til pipe, etablering av snøfangere samt utbedring av skadet takrenne.

Det bemerkes at det må gjøres ytterligere undersøkelser iht snølast og bæring av takkonstruksjonen på taket ved etablering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper

Trapp er ei tretrapp i impregnerte materialer fundamentert på ståldragere/søyler på fjell.

Høyde rekkverk er målt til ca. 74 cm.

Åpninger i rekkverk er målt til ca. 37 cm.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm.

Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk på trapper.

Rekkverk skal være montert på begge sider i trappeløpet.

Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm. slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer mot sørvest er av betongstein.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Nivåforskjeller over 0,5 meter med hardt underlag skal sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell

Vaskerom er fra byggeår. Det har vinylbelegg på gulv, våtroms-plater på vegger og himlingsplater i tak. Vegghengt servant og mekanisk avtrekk via avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på rommet.

Rommet mangler tilluft for ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Grunnet alder på badet blir det satt tilstandsgrad 3 (TG 3) i henhold til Norsk Standard 3600. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997.

Renovering av våtrommet må derfor kunne påberegnes.

Tilluft ved feks spalte under dør bør etableres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre

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

Annet innbo og løsøre som følger med i salget:

2 stk. grønne høyttalere

Håndstøvsuger

TV + tv-bord

CD-skifter

Satelittantenne

Reoler/hyller + 2 stk. oppbevaringsskap i stål i garasjen

Kjøkkenbord og 6 stoler med løse puter (solide)

3-seter sofa i stuen

3 stk. matter

Kopper og kar

Søppelbøtter, vaskebøtter

10 senger, herav 2 dobbelsenger - Sengetøy i 2.etg. følger med

Kommode

Speil

Trimsykkel

Eik salongbord og 2 stk. røde stoler med rund tresokkel (står i tilbygget stue)

Stort spisebord (står i tilbygget stue)

Alle gardiner

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Disse hvitevarer følger med i salget: Komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap, mikrobølgeovn, klesvaskemaskin, fryseskap, avtrekksvifte.

Moderniseringer og påkostninger

2025 Modernisering Innkjøpt komfyrvakt/røykvarslere
2020 Modernisering Montert brannstige fra soverom mot øst.
2019 Modernisering Varmepumpe.
2018 Modernisering Montering av båtvinj
2018 Tilbygg Terrasse/balkong mot strandkant
2018 Tilbygg Molo etablert mot fiplingvatnet.
2018 Modernisering Forstøtningsmur mot inngangsparti.
2018 Ombygging Svingtrapp til 2. Etg mot øst
2015 Modernisering Byttet tak på garasje og bolig
2015 Modernisering Ny vedovn
2015 Modernisering Nytt parkettgulv i begge stuer og gang.
2015 Modernisering Lutet veggpanel og takpanel i begge stuer.
2015 Modernisering Ny yttertrapp mellom garasje og bolig.
2015 Tilbygg Tilbygget del mot øst
2015 Modernisering Nytt impregnert altandekke rundt hele boligen
1990 Ombygging Montert svingtrapp mot nord
1988 Modernisering Septiktank med 3 kammer.
1988 Modernisering Innlagt vann, montert klosett, badekar, servant på bad/vaskerom

TV/Internett/Bredbånd

Ice nett

Parkering

Dobbelgarasje.

Solforhold

Gode solforhold

Forsikringsselskap

Fremtind

Diverse

NB! Hytten er ferdig vasket så det vil ikke bli rengjort noe mer til overtagelsen.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, vedovn og panelovner.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom 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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 550 000

Info kommunale avgifter

Det er kun eiendomsskatten som blir fakturert i de kommunale avgiftene.

Fritidsrenovasjon kommer i tillegg med kr. 2.111,- pr. år.

Eiendomsskatt

Kr 3 679

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskattetakstgrunnlag kr. 919.800,-

Formuesverdi primær

Kr 169 648

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og

internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 65, bruksnummer 4 i Grane kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det vil bli tinglyst vannrett fra privat brønn til eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Vann: Eiendommen har vannforsyning fra felles brønn på gnr. 65, bnr. 3. Avtalen om vannrett og vannledning vil bli tinglyst.

Avløp: Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Kommunal tømning av septik bestilles etter behov.

Info fra Grane kommune: Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid samt reindrift).

Kommuneplanen er i prosess, rullering er startet opp. Det er ikke forventet å påvirke bruken av denne eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

63 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

64 840 (Omkostninger totalt)

81 740 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

84 540 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 614 840 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 631 740 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 634 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 64 840

Betalingsbetingelser

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

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum, minimum kr. 49.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 500 Kommunale opplysninger ca.
- 15 900 Markedspakke
- 5 500 Oppgjørsvederlag
- 1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 5 900 Tilretteleggingsgebyr 8900-3000 (kunderabatt)
- 2 500 Visninger per stk. utover 2 stk. gratis visning
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 7 600 Utlegg 20 bilder + plantegning + dronefoto ca.
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 93 455

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Rita Aanes

Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder
rita.aanes@aktiv.no
Tlf: 977 57 155

Ansvarlig megler bistås av

Rita Aanes
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder
rita.aanes@aktiv.no
Tlf: 977 57 155

Oppdragstaker

Solvang & Aanes AS, organisasjonsnummer 911838516
Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen

Salgsoppgavedato

13.01.2026



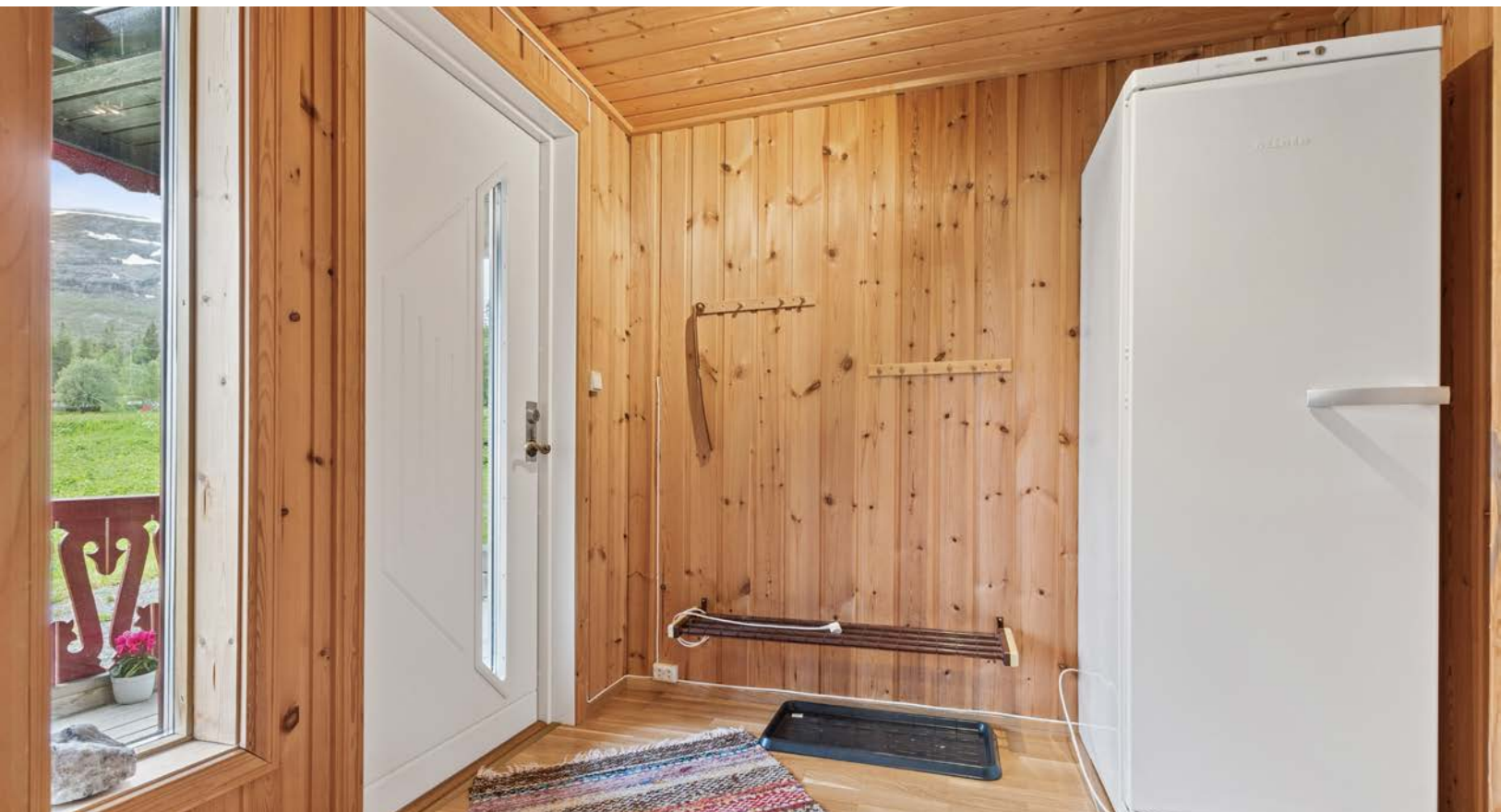
Drømmehytte ved Øvre Fiplingvatn



Fasade mot Øvre Fiplingvatn



Denne velholdte fritidsboligen fremstår som svært innbydende og er godt vedlikeholdt både innvendig og utvendig.



Gangen har en varm og innbydende atmosfære med gjennomgående bruk av heltre panel på både vegger, tak



Bad/vaskerom ligger i 1. etasje



Et stort vindu over oppvaskbenken gir rikelig med naturlig lys og utsikt til uteområdet.



Trivelig og funksjonelt kjøkken i klassisk hyttestil



Soverommet i 1. etasje har adkomst fra kjøkkenet.



Skyvedør mellom stue 1 og stue 2



Stuen i den opprinnelige delen har vedovn. Dør mellom denne stuen og stuen i den tilbygde delen.



Lys og romslig stue med panoramautsikt



Stuen og spisestuen fremstår som lyse, innbydende og luftige med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en fantastisk utsikt mot Øvre Fiplingvatn og omkringliggende fjell. Her kan du virkelig nyte naturen – selv fra sofakroken.



Soverommet i 2. etasje i den tilbygde delen av hytten har skikkelig panoramatutsikt. Godt lys fra både spotter i taket samt de store store vinduene som går fra gulv til tak.



Soverom nr. 4 i 2. etasje



Soverom nr. 3 i 2. etasje



Balkong med adkomst fra soverommet i den tilbygde delen.



Altan i 2. etasje på den opprinnelige hytten. Også her er utsikten upåklagelig.



Fra hytten er det trapp opp til garasje med badstue



Romslig dobbeltgarasje med integrert badstue – praktisk og komfortabelt



Fasade mot veien - garasje og fritidsbolig



Terrasse nede ved vannet er ikke omsøkt.



Fra terrassen er det storslått utsikt over innsjøen og de majestetiske fjellene i horisonten.



Dronebilde fra eiendommen og området



Dronebildet mot nord

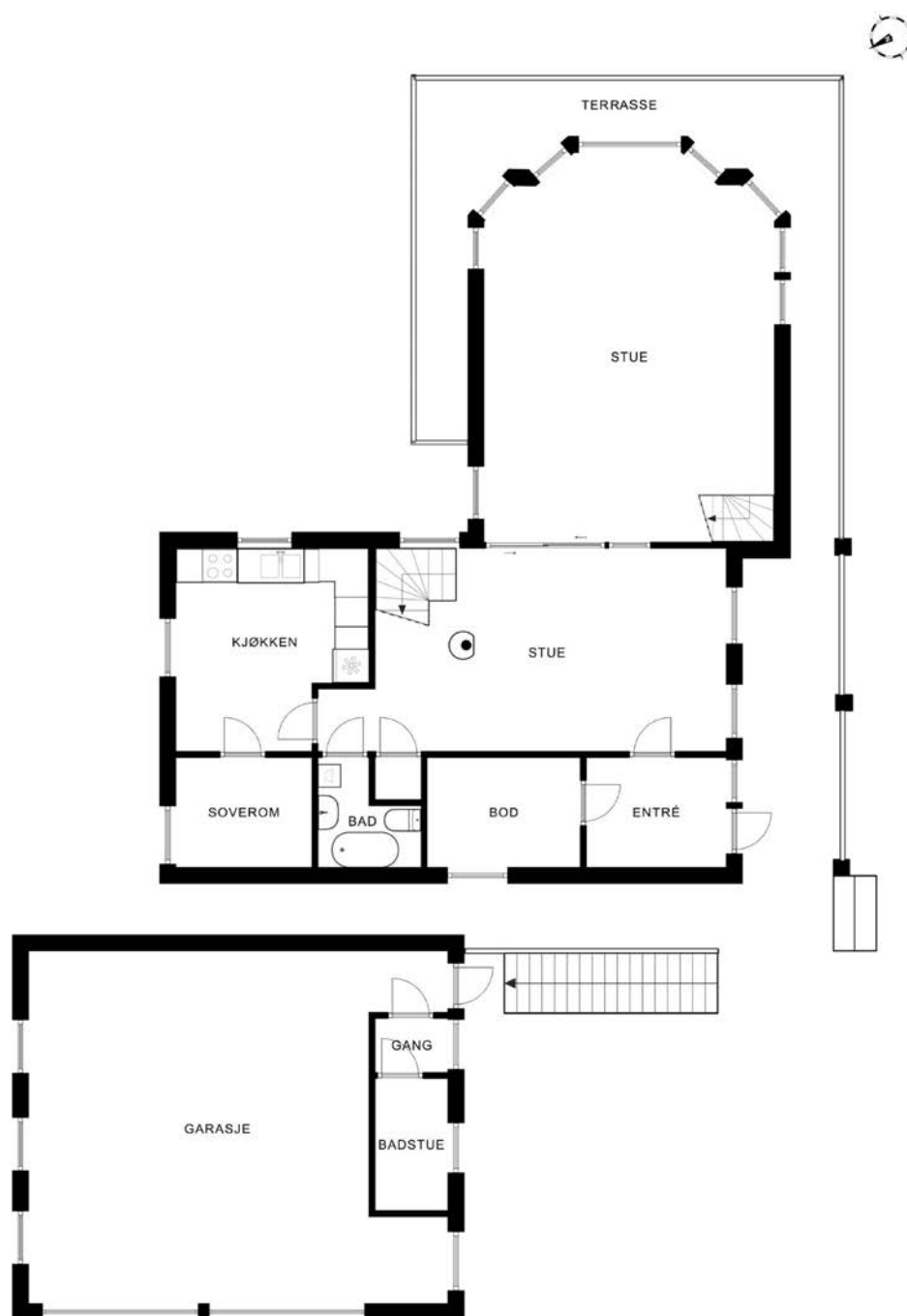


Drone



Denne velholdte fritidsboligen fremstår som svært innbydende og er godt vedlikeholdt både innvendig og utvendig.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Stemningsbilde



