


A photograph of a large red barn with a corrugated metal roof. In the foreground, there is a grassy area with a patio set under a canopy. The background shows a forest and mountains under a blue sky with clouds. The word "aktiv." is written in white in the top right corner.

aktiv.

A photograph of a modern living room with a grey sofa, a wooden coffee table, and a dining table with chairs. The room has a high ceiling and large windows. A white kitchen area is visible on the left. The text is overlaid on a white box in the bottom left corner.

Hjortskarmoveien 64, 8685 TROFORS

**Svenningdal - Koselig enebolig i
landlige omgivelser - 3 soverom -
Uthus med loft**



Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

Merete Solvang

Mobil 900 14 327

E-post merete.solvang@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 800 000,-
Omkostn.: Kr 21 240,-
Total ink omk.: Kr 821 240,-
Selger: Lisa-Mari Olsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 98/137 kvm
Tomtstr.: 1136.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 46
Oppdragsnr.: 1801240082

Svenningdal - Koselig enebolig i landlige omgivelser - 3 soverom - Uthus med loft

Velkommen til Hjortskarmoveien 64. Eiendommen ligger i et rolig, solrikt og barnevennlig område på Heggtun i Nedre Hjortskarmo i Svenningdal. Eneboligen består av 1.etg., loft og kjeller, 1.etg. inneholder stue, kjøkken, bad, to ganger, soverom og trapp opp til loft og ned til kjeller. På loft er det to soverom og en gang som kan brukes som loftstue. Kjelleren har flere boder og en jordkjeller. Hele boligen har behov for oppgraderinger/vedlikehold. På eiendommen står det også et uthus/garasje med loft. I nærområde er det barnefamilier samt fine friluftsområder. Utsikt fra tomten mot Svenningdalselven og omkringliggende fjell. Avstand til barneskole, ungdomsskole, nærbutikk og forretningsentrum er ca. 15 km. I næhet finner du fine turområder i skog og mark.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Kommunale opplysninger	82
Kommuneplan 2012	126
Kommuneplan 2013	148
Energiattest	160
Nabolagsprofil	168
Budskjema	177

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 98 m²

BRA - e: 39 m²

BRA totalt: 137 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 m² Entré , Gang 1, Gang 2, Trapperom , Bad/vaskerom , Soverom , Stue , Kjøkken

2. etasje

BRA-i: 25 m² Gang , Soverom 1, Soverom 2

Uthus/garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m² Bod , Bod 2

2. etasje

BRA-e: 13 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 29.01.1971.

I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Kjelleretasje:

-Kjelleretasjen har en annen planløsning en hva tegningene viser. Den ene delen av kjelleretasje er jordkjeller, resterende deler av kjelleren innehar to boder og en gang.

Trappen er og flyttet på.

1.Etasje:

- Trappen er flyttet og det er etablert ett soverom ved stuen.
- Badet er utvidet.
- Veggen mellom stue og kjøkkenet er fjernet.
- Trappen til kjelleretasjen er flyttet, Det samme gjelder trappen til loftetasjen.
- Boden er fjernet og inngår i dagens bad.
- Det er etablert en gang ved vindfanget.

Loftetasje:

- Trappen er flyttet og deler av kottet inngår i dagens gang.

Fasade:

- Det er kun tegninger av to fasader, disse er ikke navngitt.
- Tilbygget vises ikke på tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Arbeider med EI-anlegget og utvendig vannledning til brønn.

Uthus/garasje

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette bygget.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1136.4 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass. Eiet tomt som har ett areal på ca. 1136 m².

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig, solrikt og barnevennlig område på Heggton i Nedre Hjortskarmo i Svenningdal. I nærområde er det barnefamilier samt fine friluftsområder. Utsikt fra tomten mot Svenningdalselven og omkringliggende fjell. Avstand til barneskole, ungdomsskole, nærbutikk og forretningsentrum er ca. 15 km.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Grane kommunale barnehage (1-5 år) 13 min å kjøre

Skoler

Grane barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 14 min å kjøre

Mosjøen vgs. Kippermoen 48 min å kjøre

Mosjøen videregående skole 48 min å kjøre

Sport

Vegset skole, Aktivitetshall, ballspill 13.6 km 14 min med bil

Vegset stadion 14 min

Skolekrets

Grane

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong. Deler av grunnmuren er innvendig kledd med isopor. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med stående bordkledning. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass og koblet glass. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med A-profilerte stålplater.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 09.10.2024 av MoTaksst for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Loft: Gang , Soverom 1, Soverom 2

1. Etasje: Entré , Gang 1, Gang 2, Trapperom , Bad/vaskerom , Soverom , Stue , Kjøkken

Kjelleretasje: Bod 1, Bod 2, Gang , Bod 3, Jordkjeller

Standard

Enebolig med byggeår 1972

Boligen holder generelt lav standard og fremstår som lite vedlikeholdt, større oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Innvendige overflater:

Gulv er tekket med laminat og belegg. Vegger er tekket med malte plater, malerpapp og tapet. Himlinger er tekket med himlingsplater, malerpapp og trepanel.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri, skyllekum og avrenningsbrett. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og koketopp.

Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad/Vaskerom:

Våtrommet er av eldre dato, og har flere utettheter/avvik. Full tilstandskontroll av våtrommet anses derfor ikke som nødvendig. Renovering av våtrommet må påregnes, for å tåle normal bruk iht. dagens krav.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu.