Selgers bilde fra båt plass



Selgers bilde



Områdebilde



Selgers vårbilde



Båtplass ved hytten



Vinterbilde fra selger



Selgers bilde med vinteraktivitet



Hytten i vintersol



Selgers vinterbilde fra området



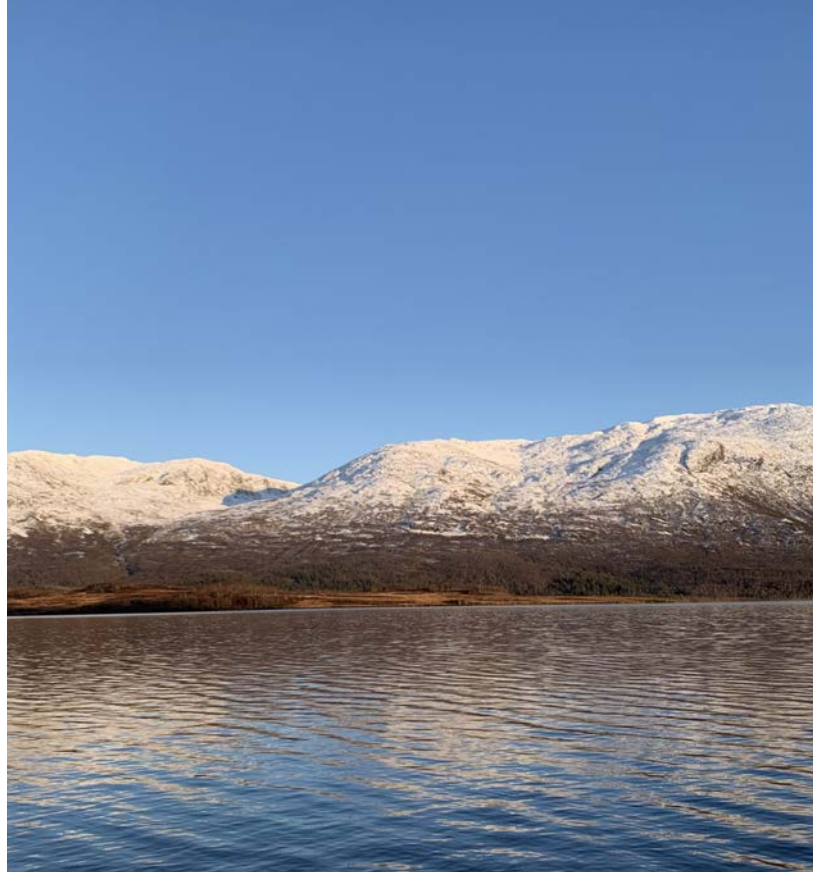
Selger bilde av Øvre Fiplingvatn



Stemningsbilde på Øvre Fiplingvatn



Utsikten fra hytten



Utsikt utover Øvre Fiplingvatn



Vinterbilde med utsikt



Selgers vinterbilde



Stemningsbilde fra selger



Kveldsbilde

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Sørflingdalsvegen 57, 8685 TROFORS
 GRANE kommune
 gnr. 65, bnr. 4

Markedsverdi

3 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 19.05.2025

Rapportdato: 18.06.2025

Oppdragsnr.: 22412-1052

Referansenummer: UP1809

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord

Vår ref:



HBK HELGELAND
BYGGEKONTROLL

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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig

Remi Andre Ramfjord

Uavhengig Takstingeniør

remi@hbk.no

404 97 904



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er oppsatt med sperrekonstruksjon i tre delvis fra byggeår og tilbygget del fra 2015.
Konstruksjonen er isolert med ca. 25 cm i tilbygget del og 15 cm i eldre del av boligen ifg eier.

Undertak for tilbygget del består av Windbreak vindspærre, undertak for eldre del består av armert plast.
Det er etablert luftespalte mellom isolasjon og undertak på eldre del av boligen.
Konstruksjonen er besiktiget fra knevegger. Resterende del er gjenbygget.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker.
Vinduer i tilbygget del er fra 2015. Resterende vinduer er fra 1986.

For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Når de er såpass gamle vil de gradvis få mer varmetap, og et gammelt vindu på omtrent 30 år kan stå for hele 40 % av varmetapet i boligen.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse med utgang fra stue og hovedinngang på ca. 35 m².
Terrassegulvet av impregnerte materialer.
Rekkverkshøyde på ca. 84 cm
Åpninger i rekkverket er målt til ca. 12 cm.

Terrassen er fundamentert på stålsøyler/kreosotpåler på fjell.
Trapp er ei tretrapp i impregnerte materialer fundamentert på ståldragere/søyler på fjell.
Høyde rekkverk er målt til ca. 74 cm.
Åpninger i rekkverk er målt til ca. 37 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og furu. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel fra forskjellige tidsepoker.
Overflater fra tilbygget del er fra 2015.
Etasjeskiller er av trebjelkelag fra forskjellige tidsepoker, 1986 og 2015.
Bjelkelag i tilbygget del er isolert med ca. 20 cm isolasjon, eldre del er isolert med ca. 15 cm.

Det presiseres at etasjeskiller er ikke vurdert da dette ikke er et krav til forskriften. Taksmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller.

Boligen har isolert stålppe og vedovn plassert i stue.

Boligen har lakkert tretrapp med oppgang fra stue.
Rekkverkshøyde er målt til ca 83 cm.
Åpninger mellom trinn er målt til ca 14 cm.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører fra forskjellige tidsepoker.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Vaskerom er fra byggeår. Det har vinylbelegg på gulv, våtroms-plater på vegger og himlingsplater i tak. Vegghengt servant og mekanisk avtrekk via avtrekksvifte i vegg.
Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/bod.
Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekrane er plassert på kjøkken under oppvaskkum.

Det er montert elvestadrør (varmekabel) for vannrør på kjøkken.
Det er avløpsrør av plast fra forskjellige tidsepoker.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.
Luft til luft varmepumpe av merket Fujitsu/Mitsubishi fra 2019 med innerdel i stue. Levert og montert av PTG AS.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befaring.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter av typen OZO plassert på kjøkken.
Avrenning fra sikkerhetsventil via kobberrør og ut via gulvet.
Sikringsskap med automatsikringer.
Det er montert brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen iht. gjeldende krav.

Brannvarsler er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.
Boligen for tilbygget del er fundamentert på ståldragere og søyler fra 2015
boligdel fra byggeår er fundamentert på kreosotpåler på fjell.
Forstøtningsmur mot sørvest er av betongstein.
Eiendommen ligger i skrånenende terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Tilknutting vann via felles brønn.
Septiktanken er av glassfiber.
Septiktank med 3 kammer er fra 1988.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	193 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	125 m ²
Totalpris	3 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det foreligger plantegninger uten rominndeling, det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Det bemerkes at molo og terrasse som er oppført mot Fiplingvatnet ikke er godkjent søkt hos kommune. Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige pla/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Vedbod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger tillatelse for oppføring av vedbod fra 09.07.2012, det foreligger ikke tegninger.

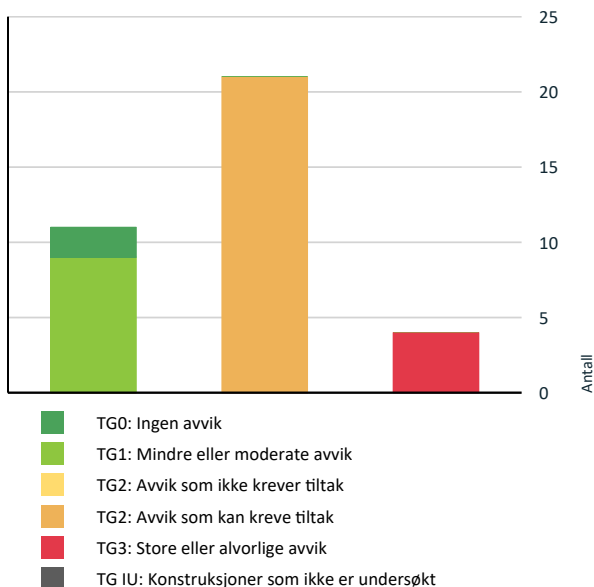
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje er byggemeldt 12.08.91, det foreligger ikke tegninger av garasjen.

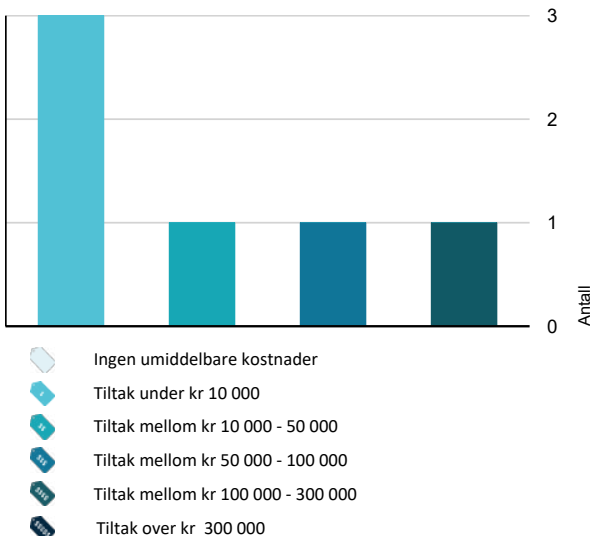
Sammendrag av boligens tilstand

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 rekviert. Eventuelle opplysninger gitt av rekviert 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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - Balkongdører mot sør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - Balkongdører mot øst. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser 2. mot øst. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger mot sør, 2., Etg. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper - Fra tilbygget stuedel.	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Tilbygget mot øst er fra 2015.

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Byttet tak på garasje og bolig
2015	Modernisering	Ny vedovn
2015	Modernisering	Nytt parkettgolv i begge stuer og gang.
2015	Modernisering	Lutet veggpanel og takpanel i begge stuer.
2019	Modernisering	Varmepumpe.
2015	Modernisering	Nytt impregneret altandekke rundt hele boligen
1988	Modernisering	Septiktank med 3 kammer.
1988	Modernisering	Innlagt vann, montert klosett, badekar, servant på bad/vaskerom
1990	Ombygging	Montert svingtrapp mot nord
2015	Modernisering	Ny yttertrapp mellom garasje og bolig.
2015	Tilbygg	Tilbygget del mot øst
2018	Modernisering	Montering av båtvinsj
2018	Tilbygg	Terrasse/balkong mot strandkant
2018	Tilbygg	Molo etablert mot fliplingvatnet.
2018	Modernisering	Forstøtningsmur mot inngangsparti.
2018	Ombygging	Svingtrapp til 2. Etg mot øst
2020	Modernisering	Montert brannstige fra soverom mot øst.
2025	Modernisering	Innkjøpt komfyrvakt/røykvarslere

UTVENDIG

 **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Tak av typen saltak tekket med stål/aluminiumsplater.

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekkning.

Det er påvist stedvis bulker/rust i taktekkning mot gradrenne mot nordøst.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Rust i plater bør utbedres. Overflatebehandling av vindskier anbefales.



Bulker/rust i plater.



Det er påvist noe skjevheter i taket mot vest

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp i stål. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

En sikker adkomst til pipe for tilsyn/feieing av skråtak (mer enn 6 grader helling), hvor det ikke er tilgang via for eksempel loftsluke, krever arbeidsmiljøloven at det skal være en godkjent påmontert takstige. Det kan eventuelt også påmonteres feieplata/pipeplattform i tillegg, om tilgjengeligheten til pipa krever det. For at takstigen skal være godkjent for bruk i arbeid, må den være montert til bærende konstruksjon med innfestingsstag og skinner iht. monteringsanvisning for å være forskriftsmessig montert og for å tilfredsstillende alle krav som er satt.

TEK10 §10-3- "snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner".

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Rust i kilrenner samt deformasjon i takrenne bør utbedres.

Kostnadsestimat gjelder stigetrinn til pipe, etablering av snøfangere samt utbedring av skadet takrenne.

Det bemerkes at det må gjøres ytterligere undersøkelser iht snølast og bæring av takkonstruksjonen på taket ved etablering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Taknedløp.



Det er registrert rust i kilrenne. Skade i takrenne.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.

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

Overflatebehandling av utvendig kledning anbefales.



Kledning mot sør.



Musebånd



Bordkledning er stedvis oppsprukket.



Manglende musesperre.

TG 1 Veggkonstruksjon - Påbygget del fra 2015

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 2015. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vegger er isolert med 20 cm ifg eier.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og prefabrikkerte takstoler.

Takkonstruksjonen i tre delvis fra byggeår og tilbygget del fra 2015. Konstruksjonen er isolert med ca. 25 cm i tilbygget del og 15 cm i eldre del av boligen ifg eier.

Undertak for tilbygget del består av Windbreak vindsperre, undertak for eldre del består av armert plast.

Det er etablert luftespalte mellom isolasjon og undertak på eldre del av boligen ifg eier.

Konstruksjonen er besiktiget fra knevegger. Resterende del er gjenbygget.

Deler av konstruksjonen er innsiserte via luker i knevegger. Gjennbygget del av konstruksjonen er ikke innsisert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det ble registrert spor av mus/røyskatt på kaldloftet.

Windbreak vindsperre oppfyller ikke de standardkrav som kreves for å være godkjent som undertak.

Det er begrenset lufting via raft.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser angående spor av mus/røyskatt bør utføres og utføre tiltak etter dette.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Undertak tilbygget del.



Undertak av armert plast



Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker.
Vinduer i tilbygget del er fra 2015. Resterende vinduer er fra 1986.

For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Når de er såpass gamle vil de gradvis få mer varmetap, og et gammelt vindu på omtrent 30 år kan stå for hele 40 % av varmetapet i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer mangler beslag i øverkant.

Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

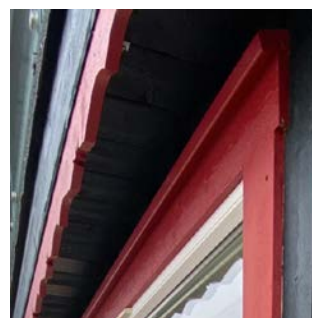
Beslag over vinduer bør monteres, åpninger mellom kledning og karm i øverkant bør tettes.

Avstand mellom omrammingsbord og beslag bør økes til ca. 5 mm. for å forhindre fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Isolerglassruter fra 1970 - 1990 kan inneholde klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av vinduer.



Åpninger mellom karm og kledning, manglende vannbrett/beslag.



Vinduer mangler beslag over vannbrett.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag mangler over døren, det er registrert glippe/Åpninger mellom dekkbord, karm og bordkledning.

Beslag under døren er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Åpninger mellom kledning og karm i øverkant bør tettes. Beslag over døren bør etableres.



Ytterdør.



Manglende beslag samt åpninger mellom kledningsbord mot karm.



Glippe mellom dekkbord og karm.



Åpning mellom bordkledning og karm.

 **Dører - Balkongdører mot sør**

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert åpninger mellom kledning og karm i øverkant av døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger mellom karm og kledning bør tettes.



Balkongdør 2. Etg mot sør.

Det mangler tetting mellom kledning og karm over døren
Døren har normal slitasje ut i fra alder.

 **Dører - Balkongdører mot øst.**

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag mangler under dør i 2. Etg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag bør etableres.



Balkongdør med utgang fra stue.

Tilstandsrapport



Balkongdør 2. etg. Manglende beslag i nedkant av døren

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue og hovedinngang på ca. 35 m².
Terrassegulvet av impregnerte materialer.
Rekkverkshøyde på ca. 84 cm
Åpninger i rekkverket er målt til ca. 12 cm.

Terrassen er fundamentert på stålsøyler/kreosotpåler på fjell.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

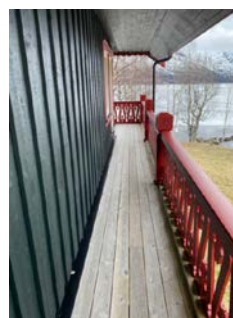
-Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Fundamentering mot sør.



Balkong.



Høyde rekkverk målt til ca. 83 cm.

TG 2 Balkonger, terrasser 2. mot øst.

Terrasse med utgang fra soverom på ca. 7 m² med takoverbygg.
Dekket er dekket med asfaltpapp.

Glassrekkverk med rekkverkshøyde på ca. 93 cm.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

Balkong over oppvarmet rom (stue). Luftet balkongløsning forutsetter god lufting av konstruksjonen. Hovedoppgavene til luftingen er å transportere ut eventuell byggfukt og annen fukt som oppstår og å hindre uønsket snøsmelting som kan danne is og eventuell oppdemming av vann på terrassen. Luftingen på takkonstruksjonen er ikke kontrollert grunnet ingen tilgang for kontroll. Det er sjekket for fuktindikasjoner innvendig i stua uten å finne tegn til fukt noen plasser.

Rekkverket mangler CE-godkjenning for herdet/laminert glass.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innhent dokumentasjon om glassrekkverk.

Tilstandsrapport



Høyde rekkverk.



Balkongen er tekket med asfaltpapp.



Luftespalte.

TG 2 Balkonger mot sør, 2.,. Etg.

Terrasse med utgang fra soverom på ca.8 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer.
Rekkverkshøyde på ca. 83 cm. Åpninger i rekkverk er ca. 12-13 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horizontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m
-Kravet for høyde rekkverk ved byggetidspunktet var 90 cm.

Terrasedekket er underdimensjonert for å brukes på bjelkelag på c/c 600

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Bytte av terrasedekke til 28mm tykkelse kan vurderes.



Dimensjon på terrasedekket.



Åpninger i rekkverk.



Rekkverkshøyde.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp er ei tretrapp i impregnerte materialer fundamentert på ståldragere/søyler på fjell.
Høyde rekkverk er målt til ca. 74 cm.
Åpninger i rekkverk er målt til ca. 37 cm.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm.

Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk på trapper.

Rekkverk skal være montert på begge sider i trappeløpet.

Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm. slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rekkverkshøyde målt til ca. 74 cm.



Åpninger i rekkverk.



Fundamenteringen er stedvis understøttet av klosser.



Trapp fra garasje til bolig

TG 2 Andre utvendige forhold

Tak/vegg og over vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert åpninger mellom tak/vegg og stedvis over vinduer.

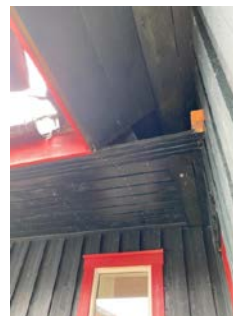
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger bør tettes for å forhindre skadedyr å komme inn i konstruksjoner.



Åpninger i bør tettes for å forhindre skadedyr.



Åpninger i bør tettes for å forhindre skadedyr.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

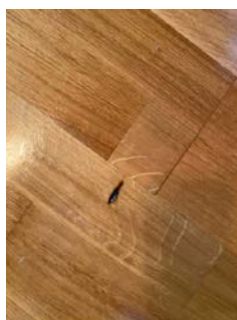
Tilstandsrapport

Innendig er det gulv av parkett og furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel fra forskjellige tidsepoker. Overflater fra tilbygget del er fra 2015.

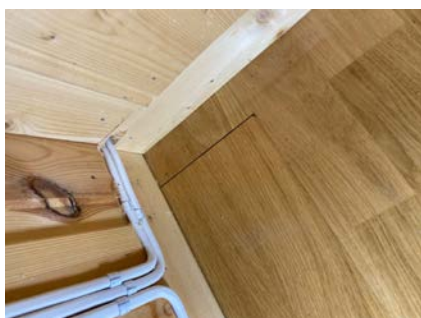
Overflater har normal slitasje utover alder.



Sprekker/tørke i skjøte furugulv, kjøkken.



Merke i parkett, loftsetasjen.



Glippe i skjøte, parkett i loftsetasjen.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra forskjellige tidsepoker, 1986 og 2015. Bjelkelag i tilbygget del er isolert med ca. 20 cm isolasjon, eldre del er isolert med ca. 15 cm.

Det presiseres at etasjeskiller er ikke vurdert da dette ikke er et krav til forskriften. Taksmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er synlig skjevheter i gulvet på kjøkken.
Det er registrert knirk i parkettgulv i stuedel mot øst.

Det er registrert fuktskjolder i asfaltplate(stubbloft) under tilbygget del på stue.
Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier i området ved befaringsen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bygningsdelen virker å fungere med dagens tilstand, oppretting av gulv anses ikke av taksmannen som påkrevd, men ved oppussing bør likevel dette vurderes.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser ang. knirk i gulvet samt påviste fuktskolder i stubbloft (asfaltplate)



Skjevhet i gulvet på kjøkken.



Fuktskjolder i stubbloft mot sørøst.



Stubbloft asfaltplater.

Tilstandsrapport

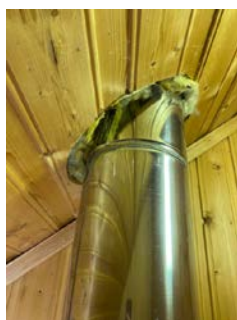


Stubbloft sponplater.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpip og vedovn plassert i stue.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Gjennomføring i tak. Krave rundt rør mangler.



Vedovn plassert i stue.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med oppgang fra stue. Produsert hos Bergsmo snekkerverksted.

Rekkverkshøyde er målt til ca 83 cm.

Åpninger mellom trinn er målt til ca 14 cm.

Årstall: 1986 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Håndløper bør monteres for å kunne forhindre fallulykker.



Lakkert tretrapp.



Åpning mellom trinn.



Høyde rekkverk.

TG 2 Innvendige trapper - Fra tilbygget stuedel.

Boligen har lakkert tretrapp med oppgang fra hovedstue.

Høyderekkverk er målt til ca 86 cm.

Åpninger i rekkverket er målt fra 13 - 45 cm.

Åpning mellom trinn er målt til ca. 15 cm.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm. slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m. Forskriftskrav for høyde på rekkverk er 0,9 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndløper bør monteres for å kunne forhindre fallulykker.



Trapp fra hovedstue.



Åpning mellom trinn.



Høyde rekkverk.



Åpning i rekkverk.

TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører fra forskjellige tidsepoker.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TO 3 Generell

Vaskerom er fra byggeår. Det har vinylbelegg på gulv, våtroms-plater på vegger og himlingsplater i tak. Vegghengt servant og mekanisk avtrekk via avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på rommet.
Rommet mangler tilluft for ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Grunnet alder på badet blir det satt tilstandsgrad 3 (TG 3) i henhold til Norsk Standard 3600. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997. Renovering av våtrommet må derfor kunne påberegnes.

Tilluft ved feks spalte under dør bør etableres.

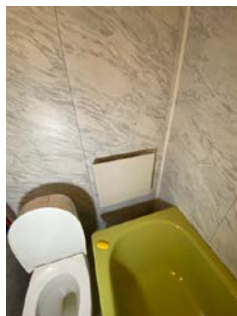
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bd/vaskerom.



Avløp via vaskemaskin til vask.



Panelovn plassert i våtsonen.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/bod.
Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



Kjøkken.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Ventilator av merket Sigdal.



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekrane er plassert på kjøkken under oppvaskkum.

Det er montert elvestadrør (varmekabel) for vannrør på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist mangelfull ventilering av soverom i forhold til bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Takstingeniør anbefaler å etablere luftespalter under dører for å forbedre ventilering av soverom.



Tegn til mangelfull ventilering.

! TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe av merket Daikin fra 2019 med innerdel i stue.
Levert og montert av PTG AS.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befaring.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmepumpe innvendig del.

Tilstandsrapport



Varmepumpe utvendig del.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter av typen OZO plassert på kjøkken. Avrenning fra sikkerhetsventil via kobberrør og ut via gulvet.

Årstall: 1987 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

Konsekvens/tiltak

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



Forventet levetid for varmtvannstanker er 20-30 år

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1986 Elanlegg utvidet i tilbygget del i 2015.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

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

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

Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll. forventet levetid for elektrisk anlegg er 25-30 år, utskifting av deler av anlegget kan være nødvendig. Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gangen i loftsetasjen

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

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



Brannvarsler.

Tilstandsrapport



Brannvarsler.



Brannslukkerapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen for tilbygget del er fundamentert på ståldragere og søyler fra 2015

boligdel fra byggeår er fundamentert på kreosotpåler på fjell.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer mot sørvest er av betongstein.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Nivåforskjeller over 0,5 meter med hardt underlag skal sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Støttemur.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Tilknytning vann via felles brønn.

Årstall: 1988 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon for vannkvalitet.

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

Septiktank med 3 kammer er fra 1988.

Årstall: 1988 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

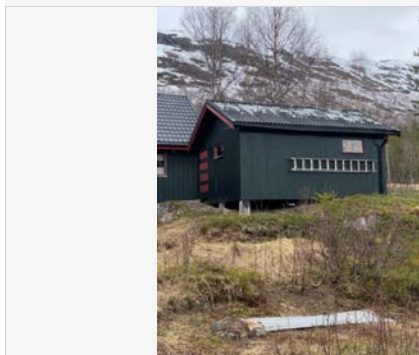
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Levetid til en glassfiber septiktank varierer, men vanligvis mellom 20 - 40 år, avhengig av installasjon, vedlikehold, materialkvalitet m.m.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Vedbod

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

1986

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med kreosot-stolper mot fjell.

Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående og liggende kledning med åpning mellom kledningsbord.

Plassbygde taksperrer uten undertak og utvendig tekktet med profilerte stålplater. Takrenner og nedløpsrør av alu/stål.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår
2009

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

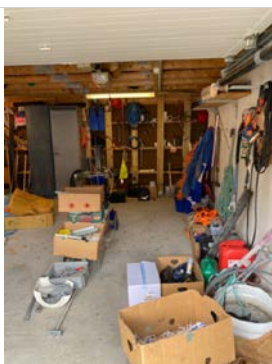
Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong. Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående og liggende kledning. Prefabrikerte taksperrer som er pålagt undertak av armert plast av typen filmtex.

Utvendig tekket med profilerte stålplater,. Takrenner og nedløpsrør av alu/stål. Inngangsdør og 6 vinduer med isolerglass. Det er innlagt strøm samt varmekabel til sluk.

Garasjen inneholder gang og badstu mot nord.

Merknader: Taket mangler snøfagere, trappen utvendig fra garasjen mangler rekkverk mot vest.
Badstue mangler ovn og benk.