Varmtvannstank:

Vegghengt VVB av eldre dato på badet. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Septiktank:

Septiktanken er av ukjent type fra byggeåret.

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

Taket er tekket med A-profilerte stålplater. Taket er besiktet fra bakkenivå grunnet manglende forsvarlig adkomst.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Avflasset maling og slitasje på takplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Utvendig > Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast. Takstige med bøyle til pipen. Pipen har sokkelbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig teknet med stående kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Råte i vindskibord.

Kledningen er værslitt og oppsprukket. Dette i hovedsak på fasade mot sør.

Det ble observert museganger i isolasjonen i krypkjelleren, usikkerhet omkring eventuelle skjulte skader i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

Kledningen er moden for utskifting

Det bør etableres lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon av tre.

Taket er isolert med ca. 10 cm isolasjon.

Knekott med adkomst fra dør i kneveggen. Det var lagret en del ting i knekottet, og det var begrenset adkomst.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Enkelte plasser med manglende isolasjon i taket, samt at det er punktering av dampspærren. Det ble observert muselort ved befarings.

Det ble observert muselort i knekottet.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å få kartlagt det eventuelle

skadeomfanget skadedyr kan ha påført.

Dampsperran må utbedres. Loftetasjen er moden for oppgradering

Utvendig > Vinduer

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

Vurdering av avvik:

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

Spalteventilen mangler på soverommet.

Sprekk i vinduet på stuen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av vinduene må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdøren subber mot terskel ved åpning/lukking og det mangler dekkpropper i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må justeres og dekkpropper bør monteres.

Utvendig > Utvendige trapper

Trapp av metall til inngangsdøren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Høy.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy"

aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Hakk og sår på karm, terskel og på dørblad.

Døren til soverommet i 1. Etasje subber mot gulvet ved åpning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri, skyllekum og avrenningsbrett.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap og oppvaskmaskin.

Integrert stekeovn og koketopp.

Det ble utført fuktøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs hengsel.

Det mangler foringer og ferdigstilling av innredningen.

Stekeovnen er løs.

Fuktsvelling i skrog.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring og ferdigstilling av kjøkkeninnredningen må påregnes.

Stekeovnen og hengslene må festes

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran montert i kjelleretasjen.

Vannpumpe og trykktank som og forsyner to naboeiendommer er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Stakepunkt montert i krypkjelleren.

Lufting av avløpsanlegget går via durgo/vakumventil i knekottet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Hver bygning skal ha minst én lufterledning ført til det fri, med mindre det dokumenteres

at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vegghengt VVB av eldre dato på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Utskifting av vvb bør påregnes.

Tomteforhold > Drenering

Naturlig drenering rundt boligen.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig

fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktsikring av grunnmuren må etableres.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er tilkoblet septiktank. Utvendige vannledninger er av plast via privat brønn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tomteforhold > Septiktank

Septiktanken er av ukjent type fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Forhold som har fått TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater

Gulv er tekket med laminat og belegg.

Vegger er tekket med malte plater, malerpapp og tapet.

Himlinger er tekket med himlingsplater, malerpapp og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Deler av loftetasjen er revet.

Stedvise fuktsveller i laminatskjøtene i stuen.

Svertesopp og skjolder på overflatene i trappenedgangen til kjellerteasjen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i loftetasjen (gang):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

Målt avvik i 1. Etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 8 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 19 mm.

Råteskader i etasjeskillet besiktiget fra krypkjelleren og det ble målt forhøyede fuktverdier i treverket..

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har tre fastmonterte ildsteder, lukket vedovn i kjelleretasjen og lukket vedovn i stuen. Eldre vedovn med koketopp på kjøkkenet. Ildstedene var ikke i bruk ved befaring.

Sotluke montert i kjelleretasjen

Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiing og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon.

Vurdering av avvik:

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

- Sotluke er skadet

Underlagsplaten for vedovnen på kjøkkenet er for kort.

Det er ikke mulig å lukke sotluken.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det må avholdes kontroll ved pipe og ildsteder. Eventuelle avvik fra dette tilsynet må lukkes.

Sotluken må utbedres som ett strakstiltak, og det frarådes bruk av pipeløpet før dette er fikset.

Kostnadsestimatet settes for rehabilitering av pipeløpet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene er avbetong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Fritt eksponert isopor ved trappen i kjelleretasjen.

Stående vann på gulvet og råteskader i treverk.

Det er fuktig klima og manglende ventilering i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Dersom kjelleren skal benyttes som innredet rom, må dreneringen skiftes og grunnmuren fuktsikres.

Det må også utføres tiltak mot kapilæroppsug i den støpte sålen.

Det bør etableres ventiler i yttervegger/grunnmur i kjelleretasjen.

Det anbefales å fjerne organiske materialer og sikre god lufting av etasjen.

Isoporen må fjernes eller tildekkes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Innvendig > Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk må skiftes.

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp som strekker seg opp til loftetasjen, og ubehandlet tretrapp som går ned til kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk i loftetasjen.

Rekkverket til kjelleretasjen er for lavt og åpningene er for store.

Det mangler håndløper i trappen til loftetasjen og i trappen til kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

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

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell

Våtrommet er av eldre dato, og har flere utettheter/avvik. Full tilstandskontroll av våtrommet anses derfor ikke som nødvendig. Renovering av våtrommet må påregnes, for å tåle normal bruk iht. dagens krav.

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 og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Fukt og råteskader i bejlkelaget besiktiget fra krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

El-skap med automatsikringer og måler plassert i gangen i loftetasjen.