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



Tilbygg / modernisering

2018 Modernisering Ferdigstilt badstue og montering av sluk med tilhørende varmekabel i gulv.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

125 m²/125 m²

Fritidsbolig: Trapperom, 2 Gang, 4 Soverom, 2 Bod, 2 Stuer, Bad/vaskerom, Kjøkken

Andre bygg: Vedbod, Garasje
Bruksareal andre bygg: 68 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 450 000

Konklusjon markedsverdi

3 450 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Austflingdalsvegen 609 ,8685 TROFORS 61 m ² 1978 2 sov	22-09-2024	1 200 000	1 400 000		1 400 000	29 787
2 Austflingdalsvegen 370 ,8685 TROFORS 40 m ² 1985 1 sov		990 000				24 750

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

Renovasjon	Kr.	2 111
Forsikring, stipulert:	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader stipulert.	Kr.	15 000
Eiendomsskatt:	Kr.	3 679
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Tillegg for terrasser, balkonger	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 140 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 200 000

Vedbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Vedbod	Kr.	130 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Tillegg for badstue.	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 830 000

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.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

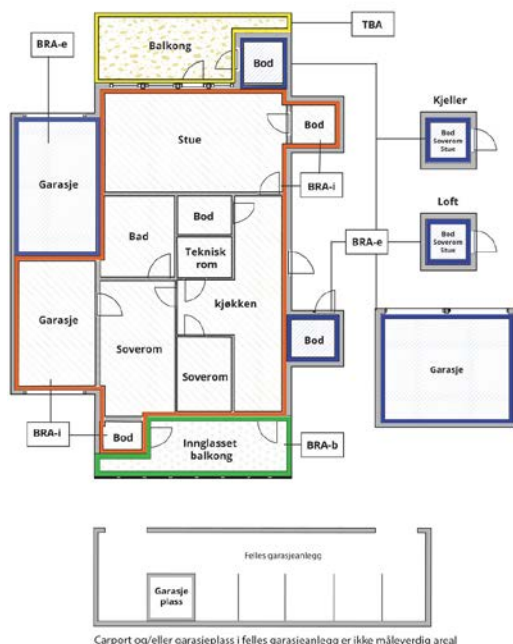
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	35			35	15	21	56
Hovedetasje	90			90	35		90
SUM	125				50	21	146
SUM BRA	125						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Hovedetasje	Gang, Bod, Stue, Bod 2, Bad/vaskerom, Kjøkken, Soverom, Stue 2		

Kommentar

Det bemerkes at hele arealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde i tilleggsopplysninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger plantegninger uten rominndeling, det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Det bemerkes at molo og terrasse som er oppført mot Fiplingvatnet ikke er godkjent søkt hos kommune. Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige pla/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Vedbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av lagring av ved.. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger tillatelse for oppføring av vedbod fra 09.07.2012, det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		48		48	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Badstue, Gang	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Garasje er byggemeldt 12.08.91, det foreligger ikke tegninger av garasjen.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Avvik fra branncelleinndeling fra bygningslov og teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Det bemerkes at garasjen er bygd nærme fritidsboligen uten branntetting.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	118	7
Vedbod	0	20
Garasje	0	48

Kommentar

Fritidsbolig Boder er medregnet som S-rom.

Vedbod

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
	Klaus Kvannli	Kunde
	Elbjørg Kvannli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1825 GRANE	65	4		0	840.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørflingdalsvegen 57

Hjemmelshaver

Kvannli Klaus

Kommentar

Det bemerkes at det vil bli utskilt/tinglyst deler av tomt mot nord før event salg.
Takstmann besitter ikke info om arealer.

Dagens kartutsnitt viser at del av garasje går utenom tomtengrense.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger i på sørsiden av Øvre Fiplingvatnet.
ca. 8 km. sør for butikk i Fiplingdalen. Det er ca. 46 km. til kommunesentret på Trofors. Kort avstand til populære turterreng i Børgefjellene.
Utsikt mot Børgefjellet, Kappfjellet og ellers spredt bebyggelse.
Gode fiske og jaktmuligheter i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles brønn i området.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid samt reindrift).

Om tomten

Tomten ligger i et lett skrånende terreng som er oppbygd med innkjørsel mot garasje.

Tinglyste/andre forhold

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

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
919 800	2025	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 3679,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1	1991

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Forsikring AS				8 000
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ambita			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger garasje			Gjennomgått		Nei
Matrikkelbrev			Gjennomgått		Nei
Målebrev			Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse			Gjennomgått		Nei
Målebrev 1990			Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon elektrisk anlegg.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	
2	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UP1809>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801250059	

Selger 1 navn
Egil Kvannli

Gateadresse	
Sørflingdalsvegen 57	

Poststed	Postnr
TROFORS	8685

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Klaus Kvannli

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1986

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

39

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalnr.

0000000

Document reference: 1801250059

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Klaus Kvannli har gjort det selv

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det var mus på kryp loftet for noen år siden. Denne er vekke nå.
-------------	--

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektrisk arbeid, innstallasjon av elektriske komponenter
Arbeid utført av	Edgar Hauan - Mosjøen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Helgeland Kraftlag
-------------	--------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Klaus Kvannli har utført snekkerarbeid
-------------	--

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats

Arbeid utført av

Klaus Kvannli

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt tilbygg satt opp i 2014

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent

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

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstmann har utført sitt arbeide. Rapport kommer.

24 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)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det jobbes med å utvide tomtegrensen mot nord i forhold til garasje.

Document reference: 1801250059

Tilleggs kommentar

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 forsikringsselskapet 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.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1801250059

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Egil Kvannli	63cfc982d3843ec8126ee 94d4043d774ce600199	17.11.2025 15:05:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1801250059

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1825 - GRANE
Gårdsnummer: 65
Bruksnummer: 4

Utskriftsdato/klokkeslett: 26.06.2025 kl. 09:06
Produsert av: Ragnhild Haugen
Attestert av: Grane kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 25.07.1986
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 65 / 4	876,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		091145	KVANNLI KLAUS		SKYTARVEGEN 45 7870 GRONG	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7237837	426772		876,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Grensejustering			11.06.2025					haugragn		17.06.2025
Oppmålingsforretning/grensejustering			2025/267							
					Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
					Avgiver	1825 - 65/65		-35,8		
					Mottaker	1825 - 65/4		35,8		
					Berørt	1825 - 4/1		0		
					Berørt	1825 - 65/3		0		

Landmålnummer	Navn
000536	RAGNHILD HAUGEN

26.06.2025 09:06

Matrikkelbrev for 1825 - 65 / 4

Side 2 av 9

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Planlagt fradeling	25.07.1986				
Planlagt fradeling		Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 1825 - 65/4	Arealendring -148	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	25.07.1986				
Kart- og delingsforretning		Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1825 - 65/3 1825 - 65/4	Arealendring -852 852	
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	07.07.2010	Tinglyst		24.08.2010	1825mat 07.07.2010
Oppmålingsforretning		Rolle Avgiver Mottaker Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 1825 - 65/3 1825 - 65/65 1825 - Mnr mangler 1825 - Mnr vann mangler 1825 - 65/4	Arealendring -1 232,2 1 232,1 0 0 0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	07.07.2010				1825mat 07.07.2010
Annen forretningstype		Rolle Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 1825 - Mnr mangler 1825 - 65/3 1825 - 65/4	Arealendring 0 0 0	

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Sørfliplingdalsvegen	25005	57		Grunnkrets	0108 Kappfjell-Li	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets:	1 GRANE	
			7237839	426765	Kirkesokn:	10030601 Grane	
					Postnr.område:	8685 TROFORS	
					Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	11 106 242	Bebygd areal:	47	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	06.05.1986
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	121	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	06.05.1986
	Nord: 7237841 Øst: 426766	Bruksareal totalt:	121	Avløp:		Tatt i bruk:	06.05.1986
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	0	29	29	0	0	0	0	0
H01	0	0	92	92	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
25005 Sørfliplingdalsvegen 57	H0101	Fritidsbolig	121	0	Kjøkken	0	0	65/4

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		KVANNLI KLAUS		7870 GRONG

Bygningsnr: 11 106 242 Bebygd areal: 47 Ant. boliger: 0 Datoer
Løpenr: 1 Bruksareal bolig: 30 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Privat innlagt Igangsettingstillatelse:
 Nord: 7237836 Øst: 426773 Bruksareal totalt: 30 Avløp: Ferdigattest:
Bygningsendringskode: Tilbygg Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Meldingssak registrer tiltak: 09.07.2012
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol) Bruttoareal annet: Tatt i bruk: 01.01.2019
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Bruttoareal totalt: 0 Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsstatus: Tatt i bruk Alternativt areal: 0
Energikilder: Alternativt areal 2: 0
Oppvarming:

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	30	0	30	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
	H0101		Fritidsbolig		47	0		0	0
									65/4

Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse		
Tiltakshaver	091145		KVANNLI KLAUS				SKYTTARVEGEN 45 7870 GRONG		

Bygningsnr: 11 108 091 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 Datoer
Løpenr: Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse: 01.09.1991
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Bruksareal annet: 46 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse: 01.09.1991
 Nord: 7237851 Øst: 426763 Bruksareal totalt: 46 Avløp: Tatt i bruk: 01.09.1991
Bygningsendringskode: Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig Bruttoareal annet: Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Bruttoareal totalt: 0
Bygningsstatus: Tatt i bruk Alternativt areal: 0
Energikilder: Alternativt areal 2: 0
Oppvarming:

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	46	46	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
			Unummerert bruksenhet		0	0		0	0
									65/4

Kontaktpersoner									
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

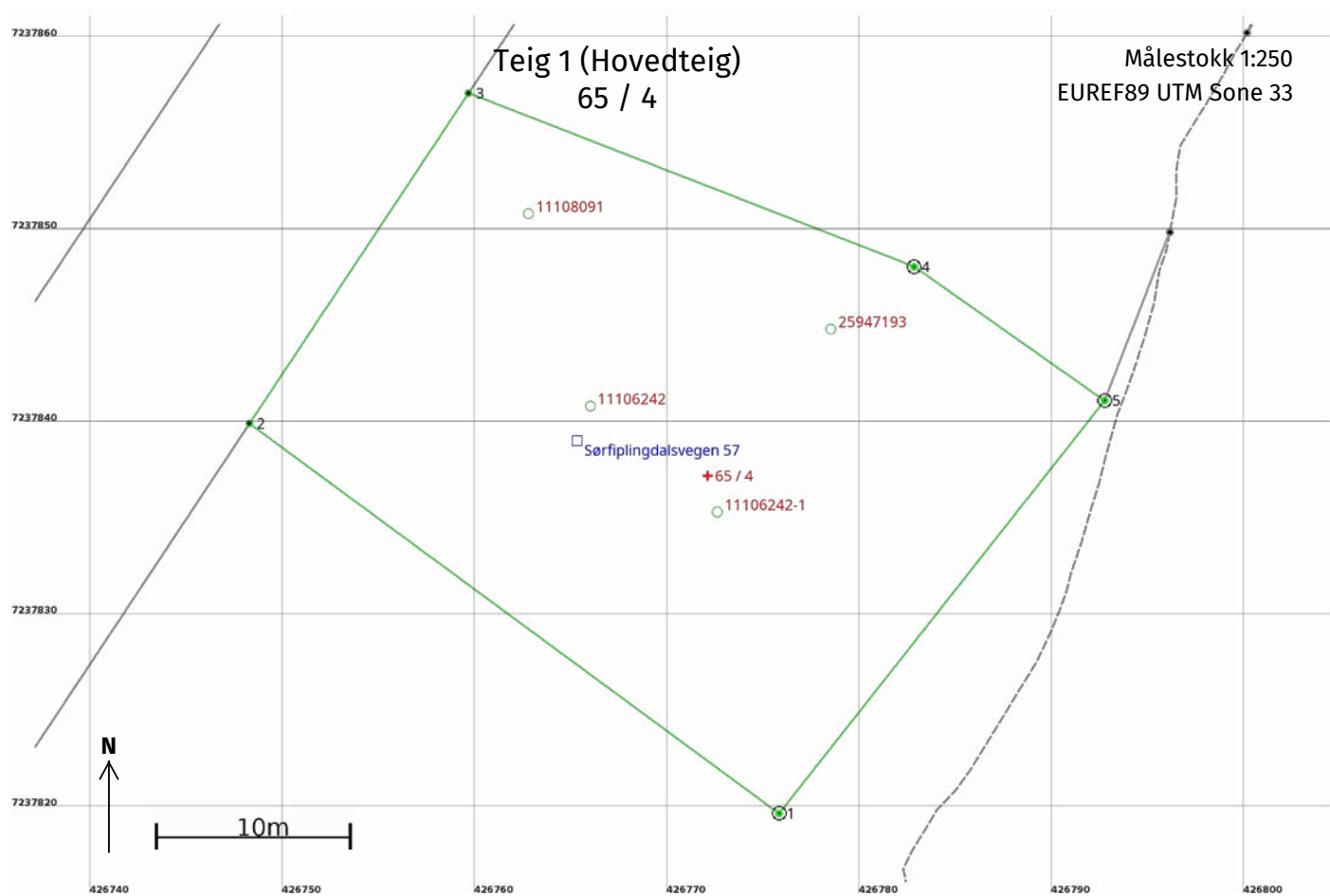
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse		
Tiltakshaver		KVANLI KLAUS				
Bygningsnr:	25 947 193		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	23	Vannforsyning:	
	Nord: 7237845 Øst: 426779		Bruksareal totalt:	23	Avløp:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb		Bruttoareal annet:			
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0		
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0		
Oppvarming:						
Etasjer						
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet
H01	0	0	23	23	0	0
					BTA totalt	Alt. areal
					0	0
Bruksenheter						
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang
			Unummerert bruksenhet	0	0	
					Bad	WC
					0	0
					Matrikkelenhet	
					65/4	



26.06.2025 09:06

Matrikelbrev for 1825 - 65 / 4

Side 7 av 9



26.06.2025 09:06

Matrikelbrev for 1825 - 65 / 4

Side 8 av 9

Areal og koordinater

Areal: 876,7 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7237837 Øst: 426772

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7237819,84	426775,81	Jord 34,17	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7237840,10	426748,29	20,59	Umerket	69 Beregnet	10	
3	7237857,26	426759,67	24,85	Umerket	69 Beregnet	10	
4	7237848,24	426782,83	Jord 12,09	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
5	7237841,29	426792,72	Fjell 27,31	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18/6 1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1/8 1969.

Til bygningsrådet i Grane kommune
Trofors

Salv m. 8 - 32/86

GRANE KOMM. TEKN. ETAT

den 9. 4. Jnr. 1986

Ark. nr. BR.

Byggeplass (adresse)

Myrrud, Fiplingvatn, 8683 MAJAVATN

Matr.nr.

G.nr.

B.nr.

Parsell nr.

65 3

Eier/Fester av tomt

Klaus Kvamli

Adresse

7872 BERGSØ

Telefon

077-32263

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Bl. § 93

F.kap. 14

Arbeidets art

☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring

☒ Annet (beskriv) HYTTE

Skriv ikke her

Bl. §§ 70-86

Byggets art

☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industriale

☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☒ Hytte

☐ Annet (beskriv) _____

Bygningen brukes nå til _____

F.kap. 14

Bl. § 94.3

Vedlegg til søknaden

☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)

☐ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).

☐ Etasjeplaner ☐ Snitt ☒ Fasader

☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser

Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

F.kap. 51

og 52

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift

☐ vedtekt ☐ reguleringsplan

er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.

Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Bergsø

Sted

den 28 / 3 19 86

Klaus Kvamli

Byggherrens underskrift

7872 Bergsø

Adresse

32263

Telefon

Klaus Kvamli

Ansvarshavendes underskrift

7872 Bergsø

Adresse

32263

Telefon

Klaus Kvamli

Anmelders underskrift

7872 Bergsø

Adresse

32263

Telefon

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Bl. §§ 22-33	Reguleringsplan og bestemmelser Området er ☐ regulert ☒ ikke regulert Tomten er ☒ oppmålt ☒ ikke oppmålt For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	Skriv ikke her
Bl. §§ 62-64		
Bl. §§ 70-77 og 81	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrense _____ m Til midte av vei _____ m Til annen bygning på samme tomt _____ m ☐ Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei	
F.kap. 26		
Bl. §§ 70-77	Bebyggelsen Bebygget grunnareal for eldre bygg _____ m ² Bebygget grunnareal for ny bebyggelse _____ m ² Sum bebygget grunnareal _____ m ² Antall etasjer <u>12</u> Antall leiligheter _____ Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse <u>71,0</u> m ²	
F.kap. 26		
F.kap. 55		
Bl. § 66	Atkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel ☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt. ☒ Kommunal veg ☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring ☐ Ja ☐ Nei	
Bl. § 65	Vann og kloakk Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk ☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg Annen (beskriv) <u>Kildebekk (oppkomme)</u> Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning Kloakkavløp tilknyttes ☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg Det skal installeres ☐ vannklosett ☒ Annet (beskriv) <u>Doble tanker for skyllenvann</u> Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknnett krever særskilt godkjenning. ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.	
Bl. § 66.2		
F.kap. 31	Bygningens innretning Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lysflate ☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal ☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.	
F.kap. 56		
Bl. § 68	Byggegrunn, drenering og overvann Grunnen består av ☒ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire ☐ Annet (beskriv) _____	
F.kap. 42:5	Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgroft ☐ rør Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng	
F.kap. 45:2	Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng	
F.kap. 42: 1-3	Fundamentering ☐ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☒ Peler ☐ Annet (beskriv) _____	

F.kap. 42:4 F.kap. 31:24 F.kap. 54:3	Kjellergulv, gulv på terreng ☐ Betong på grunn ☐ Lettbetongelementer med luftrom under ☒ Trebjelkelag med luftrom under ☐ Annen utførelse (beskriv) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokument i eget bilag	Skriv ikke her
F.kap. 42:3 F.kap. 54:3	Kjelleryttervegger ☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong ☐ Annet (beskriv) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55	Yttervegg, dør og vindu Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) <u>Bindingsverk</u> Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag ☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene (f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).	
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse er angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41	Etasjeskiller og balkong Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokument i eget bilag	

F.kap. 45 F.kap. 55 F.kap. 54:3	Tak Takhelning: (oppgi helningsvinkel) _____ Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater ☐ Naturskifer ☒ Metallplater ☐ Annet (beskriv) _____ Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	Skriv ikke her
Bl. § 106 F.kap. 47	Ventilasjon ☒ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene ☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere	
Bl. § 106 F.kap. 49	Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for ☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel Røykpipen utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) <u>Fetul kombipeis</u> ☐ Annen utførelse (beskriv) _____ ☐ Ildsteder og feiedorer er vist på tegningene ☐ Elektrisk oppvarming, type _____	
F.kap. 55 F.kap. 55:41 F.kap. 55:522	Brannvern Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning ☐ Annet (beskriv) _____ For større bygg besvares: Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningsdelers branntekniske klasse ☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller Trapp er: ☒ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46	
F.kap. 46:2 Bl. § 93	Særskilt søknad innsendes for ☐ personheis ☐ vareheis ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg	
Tilleggsopplysninger: 		

BYGGETILLATELSE
FOR
OPPTØRING AV HYTTE

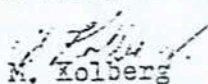
Klaus Kroenke, 7872 Bingsmo
Deres byggemelding av 28.03 1986 på oppføring av hytte er behandlet,
og godkjent av Grane bygningssråd

Byggetillatelsen gis med følgende forbehold.

1. Plasseringen av hytten påvises av bygningssjefen.
2. Piper og ildsteder må tilfredstille gjeldende brannforskrifter.
3. Det må ikke gjøres endringer i den godkjente plan.
4. Utvendig maling eller beis o.l. må falle best mulig sammen med omgivelsene, og det må ikke brukes skarpe farger.
5. Tørrklosett tillates midlertidig, og bygningssrådet forbeholder seg rett til å påby slik innretning fjernet.
Tømming av tørrklosett må skje på et slikt sted at grunnvannet ikke kan føre kjemikalier med seg ut i elv, bekk eller vann, eller til brønn.
6. Det må ikke settes opp gjerde.
7. Det må gis melding til bygningssrådet når bygget påbegynnes, og når hytta er ferdig til å tas i bruk.

Trofors, den 22.05.86

GRANE BYGNINGSRÅD


M. Kolberg
byggsjef

Tilbygning til Høfte

GRANE KOMMUNE

JP ID 12/2179 Dato nr: 12/225-1

18 JUN 2012

Ark kode G-NR. 65/4

Behandling Avd: T/N

S: R D

OUT Ikke off Hm



Søknad om tiltak uten ansvarsrett
etter plan- og bygningsloven § 20-2

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☒ Ja ☐ Nei

- tiltaket er i samsvar med arealplaner, plan- og bygningsloven med forskrifter
- ikke behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet

Dersom det foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, må det foreligge tillatelse fra kommunen før tiltaket igangsettes.

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk opptør før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsettelse av tiltaket.

Søknaden gjelder

Gnr. 65	Bnr. 4	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Adresse: Ø. Fiellingvatn				Postnr. Poststed: Trøfors		

Tiltakets art

Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-2 bokstav a) og SAK10 § 3-1

☐ Tilbygg < 50 m² ☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m² ☐ Antennesystem ☐ Skilt/reklame

☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BHA) mindre enn 1000 kvm, jf. pbl § 20-2 bokstav b) og SAK10 § 3-2

☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg, pbl § 20-2 bokstav c) (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)

☐ Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt innenfor en bruksenhet)

Planlagt bruk/formål: Beskriv

Forhåndskonferanse

Pbl § 21-1 Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK

Pbl Kap. 19 Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)

☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter ☐ Kommunale vedtekter/forskrifter til pbl ☐ Arealplaner ☐ Vegloven Vedlegg nr. B -

Pbl § 31-2 Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2) Redegjørelse i eget vedlegg Vedlegg nr. B -

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

☒ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan

Navn på plan

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv

Planstatus mv.

Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*

	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad
a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	%	m ²	%	m ²	
b. Byggeområde/grunneiendom**	m ²		m ²		m ²
c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	-	m ²	-	m ²	
d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m ²
e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	=	m ²	=	m ²	= m ²
Grad av utnyttning					
Arealbenedelser	m ² BYA	m ² BYA	m ² BRA	m ² BRA	m ² BTA
f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
g. Areal eksisterende bebyggelse	m ²	69 m ²	m ²	60 m ²	m ²
h. Areal ny bebyggelse	+	m ²	+	m ²	+ m ²
i. Parkeringsareal	+	m ²	+	m ²	+ m ²
j. Sum areal	=	m ²	=	m ²	= m ²
Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og j.)***	%	115,8 m ²	%	90 m ²	

* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere Vedlegg nr. Q -

** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere Vedlegg nr. Q -

*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg Vedlegg nr. Q -

Tilleggsopplysninger om areal på ny bebyggelse

Skjer beregningen ovenfor i m² BRA, oppgi også: Bebygd areal: m² BYA Skjer beregningen ovenfor i m² BYA oppgi også: Bruksareal: m² BRA

Er beregningen foretatt i m² BTA, oppgi både bebygd areal og bruksareal.

Arealdisponering (forts.)			
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?	☐ Ja	☒ Nei
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		Vedlegg nr. Q -
	Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	☐ Ja	☒ Nei
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		Vedlegg nr. Q -

Tilknytning til veg og ledningsnett				
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst	☐ Ja	☒ Nei	
	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:			
	☒ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja	
	☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	
	☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	
Vannforsyning pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta	☐ Offentlig vannverk	☒ Privat vannverk	
	Annen privat vannforsyning, innlagt vann			
	Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann			
	Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		☐ Ja	☐ Nei
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta	☐ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat avløpsanlegg	
	Skal det installeres vannklosett?		☐ Ja	☒ Nei
	Foreligger utslippstillatelse?		☒ Ja	☐ Nei
	Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		☐ Ja	☐ Nei
Overvann	Takkvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng			

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/ kommentarer til nabomerknader)	C	01 -	☐
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	01 -	☐
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)	E	-	☐
Tegninger plan, snitt, fasade (ny)	E	01 - 03	☐
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	01 -	☐
Andre vedlegg	Q	-	☐

Erklæring og underskrift		
Tiltakshaver		
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og byggt teknisk forskrift		
Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon
Klaus Kvannli		90114895
Adresse	Postnr.	Poststed
Sklinnteigen 7870	7870	Grang
Dato	Underskrift	E-post
14/6 12	Klaus Kvannli	klausv @ online . no
Gjentas med blokkbokstaver	Eventuelt organisasjonsnr.	
KLAUS KVANNLI		



Grane kommune
Avd. for teknisk og næring
Tlf.: 75 18 22 20
Fax.: 75 18 12 63

Deres ref.:

Vår ref.:
12/2496

Saksbehandler:
Ole Kristian Andersen, 75181253

Arkiv:
FE-, GBNR-65/4

Dato:
09.07.2012

Melding om vedtak

Jfr. delegasjonsreglement for Grane kommune,
vedtatt i kommunestyret 11.09.02 pkt.5.1

Klaus Kvannli

7870 GRONG

Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett- Tilbygg til hytte på gbnr 65/4, Kvannli ved Øvre Fiplingvatn.

Følgende vedtak i saken er fattet:

Vedtak:

Rådmannen har fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-2 godkjennes meldingen og tiltaket tillates igangsatt.

ANSVAR:

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med lover, forskrifter og bestemmelser.

Dimensjonerende belastning for snø på takverk og bærende konstruksjoner skal følge teknisk forskrifts bestemmelser i § 5-6 jf. Norsk Standard NS-EN 1990 og underliggende standarder i serien NS-EN 1991 til NS-EN 1999, med tilhørende nasjonale tillegg.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 3 måneder, jfr. plan- og bygn.lovens §§ 20-2 og 21-9.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen


Ole Kristian Andersen

Bygningsingeniør

GRANE KOMMUNE

Tekn. avd.

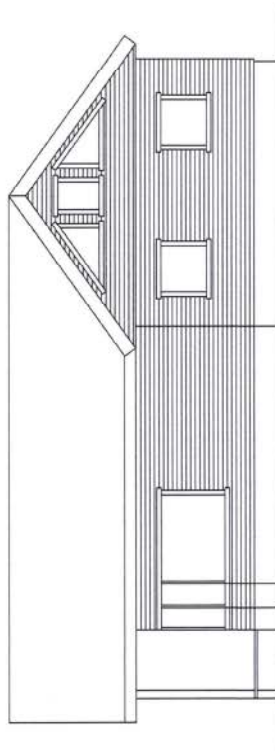
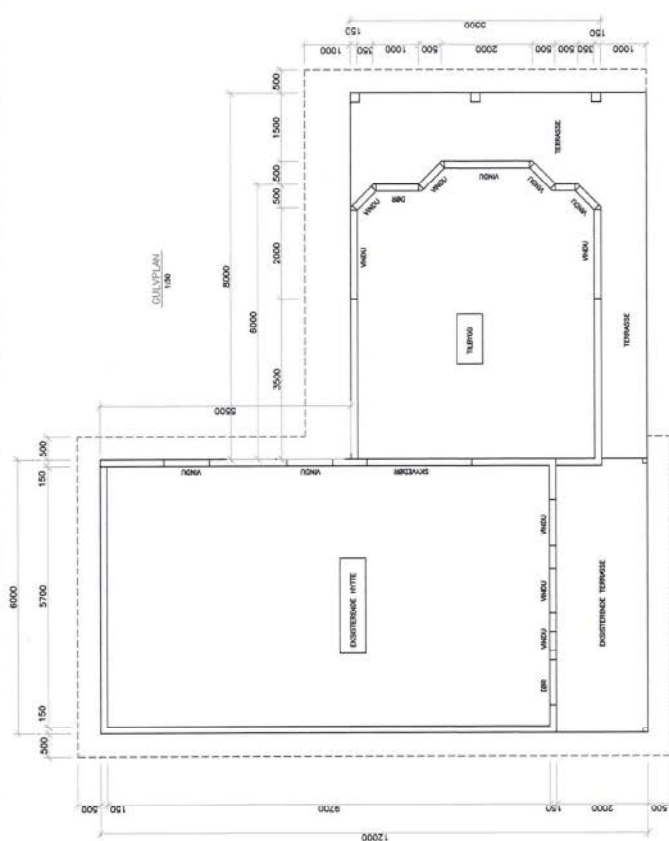
8680 TROFORS

Postadresse:
Industriveien 2
8680 Trofors

Besøksadresse:
8680 Trofors

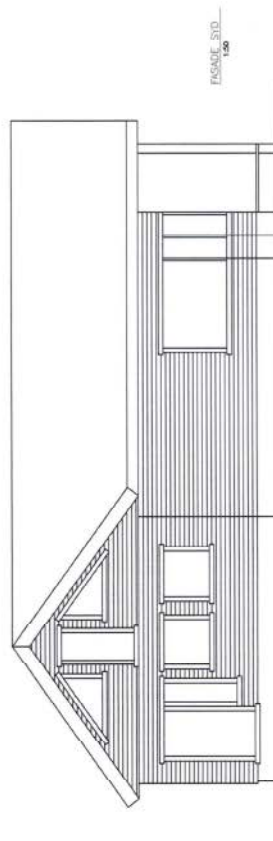
Telefon: 75 18 22 20
Telefaks: 75 18 12 63
E-post: post@grane.kommune.no

Bank: 4530 05 00491
Org.nr.: 940 643 112
Internett: www.grane.kommune.no

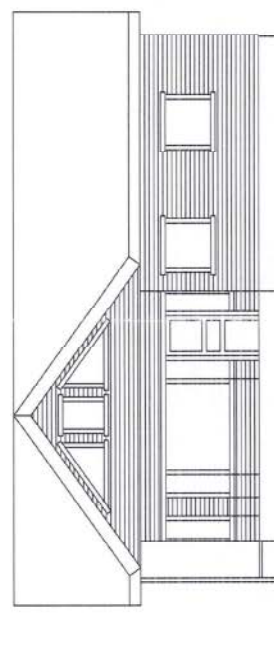


FASADE NORD
1:50

BYGGMELDING	FAD RIB	TELEFON NR.	B01	HAUSEY A
-------------	---------	-------------	-----	----------



FASADE STD 1.50



FASADE EST.