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. El-installasjonen er jevnlig oppgradert ved behov.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Samsvarserklæringer er ikke fremvist. Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent Det er ikke gitt indikasjoner på at sikringer løses ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Ja
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? 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 -Løse kabler.

-Eksponeerte koblingspunkt.

-Manglende samsvarserklæringer.

-Deler av anlegget er av eldre dato

Det bør utføres en utvidet el-kontroll.

Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftninger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.

Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger vil kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

NB: Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.

Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden

NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Boligen har ikke røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 800 000

Kommunale avgifter

Kr 3 678

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Branntilsyn, feiing 672

Tømming av septik (gjennomsnittlig årlig beløp estimert av takstingeniøren): Kr. 3 006

Eiendomsskatt

Kr 1 002

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskattetakstgrunnlag kr. 250.600,-

Formuesverdi primær

Kr 303 553

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 153 502

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Renovasjon (140 L), årlig beløp: Kr. 5 540

Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren: Kr. 17 000

Forsikring; årlig beløp estimert av takstingeniøren: Kr. 8 000

Strøm

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 55, bruksnummer 46 i Grane kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1825/55/46:

20.09.2024 - Dokumentnr: 1981738 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Solvang & Aanes AS

Org.nr: 911 838 516

Elektronisk innsendt

29.09.1971 - Dokumentnr: 3822 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1825 Gnr:55 Bnr:13

09.08.2016 - Dokumentnr: 715028 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1825 Gnr:55 Bnr:13

Bestemmelse om vedlikehold

09.08.2016 - Dokumentnr: 715028 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:1825 Gnr:55 Bnr:13

Benyttelse av brønn
Bestemmelse om vedlikehold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.11.1972.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.11.1972.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen har privat vanntilførsel. Brønnen deles med to naboer.
Eiendommen er tilknyttet privat avløp via septiktank.

Regulerings og arealplaner

Området reguleres iht. kommuneplanens arealdel.
Kommuneplanens arealdel. Grane kommune Vedtatt 13.02.2013. Plan-ID 18252011-02.
Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

20 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

21 240 (Omkostninger totalt)

36 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

39 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

821 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

836 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

839 140 (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 21 240

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 39 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og 1 stk visning kr 1 500,- er inkludert i salget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 27 940,-. Utleggene omfatter fotografering etter avtale fra 5 200, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, utlegg takst/tilstandsrapport, utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg.

fritt) pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Merete Solvang

Eiendomsmegler MNEF, Fagansvarlig

merete.solvang@aktiv.no

Tlf: 900 14 327

Solvang & Aanes AS, Strandgata 12-16

8656 Mosjøen

Tlf: 751 77 770

Salgsoppgavedato

06.11.2024



Velkommen til Hjortskarmveien 64



Lun og koselig stue med vedovn



Utsikten fra stuevinduet, idyllisk!



Delvis åpent inntil kjøkkenet gir en større romfølelse



Plass for spisestue mellom stue og kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Lyst kjøkken, godt med skap -skuff og benplass



Vedovn på kjøkkenet også



Soverom 1, 1.etg.



Detalj



Trappegang, døra til venstre fører til trapp som går ned til kjelleretasjen



Loftrum i 2. etg.



Soverom 2, 2.etg.



Soverom 3, 2.etg.



Trappegang



Bad/vaskerom, 1.etg.



Bad/vaskerom, 1.etg.



Gang



Gang



Gang



Inngangsparti



Fasade



Innkjørsel til eiendommen, uthus og bolighus



Fasade



Koselig eiendom med god boltreplass for hele familien



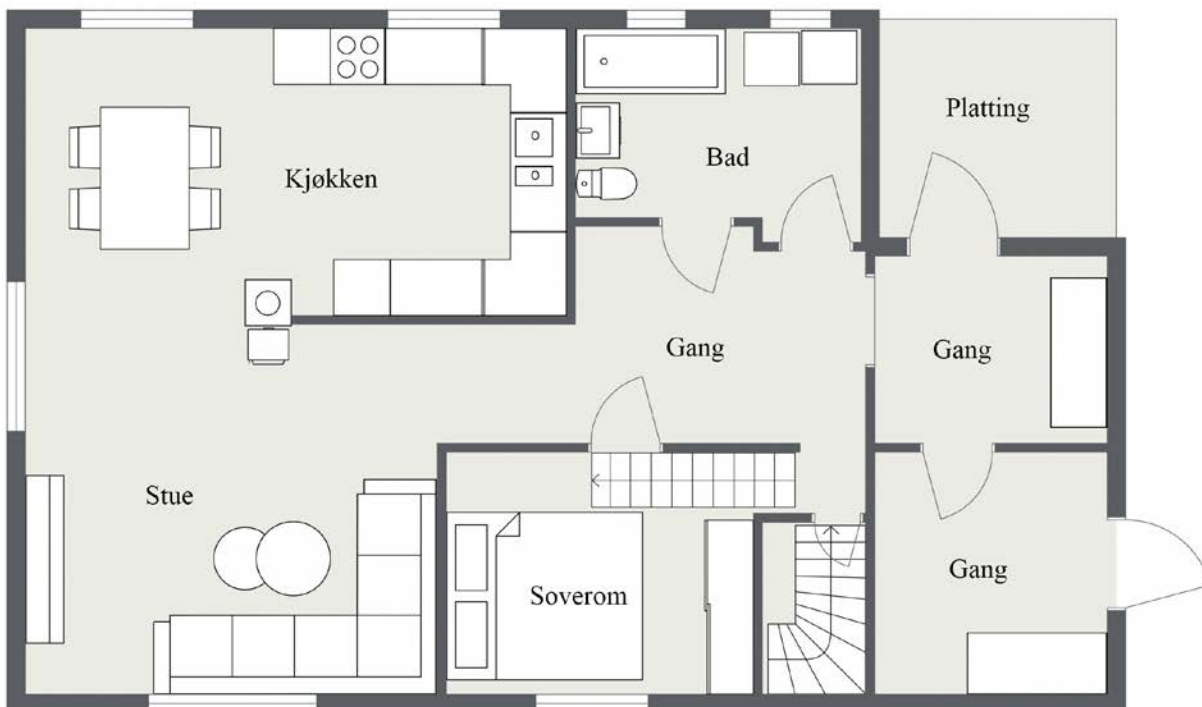
Flott utsikt mot Svenningdalselv og fjell