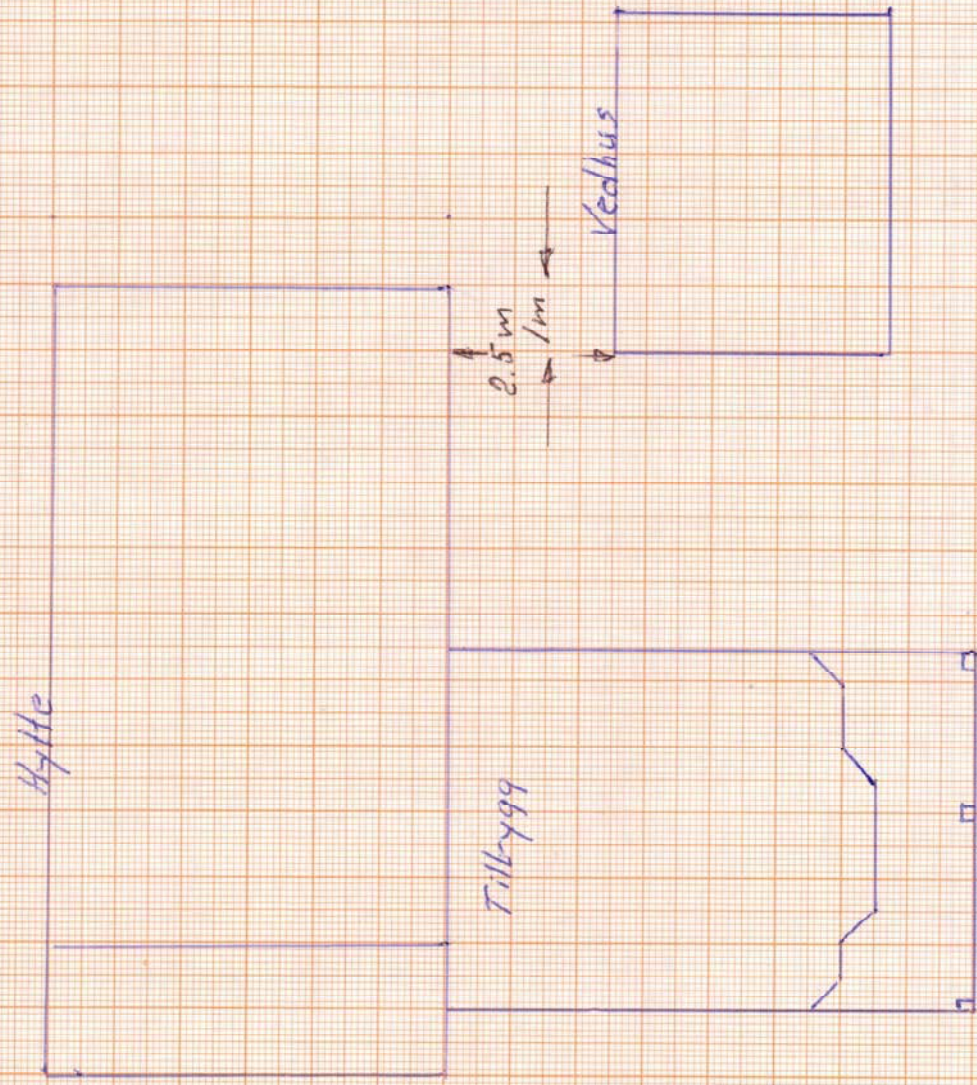
PROGRAMMING		2012.05.07 TTR		TTR	
		LAST	7.0.0.1	47000	100.0.2
A					

KLAUS KVANNLI

[illegible]

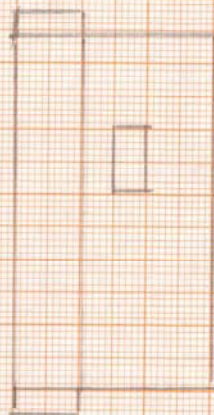
Grundplan Gnr 65 Brnr 4

vedlegg 02



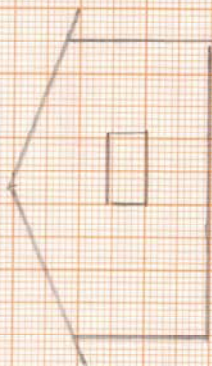
Nytt vedhus

Fasade mot øst



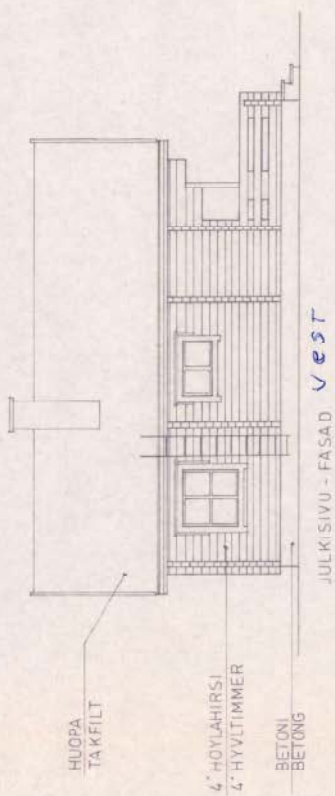
5.36 m

Fasade mot sør.



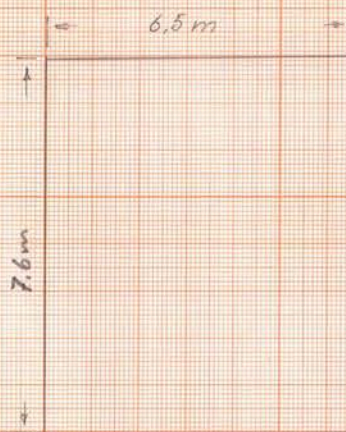
4.23 m

 22.67 m^2



Gedöjant i sak nr. 32/86
Grane Byggnads.

*KLAUS KJÄRVAL
7872 BERGAMO*



Klein's Kranzholz

☐ **SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

☐ **MELDING OM ARBEID** etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☐ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M**)

Til bygningsrådet i

Grane

Sak 3 - 73/91

Kommunenr. Bygningsnr. Løpenr.

Godkjent Igangsatt Tatt i bruk

19

19

Søknaden / meldingen gjelder

M	Eiendom/ byggsted	Gnr. <i>65/03</i>	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
		Adresse <i>Kvamli</i>			
M	Arbeidets art	☒ Nybygg	☐ Påbygg/ tilbygg	☐ Endring	☐ Riving
		- beskriv			
M	Byggets art	☐ Bolig	☒ Garasje	☐ Uthus	☐ Fritids- bolig
		- beskriv			

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Melding sendt

Dato	
Dato	
Dato	
Påbygg / tilbygg	
Bygningstype	
Næringsgruppe	
Type byggherre	

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:	☐ Plan- og bygningslov	☐ Bygge- forskrift	☐ Vedtekter
	Dispensasjonen gjelder:			

Vedlegg

M	pbl § 94.3 BF 87 kap. 14	☒ Gjenpart av nabovarsel	☐ Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn
		☐ Fasade- tegninger	☐ Etasjeplan
		☐ Snitt	☐ Konstruksj- tegninger
		☐ Rapp. om grunnundersøkelser	☐ Statiske beregninger
		Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter	
		Andre vedlegg	

Koordinater
Kartplate
Koordinatsystem
X-koordinat
Y-koordinat
Z-koordinat

Byggesaksreferanse mm.	
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

M	Byggherre	M	Søker / melder
Navn	<i>Klaus Kvamli</i>	Navn	<i>Klaus Kvamli</i>
Adresse	<i>Boks 44</i>	Adresse	<i>Boks 44 7872 Bergsme</i>
Postnr.	<i>7872</i>	Postnr.	<i>7872</i>
Poststed	<i>Bergsme</i>	Poststed	<i>Bergsme</i>
Tlf.	<i>077-32263</i>	Tlf.	
Enkeltperson	☐	Offentlig virksomhet	☐
Selskap / lag	☐		
Dato	<i>13/8 91</i>	Dato	<i>13/8 91</i>
Sign.	<i>Klaus Kvamli</i>	Sign.	<i>Klaus Kvamli</i>

M	Regulert område	Ja	Nei	Ikke utfyllingsgrunn	Materialer i GAB
M	Oppmalt tomt	☒	☐	Tortareal	Fyller ut av kommunen Materialer i beregningskr.
M	Avstander pbl § 7C BF 87 kap. 30 Vegloves	☒	☐	Minste avstand fra det planlagte bygg til Nabogrense 4m Vegmase 10m Annen bygning 0,5m	vertikale konstr. (maks 3 kryss) 1 Tre 2 Let- beleg 4 Metall 3 Beleg 4 Metall 5 Teg 9 Annet
M	Alkomst Vegloves pbl § 66.27	☒	☐	Avstanden er målt på situasjonsplan Ja Nei Ja Nei	horisontale konstr. (maks 3 kryss) 1 Tre 2 Let- beleg 4 Metall 3 Beleg 4 Metall 5 Teg 9 Annet
M	Byggegrunn	☒	☐	Grar arbeidet endelige avklaringsforhold Ja Nei	Materialer i jernvegg (maks 3 kryss) 1 Tre 2 Let- beleg 4 Metall 3 Beleg 4 Metall 5 Teg 9 Annet
M	Fundament	☒	☐	Grurmur Ja Nei	Oppvarming (maks 1 kryss) 0 Ved 1 Olje- fyr 2 Olje- fyr 3 El 4 Olje- fyr 5 Olje- fyr 6 Olje- fyr 7 Olje- fyr 8 El Ved 9 Annet
M	Vannforsyning pbl § 66.27	☒	☐	Offentlig vannverk Annen privat vannforsyning Ja Nei	Etasje-spesifikasjon 1st 2nd 3rd 4th 5th 6th 7th 8th 9th
M	Avlop pbl § 66.27	☒	☐	Off. anlegg Privat anlegg Ja Nei	
M	Drenering BF 87 kap. 42	☒	☐	Selv- drenering Ja Nei	
M	Overvann	☒	☐	Drainsvann føres til: Ja Nei	
M	Bebyggelsen pbl § 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 36-39	☒	☐	Teknisk/overvann føres til: Ja Nei	
M		☒	☐	Skall bygningen ha hall Ja Nei	
M		☒	☐	Antall etasjer Ja Nei	
M		☒	☐	Antall bruksmeter (toinger) Ja Nei	
M		☒	☐	Bruksareal (NS 3940) Ja Nei	
M		☒	☐	Bygdert areal (totalt grunnflate) Ja Nei	

[illegible]

TEKNISKE KRAV

[illegible]

De tekniske kravene i plan- og bygningsoven er byggtorskiftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger ses behandlingsd

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planløsningsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blanketten. De viktigste avsnitt er:

Krav til søknaden/meldingen

Byggeforskriftenes kap. 14 angir nærmere detaljer for søknaden/meldingens innhold og utforming. Kap. 15 behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på boligeiendom. Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle finner det overflødig, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:

- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tiltaket /anlegget med omgivelser
- planer, snitt og fasader i mål 1:100
- statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til bæreevne og sikkerhet i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt
- gjenpart av nabovarsel etter plan- og bygningslovens § 94 pkt. 3.

Krav til situasjonsplan

Det eller de planlagte byggearbeidene eller meldipiktige tiltakene skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsformål bør fargelegges eller avmerkes spesielt på kartkopiene. Situasjonsplanen/kartet skal vise følgende:

- grunnriss av bygningen påført ytre hovedmål
- ev. terrasse, støttemur, utvendig trapp eller levegg forbundet med bygningen
- møneretning på taket
- forslag til sokkelhøyde (overkant grunnmur) og/eller til høyde på overkant golv (ved golv på grunn). Høydene angis i meter over havet beregnet ut fra cotehøydene angitt på kartet.
- avstand fra bygningen /anlegget til nærmeste nabogrenser, til ev. andre bygninger på eieendommen og til vegens/kjørebanelens midtlinje.

- avkjørsel til offentlig veg med angitt stigningsforhold på avkjørselen
- biloppstillingsplasser m/snuplass og ev. forslag til plassering av garasje
- større terrengforandringer, frittliggende støttemurer o.l.

Nabovarsling

I henhold til plan- og bygningslovens § 94 er man pliktig til å varsle naboer og gjenboere ved søknad om byggetillatelse. Det samme gjelder ved innsending av melding til bygningsrådet. Eventuelle merknader eller protester fra naboene må være kommet til bygningsrådet innen to uker etter at varslene er sendt. Nabovarsling bør foretas på fastsatt skjema, og kvittert gjenpart av varselbrevne skal vedlegges søknaden / meldingen.

Dispensasjons-søknader

Hvis det planlagte byggearbeidet krever dispensasjon, d.v.s. fritak fra bestemmelser i lov, forskrift, reguleringsplan o.l., må dette angis på søknadsskjemaet. Det kan f.eks. gjelde høyere utnyttingsgrad enn gjeldende regulering gir adgang til, mindre avstand fra offentlig veg enn veglovens bestemmelser, dispensasjon fra brannkapitlene i byggeforskriften o.a. Slike søknader bør begrunnes og som regel drøftes på forhånd med angjeldende myndighet som ofte vil kunne opplyse om dispensasjons-søknaden har rimelig sjanse til å bli innvilget. Det må som regel foreligge særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis.