Kos rundt grillplassen



1.etg. 2D Plantegning



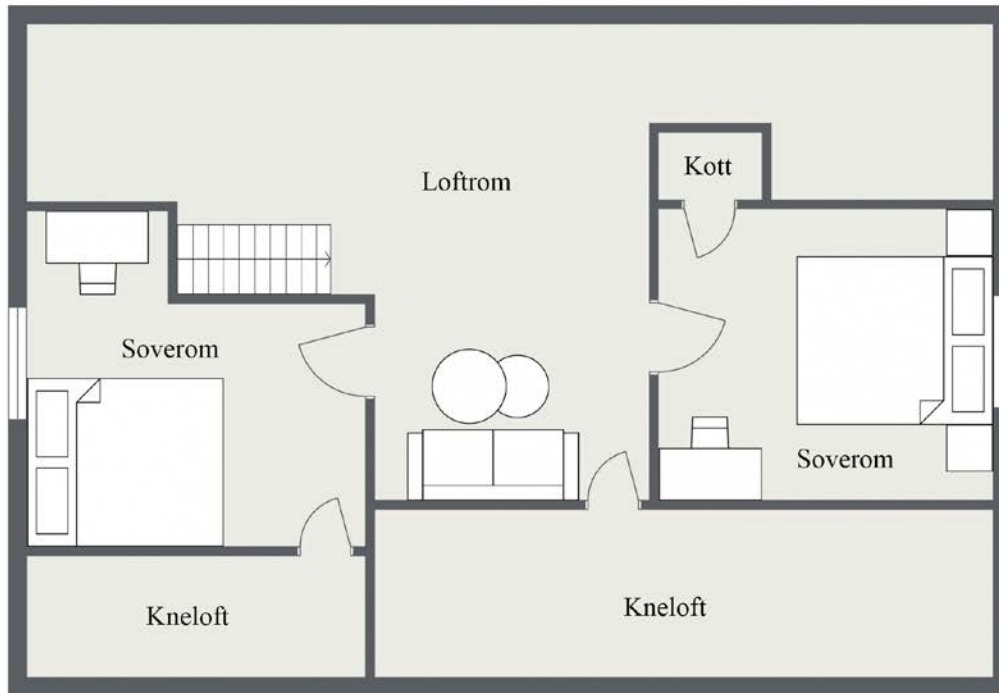
Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Möblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.

1.etg. 3D Plantegning



Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Möblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.

2.etg. 2D Plantegning



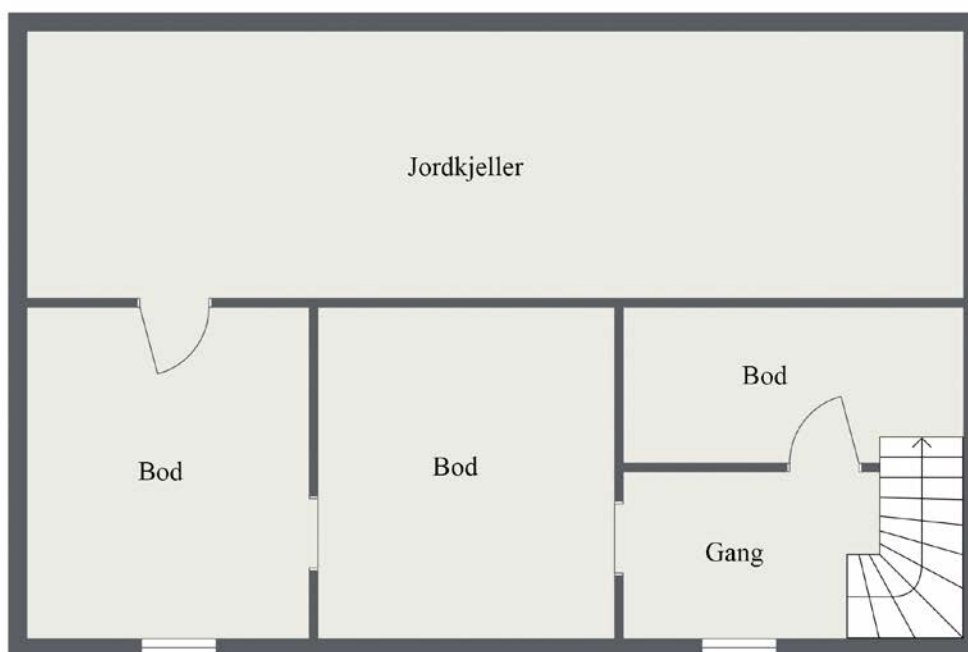
Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Møblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.