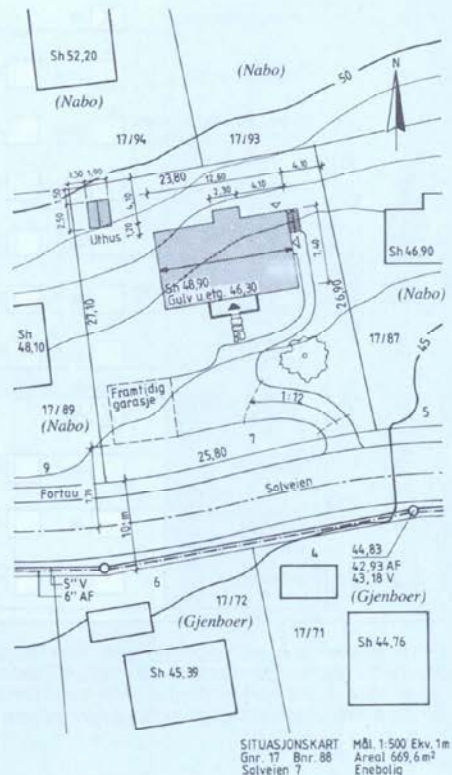
Situasjonsplan som viser enebolig, uthus og forslag til plassering av framtidig garasje:

Naboer og gjenboere som er angitt på kartet, skal ha nabovarsel.

Eneboligen krever byggetillatelse etter søknad til bygningsrådet.

Uthuset kan oppføres etter melding til bygningsrådet, hvis ikke bygningsrådet/bygningssjefen innen tre uker krever innsendt vanlig søknad om byggetillatelse.

Framtidig oppføring av garasje vil kreve byggetillatelse etter søknad da garasjens avstand til vegens midtlinje er mindre enn 12,5 m. Dette forutsetter dispensasjon fra veglovens § 29.



Utskrift av møtebok

for TEKNISK HOVEDUTVALG I GRANE KOMMUNE

i møte den 26. august 1991

Av 7 medlemmer var 6 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak nr. 73/91.

KLAUS KVANNLI. BYGGEMELDING PÅ GARASJE VED HYTTE.

I byggemelding datert 12.08.91 søker Klaus Kvannli, Boks 44, 7872 Bergsmo om tillatelse til å bygge garasje ved sin hytte ved Øvre Fiplingvatn, g.nr. 65, br.nr. 4.

Bygget skal oppføres i tre i 1 etasje med en grunnflate på 49,4 m².

Ønsket plassering er 10,0 m fra centerlinje kommunal veg. Det søkes derfor om dispensasjon fra veglovens bestemmelser som er 12,5 m fra off. veg.

Situasjonskart, tegningsskisse og brev om samtykke fra grunneier Egil Kvannli er vedlagt søknaden.

BYGNINGSSJEFENS INNSTILLING:

På grunn av sakens spesielle karakter(helsesituasjonen til sønnen) godkjennes søknaden.

Søknaden om dispensasjon fra avstandsbestemmelsene innvilges.

TEKNISK HOVEDUTVALGS VEDTAK:

Bygningssjefens innstilling vedtas.

Teknisk Hovedutvalg, 8680 Trofors, den 9.9.1991
Rett utskrift:



Leif Aune

Sendes til:

Klaus Kvannli, Boks 44, 7872 Bergsmo

Verbal

Søknad om tiltak uten ansvarsrett
etter plan- og bygningsloven § 20-2

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☐ Ja ☐ Nei

- tiltaket er i samsvar med arealplaner, plan- og bygningsloven med forskrifter
- ikke behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet

Dersom det foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, må det foreligge tillatelse fra kommunen før tiltaket igangsettes.

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

GRANE KOMMUNE

JP ID 12/2180 Dok nr 12/225-2

18 JUN 2012

Ark.kode: G-NR 65/4

Behandling: S R ID Avd: T/N

Off: Ikke off: Hmml



Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☐ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☐ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsettelse av tiltaket.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	
	65 4				Tropers		
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebyggelse, pbl § 20-2 bokstav a) og SAK10 § 3-1						
	☐ Tilbygg < 50 m ² ☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ² ☐ Antennesystem ☐ Skilt/reklame						
	☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 kvm, jf. pbl § 20-2 bokstav b) og SAK10 § 3-2						
	☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg, pbl § 20-2 bokstav c) (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)						
	☐ Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt innenfor en bruksenhet)						
Planlagt bruk/formål		Beskriv					
Forhåndskonferanse							
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☐ Nei						
Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK							
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)						
	☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter ☐ Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl ☐ Arealplaner ☐ Vegloven						
Pbl § 31-2	Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2) Redegjørelse i eget vedlegg						
Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan						
	Navn på plan						
Tomtearealet	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv						
	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*						
		%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad	
	a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	%	m ²	%	m ²		
	b. Byggeområde/grunneiendom**	m ²		m ²		m ²	
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	-	m ²	-	m ²		
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m ²	
	e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	=	m ²	=	m ²	= m ²	
	Grad av utnyttning	Arealbenevnelse	m ² BYA	m ² BYA	m ² BRA	m ² BRA	m ² BTA
		f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
g. Areal eksisterende bebyggelse		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
h. Areal ny bebyggelse		+	m ²	+	m ²	+	
i. Parkeringsareal		+	m ²	+	m ²	+	
j. Sum areal		=	m ²	=	m ²	= m ²	
Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og j.)***		%	m ²	%	m ²		
* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere							
** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere							
*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg							
Tilleggsopplysninger om areal på ny bebyggelse							
Skjer beregningen ovenfor i m ² BRA, oppgi også: Bebyggd areal: m ² BYA Skjer beregningen ovenfor i m ² BYA oppgi også: Bruksareal: m ² BRA							
Er beregningen foretatt i m ² BTA, oppgi både bebyggd areal og bruksareal.							

Vedlegg

Kvittering for nabovarsel		Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varslene er mottatt.	
Elendom/byggested			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
65	4		
Adresse		8680 Trøfors	
Nabo-/gjenboerielendom		Nabo-/gjenboerielendom eller/fester	
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
65	1-2		
Adresse		Jørn Kvannli	
Kvannlia		Kvannlia	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
8680	Trøfors	8680	Trøfors
Personlig kvittering for mottatt varsel		Dato	
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket		16/5-2012 Jørn Kvannli	
Nabo-/gjenboerielendom		Nabo-/gjenboerielendom eller/fester	
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
65	3		
Adresse		Bjørn Erik Kvannli	
MAFARVATN		MAFARVATN	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
8680	TRØFORS	8680	TRØFORS
Personlig kvittering for mottatt varsel		Dato	
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket		16/5-12 Bjørn Erik Kvannli	
Nabo-/gjenboerielendom		Nabo-/gjenboerielendom eller/fester	
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Adresse			
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel		Dato	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket			
Nabo-/gjenboerielendom		Nabo-/gjenboerielendom eller/fester	
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Adresse			
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel		Dato	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket			
Nabo-/gjenboerielendom		Nabo-/gjenboerielendom eller/fester	
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Adresse			
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel		Dato	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket			
Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.			
Samlet antall sendinger: _____		Sign.	



Grane kommune
Avd. for teknisk og næring
Tlf.: 75 18 22 20
Fax.: 75 18 12 63

Deres ref.:

Vår ref.:
12/2498

Saksbehandler:
Ole Kristian Andersen, 75181253

Arkiv:
FE-, GBNR-65/4

Dato:
09.07.2012

Melding om vedtak

Jfr. delegasjonsreglement for Grane kommune,
vedtatt i kommunestyret 11.09.02 pkt.5.1

Klaus Kvannli

Sklinnteigen
7870 GRONG

Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett- Oppføring av vedbod på gbnr 65/4, Kvannli ved Øvre Fiplingvatn.

Følgende vedtak i saken er fattet:

Vedtak:

Rådmannen har fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-2 godkjennes meldingen og tiltaket tillates igangsatt.

ANSVAR:

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med lover, forskrifter og bestemmelser.

Dimensjonerende belastning for snø på takverk og bærende konstruksjoner skal følge teknisk forskrifts bestemmelser i § 5-6 jf. Norsk Standard NS-EN 1990 og underliggende standarder i serien NS-EN 1991 til NS-EN 1999, med tilhørende nasjonale tillegg.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 3 måneder, jfr. plan- og bygn.lovens §§ 20-2 og 21-9.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen



Ole Kristian Andersen

Bygningsingeniør

GRANE KOMMUNE

Tekn. avd.

8680 TROFORS

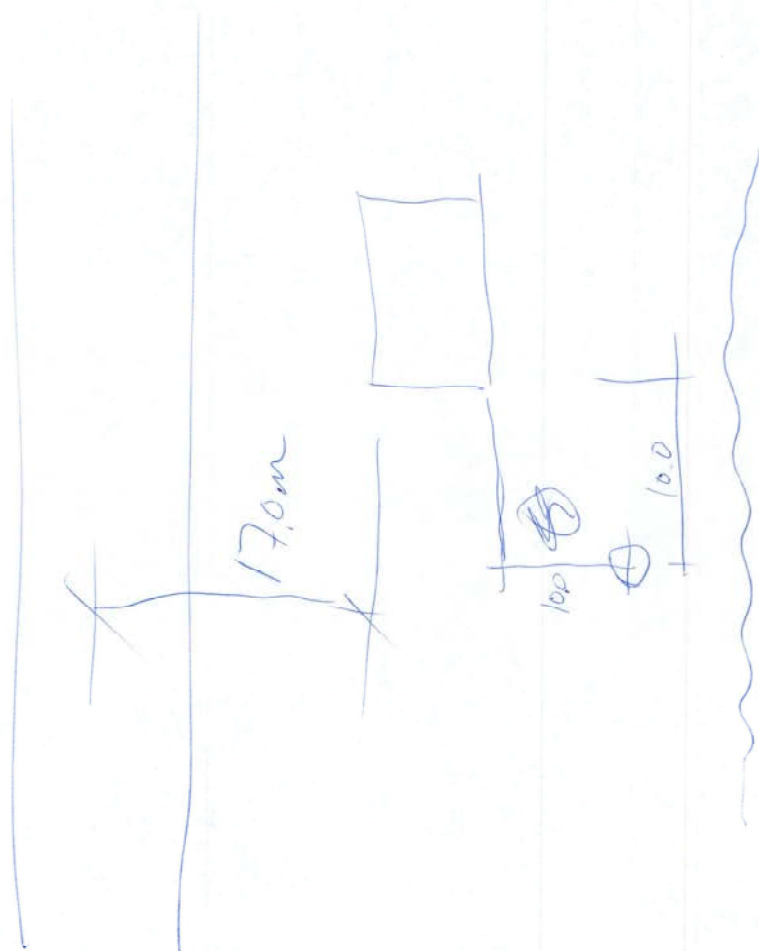
Postadresse:
Industriveien 2
8680 Trofors

Besøksadresse:
8680 Trofors

Telefon: 75 18 22 20
Telefaks: 75 18 12 63
E-post: post@grane.kommune.no

Bank: 4530 05 00491
Org.nr.: 940 643 112
Internett: www.grane.kommune.no





01





Grane Kommune

Adresse Industrivegen 2, 8682

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 16.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grane Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 Gårdsnr.: 65 Bruksnr.: 4

Adresse: Sørflingdalsvegen 57, 8685 TROFORS

Referanse: 1801250059

Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

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.



Grane Kommune

Adresse Industrivegen 2, 8682

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 16.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Grane Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 Gårdsnr.: 65 Bruksnr.: 4

Adresse: Sørfplingdalsvegen 57, 8685 TROFORS

Referanse: 1801250059

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	5001 Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja

Vedlegg
4 vedlegg
Kommentar
Kommuneplanen er i prosess, rullering er startet opp. Det er ikke forventet å påvirke bruken av denne eiendommen.

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.

Tingl. 15.10.90

X

Kommune	1825 GRANE KOMMUNE TEKN. ETAT Grane 8680 TROFORS
---------	--

MÅLEBREV	☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
J.nr.	23/85
Målebrev nr.	
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	25.07.86

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	65	4	
	Bruksnavn/adresse Kvannlia		
Areal	851.8		

Dagbokstempel

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

Dato for forretningen	24.05.89
Rekvirent	Egil Kvannli
Bestyrer	Knut Frammarsvik
Forretning	Delingsforretning over en parsell av gnr. 65, bnr. 3

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Trofors	13/09-1990	Leif Aune	Knut Frammarsvik

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglygingsstempel
---------------	--------------------

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Gnr. 65	Bnr. 4	Festn.
Representasjonspunkt X 808430. Y 10024. Z		
Kartblad DP169-1-37	Landsnett X LOKALT	
Målestokk 1 : 500.	Areal 851.8	

MÅLEBREVKART

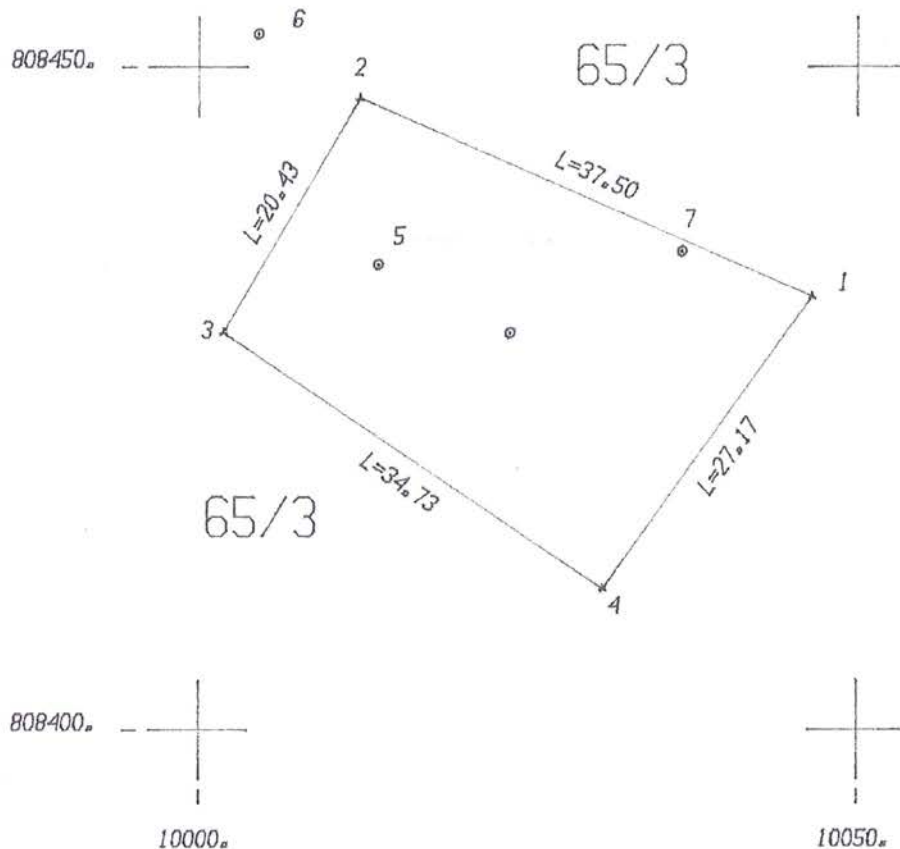
Jnr. 23/85

Målebrev nr.