2.etg. 3D Plantegning



Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Møblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.

Kjeller 2D Plantegning



Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Möblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.





Kjeller 3.D Plantegning



Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Möblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hjortskarmoveien 64, 8685 TROFORS
 GRANE kommune
 # gnr. 55, bnr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 25.09.2024

Rapportdato: 05.11.2024

Oppdragsnr.: 20914-3112

Referansenummer: CO1062

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Emil Brattland

Vår ref: Lars Emil Brattland



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

Norsk takst

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



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

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

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

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen mange års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har seks sertifiserte takstmenn og flere under utdanning som er registrert hos Norsk Takst. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger samt tegning og byggesøknad. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Tromsø, men utfører oppdrag over hele Nord-Norge.

Rapportansvarlig

Lars Emil Brattland
Uavhengig Takstingeniør
lars@motakst.no
414 85 679

Medansvarlig

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 29.01.1971.

I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Kjelleretasje:

-Kjelleretasjen har en annen planløsning en hva tegningene viser. Den ene delen av kjelleretasje er jordkjeller, resterende deler av kjelleren innehar to boder og en gang. Trappen er og flyttet på.

1.Etasje:

- Trappen er flyttet og det er etablert ett soverom ved stuen.
- Badet er utvidet.
- Veggen mellom stue og kjøkkenet er fjernet.
- Trappen til kjelleretasjen er flyttet, Det samme gjelder trappen til loftetasjen.
- Boden er fjernet og inngår i dagens bad.
- Det er etablert en gang ved vindfanget.

Loftetasje:

- Trappen er flyttet og deler av kottet inngår i dagens gang.

Fasade:

- Det er kun tegninger av to fasader, disse er ikke navngitt.
- Tilbygget vises ikke på tegningene.

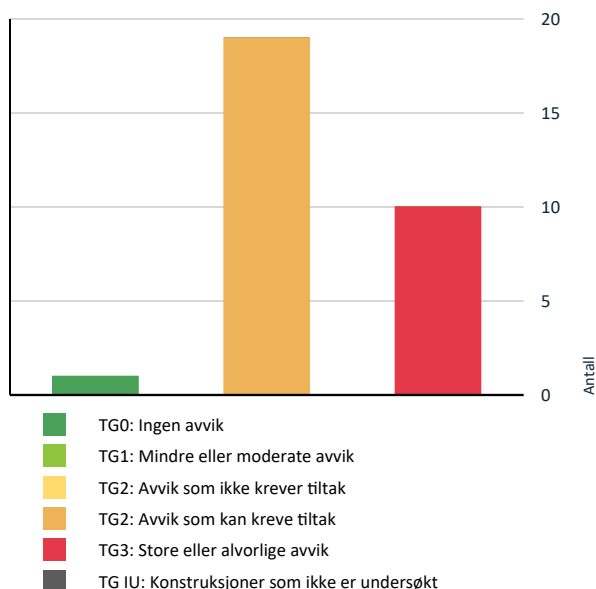
Uthus/garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette bygget.

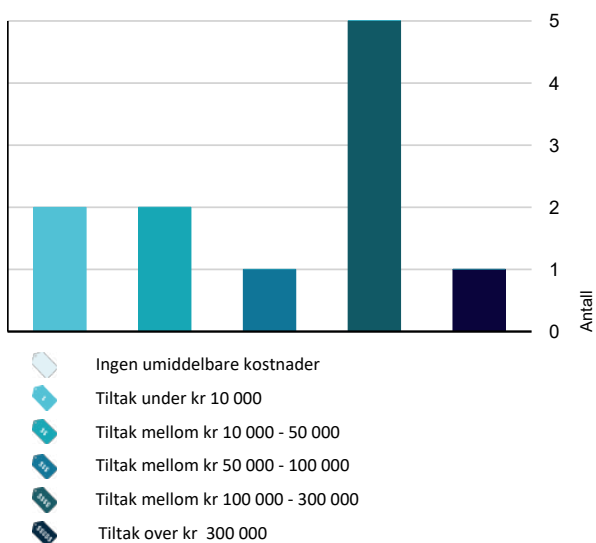
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [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 > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1972

Kommentar

Boligen fikk utstedt ferdigattest den 06.11.1972.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier, og straks klagjort for salg/eierskifte.

Standard

Boligen holder generelt lav standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som lite vedlikeholdt, større oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med A-profilerte stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå grunnet manglende forsvarlig adkomst.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Avflasset maling og slitasje på takplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast. Takstige med bøyle til pipen. Pipen har sokkelbeslag.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig dekket med stående kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Råte i vindskibord.

Kledningen er værslitt og oppsprukket. Dette i hovedsak på fasade mot sør.

Det ble observert museganger i isolasjonen i krypkjelleren, usikkerhet omkring eventuelle skjulte skader i veggkonstruksjonen.

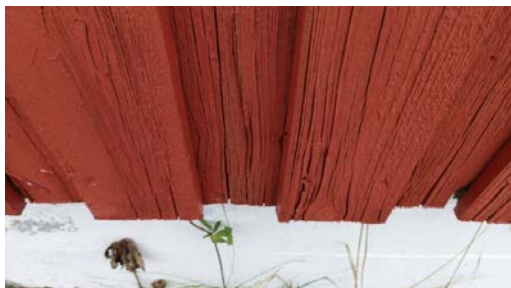
Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

Kledningen er moden for utskifting

Det bør etableres lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Taket er isolert med ca. 10 cm isolasjon.

Knekott med adkomst fra dør i kneveggen. Det var lagret en del ting i knekottet, og det var begrenset adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Tilstandsrapport

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Enkelte plasser med manglende isolasjon i taket, samt at det er punktering av dampsperran. Det ble observert muselort ved befarings. Det ble observert muselort i knekottet.
Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å få kartlagt det eventuelle skadeomfanget skadedyr kan ha påført. Dampsperran må utbedres. Loftetasjen er moden for oppgradering.



1 TG 2 Vinduer

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

Vurdering av avvik:

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

Spalteventilen mangler på soverommet.
Sprekk i vinduet på stuen.

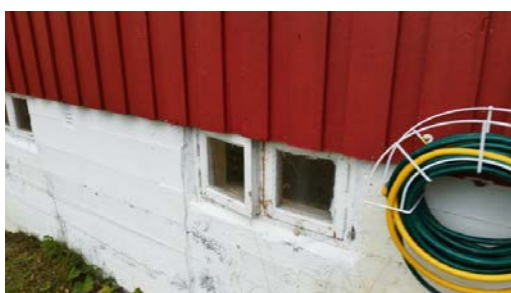
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av vinduene må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

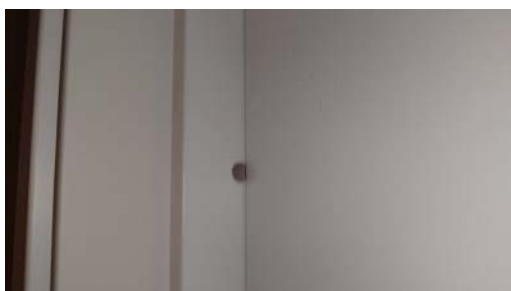
- Det er avvik:

Inngangsdøren subber mot terskel ved åpning/lukking og det mangler dekkpropper i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må justeres og dekkpropper bør monteres.



TG 2 Utvendige trapper

Trapp av metall til inngangsdøren.

Vurdering av avvik:

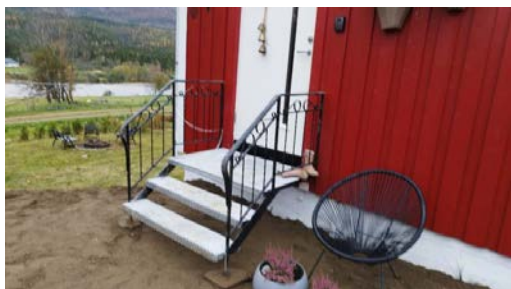
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



Andre utvendige forhold

Det var noe knust glass i hagen ved befering. Dette må fjernes slik at skader ikke kan oppstå ved lek og ferdsel på plenen.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Gulv er tekket med laminat og belegg.
Vegger er tekket med malte plater, malerpapp og tapet.
Himlinger er tekket med himlingsplater, malerpapp og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

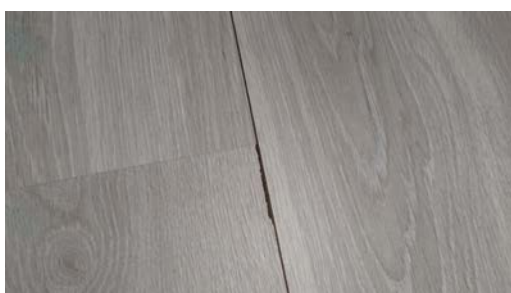
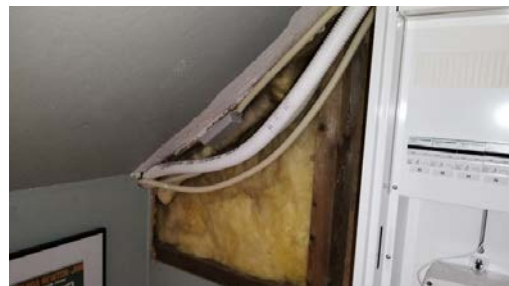
Deler av loftetasjen er revet.
Stedvise fuktsveller i laminatskjøtene i stuen.
Svertesopp og skjolder på overflatene i trappenedgangen til kjellerteasjen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i loftetasjen (gang):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

Målt avvik i 1. Etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 8 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 19 mm.

Råteskader i etasjeskillet besiktiget fra krypkjelleren og det ble målt forhøyede fuktverdier i treverket..

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Høy.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Temakart - radon.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har tre fastmonterte ildsteder, lukket vedovn i kjelleretasjen og lukket vedovn i stuen. Eldre vedovn med koketopp på kjøkkenet. Ildstedene var ikke i bruk ved befaring. Sotluke montert i kjelleretasjen

Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon om siste feiing og tilsyn, ta kontakt med feiertjenesten for ytterligere informasjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Sotluke er skadet

Underlagsplaten for vedovnen på kjøkkenet er for kort.
Det er ikke mulig å lukke sotluken.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det må avholdes kontroll ved pipe og ildsteder. Eventuelle avvik fra dette tilsynet må lukkes.
Sotluken må utbedres som ett strakstiltak, og det frarådes bruk av pipeløpet før dette er fikset.
Kostnadsestimatet settes for rehabilitering av pipeløpet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene er avbetong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Fritt eksponert isopor ved trappen i kjelleretasjen.

Stående vann på gulvet og råteskader i treverk.