Lokalt koordinatsystem. (Avviket fra landsnett er på ca. 2 m.)

Punkt	Tema	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
1	JORDMK	808432.66	10046.65	27.17	
2	JORDMK	808447.62	10012.27	37.50	
3	JORDMK	808430.00	10001.92	20.43	
4	JORDMK	808410.63	10030.75	34.73	
5	SIKR.FKT	808435.14	10013.68		
6	SIKR.FKT	808452.49	10004.58		.00
7	SIKR.FKT	808436.08	10036.77		

N



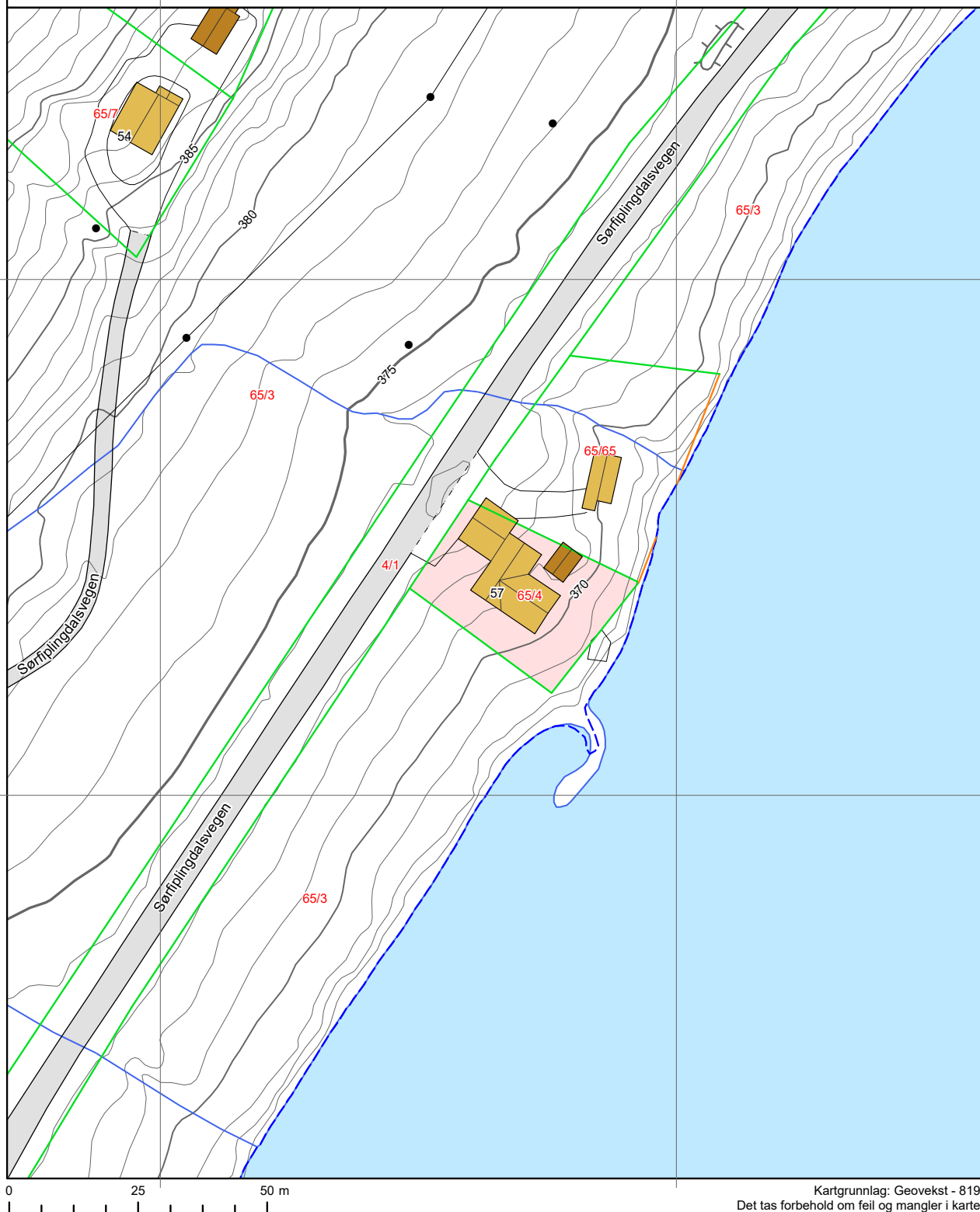
Eiendomsgrenser

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



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

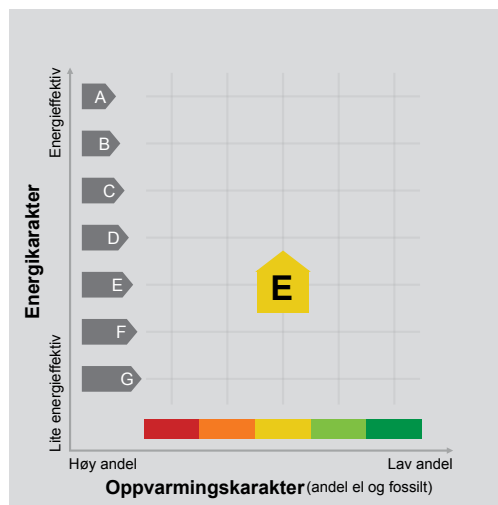
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

ENERGIATTEST



Adresse	Sørfliplingdalsvegen 57
Postnummer	8685
Sted	TROFORS
Kommunenavn	Grane
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11106242
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-138057
Dato	20.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

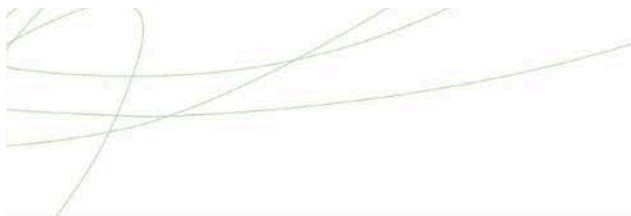
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tidsstyring av panelovner
 - Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1986
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 193
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen [Energimerking](#) er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnset (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnset og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Sørfliplingdalsvegen 57

Høyde over havet

387 m



Offentlig transport

✈ Mosjøen lufthavn Kjærstad	1 t 9 min 🚗
🚆 Majavatn stasjon Linje F7	8 min 🚗 11.2 km
🚍 Vasselva kryss Linje 23-703	19 min 🚗 26.5 km

Avstand til byer

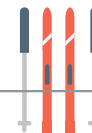
Mosjøen	1 t 8 min 🚗
Mo i Rana	2 t 14 min 🚗
Steinkjer	2 t 34 min 🚗
Trondheim	250.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Majavatn	8 min 🚗
------------	---------

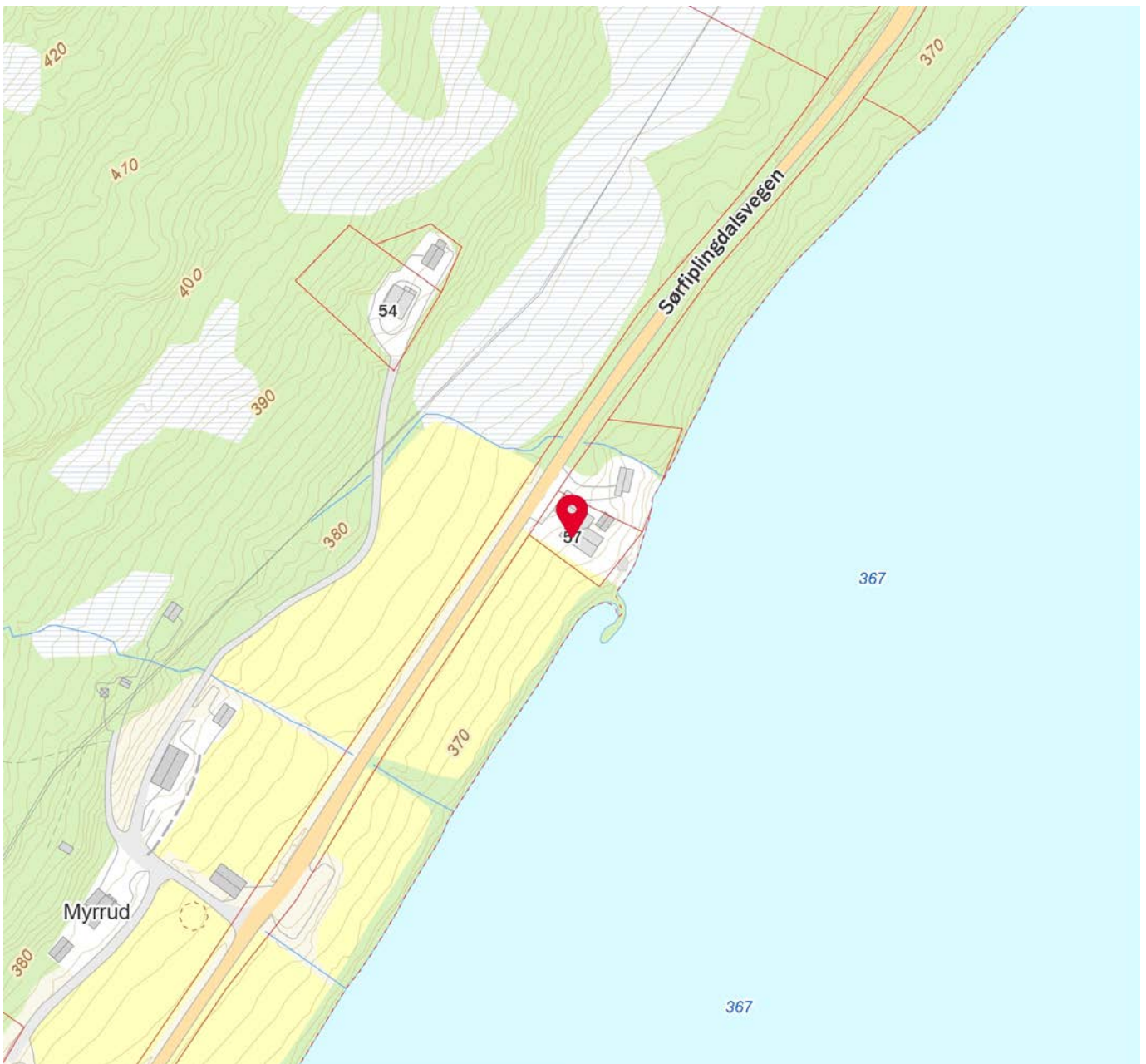
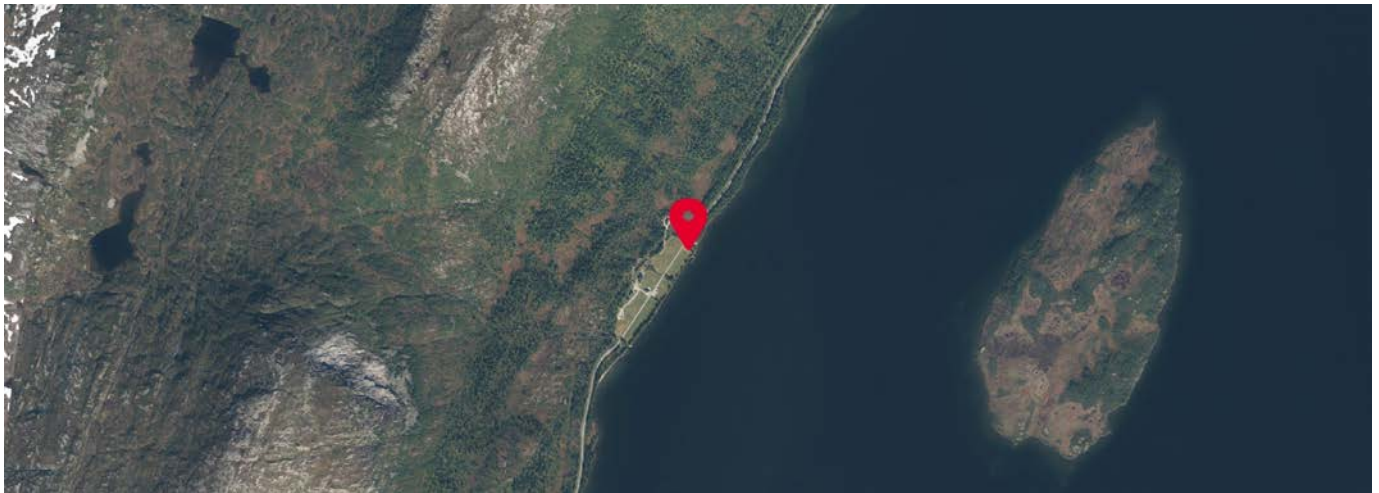
Vintersport

Langrenn



Dagligvare

Snarkjøp Fiplingdal Landhandel 17 min 🚗





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 eieendom (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 tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sørfliplingdalsvegen 57
8685 TROFORS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita Aanes

Telefon: 977 57 155
E-post: rita.aanes@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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

aktiv.
Tar deg videre