Det er fuktig klima og manglende ventilering i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Dersom kjelleren skal benyttes som innredet rom, må dreneringen skiftes og grunnmuren fuksikres.

Det må også utføres tiltak mot kapilærøpsug i den støpte sålen.

Det bør etableres ventilert i yttervegger/grunnmur i kjelleretasjen.

Det anbefales å fjerne organiske materialer og sikre god lufting av etasjen.

Isoporen må fjernes eller tildekkes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Kryp Kjeller

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk må skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp som strekker seg opp til loftetasjen, og ubehandlet tretrapp som går ned til kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk i loftetasjen.

Rekkverket til kjelleretasjen er for lavt og åpningene er for store.

Det mangler håndløper i trappen til loftetasjen og i trappen til kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Hakk og sår på karm, terskel og på dørblad.

Døren til soverommet i 1. Etasje subber mot gulvet ved åpning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Våtrommet er av eldre dato, og har flere utettheter/avvik. Full tilstandskontroll av våtrommet anses derfor ikke som nødvendig. Renovering av våtrommet må påregnes, for å tåle normal bruk iht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

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

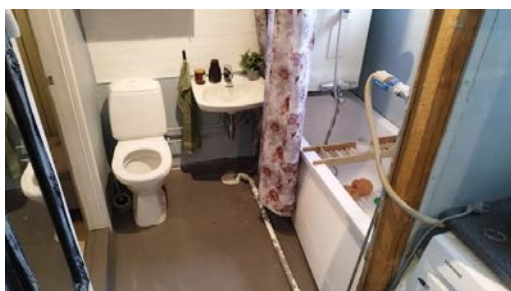
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Fukt og råteskader i bejelkelaget besikket fra krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum i stål med ett-greps blandeblender, skyllekum og avrenningsbrett.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap og oppvaskmaskin. Integriert stekeovn og koketopp.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs hengsel.

Det mangler foringer og ferdigstilling av innredningen.

Stekeovnen er løs.

Fuktsvelling i skrog.

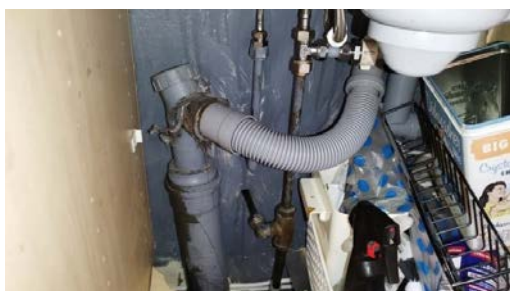
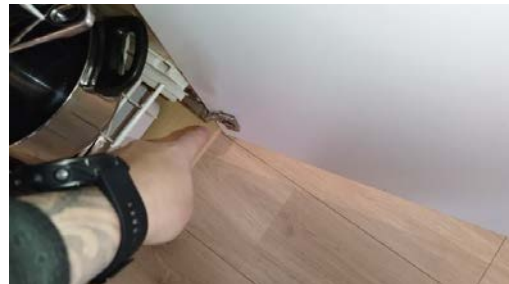
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring og ferdigstilling av kjøkkeninnredningen må påregnes.

Stekeovnen og hengslene må festes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran montert i kjelleretasjen.

Vannpumpe og trykktank som og forsyner to naboeiendommer er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Stakepunkt montert i krypkjelleren.
Lufting av avløpsanlegget går via durgo/vakumventil i knekottet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Hver bygning skal ha minst én lufterledning ført til det fri, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Vegghengt VVB av eldre dato på badet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Utskiifting av vvb bør påregnes.



ⓘ TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

El-skap med automatsikringer og måler plassert i gangen i loftetasjen.

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.

El-installasjonen er jevnlig oppgradert ved behov.

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

Ukjent

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

Ja Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Det er ikke gitt indikasjoner på at sikringer løses ut.

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

Tilstandsrapport

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

Ja

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?

Ja

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 -Løse kabler.

-Eksponerte koblingspunkt.

-Manglende samsvarserklæringer.

-Deler av anlegget er av eldre dato.

Det bør utføres en utvidet el-kontroll.

Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftinger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.

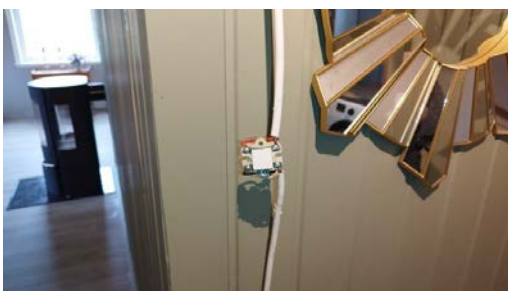
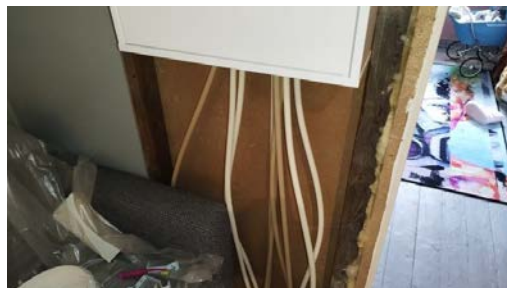
Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger vil kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

NB:

Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 EI kontroll i bolig).

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.

Boligen har ikke røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av ukjente masser. Noe berg synlig fra krypkjelleren.

Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Naturlig drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuksikring av grunnmuren må etableres.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger relativt plant i terrenget før det skrår ned mot elva.

Generell info:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er tilkoblet septiktank. Utvendige vannledninger er av plast via privat brønn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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



Bygninger på eiendommen

Uthus/garasje

**Anvendelse**

Oppbevaring av redskaper.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget holder enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er manglende vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bygget er oppført med reisverk og plan.

Ytterveggene er uisolerte og utvendig kledd med stående kledning.

Saltakkonstruksjon som er utvendig tekket med bølgeblekk.

Plassbygd dør av tre inn til bygget og to-fløyetlovedør inn mot garasjen.

Trapp av tre mellom etasjene.

Bygget er ikke tilstandsvurdert men har vedlikeholds og oppgraderingsbehov.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	25			25		13	38
1. Etasje	73			73			73
Kjelleretasje						34	34
SUM	98					47	145
SUM BRA	98						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang , Soverom 1, Soverom 2		
1. Etasje	Entré , Gang 1, Gang 2, Trapperom , Bad/vaskerom , Soverom , Stue , Kjøkken		
Kjelleretasje	Bod 1, Bod 2, Gang , Bod 3, Jordkjeller		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 29.01.1971.

I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Kjelleretasje:

-Kjelleretasjen har en annen planløsning en hva tegningene viser. Den ene delen av kjelleretasje er jordkjeller, resterende deler av kjelleren innehar to boder og en gang. Trappen er og flyttet på.

1.Etasje:

- Trappen er flyttet og det er etablert ett soverom ved stuen.
- Badet er utvidet.
- Veggen mellom stue og kjøkkenet er fjernet.
- Trappen til kjelleretasjen er flyttet, Det samme gjelder trappen til loftetasjen.
- Boden er fjernet og inngår i dagens bad.
- Det er etablert en gang ved vindfanget.

Loftetasje:

- Trappen er flyttet og deler av kottet inngår i dagens gang.

Fasade:

- Det er kun tegninger av to fasader, disse er ikke navngitt.
- Tilbygget vises ikke på tegningene.

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

Kommentar: Arbeider med EI-anlegget og utvendig vannledning til brønn.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus/garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
Loftetasje		13		13	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Bod 2	
Loftetasje		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette bygget.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	98	0
Uthus/garasje	0	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2024	Lars Emil Brattland	Takstingeniør
	Lisa-Mari Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1825 GRANE	55	46		0	1136.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjortskarmveien 64

Hjemmelshaver

Olsen Lisa-Mari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig, solrikt og barnevennlig område på Heggtun i Nedre Hjortskarmo i Svenningdal. I nærområde er det barnefamilier samt fine friluftsområder. Utsikt fra tomten mot Svenningdalselven og omkringliggende fjell. Avstand til barneskole, ungdomsskole, nærbutikk og forretningssentrum er ca. 15 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vanntilførsel. Brønnen deles med to naboer.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp via septiktank.

Regulering

Området reguleres iht. kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass.
Eiet tomt som har ett areal på ca. 1136 m².

Tinglyste/andre forhold

Beskrivelse om adkomstvei og beskrivelse om brønn til vannforsyning. Se vedlegg til meglers salgsoppgave.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel. Grane kommune
Vedtatt 13.02.2013.
Plan-ID 18252011-02.

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstingeniøren 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.

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1972, bygd over tre plan. Til boligen hører det med ett uthus.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong. Deler av grunnmuren er innvendig kledd med isopor.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med stående bordkledning.
Vinduer av tre med 2-lags isolerglass og koblet glass.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med A-profilerte stålplater.

Energimerking

Motakst AS har bistått med energimerking av boligen. Energiattesten er utført via Enovas tjeneste for energimerking.
Energiforbruket for de siste 3 årene er ikke opplyst i energiattesten. Dette da energiforbruket vil variere etter hvor mange personer som bor i boligen m.m.
Oppvarmingskarakter: Oransje
Energikarakter: F

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum **År**
350 000 2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er ikke kontrollert av takstingeniøren.	Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	25.09.2024	Opplysninger gitt ved befarings.	Gjennomgått		Nei
Bilder	25.09.2024	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	08.10.2024	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	29.01.1977	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest for boligen.	Finnes ikke		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	04.10.2024	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	08.10.2024	Utført av Motakst AS.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CQ1062>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Helgeland	
Oppdragsnr.	
1801240082	
Selger 1 navn	
Lisa-Mari Olsen	
Gateadresse	
Hjortskarmveien 64	
Poststed	Postnr
TROFORS	8685
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1801240082

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

Beskrivelse

Liten vannlekkasje fra slange på vaskemaskin.

Initialer selger: LO

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
Filer
[50261 - Ny kurs kjeller.pdf](#) [50260 - Skifte inntak.pdf](#) [50248 - Renovering sikringskap og installas \(1\).pdf](#)
[50262 - ekstra arbeid fastpris.pdf](#)
- 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
- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 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

- 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
- 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
- 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

Har varmekabel ut til brønn. Forsyner nabohytte og nabohus med vann. Det måtte graves etter nytt vann da tidligere drikkevann ble ødelagt etter arbeid ved jernbanen. Det ble bestemt at pumpe burde stå innendørs, og i kjeller, og ble derfor lagt i dette husets kjeller. Det er ikke en avtale per i dag om fordeling av utgifter til strøm, men det er lagt egen kurs ned til kjelleren.

Document reference: 1801240082

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisa Mari Olsen	a2bd537bcc23c4ed821e8c 668eb246d2065568e	05.11.2024 14:58:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801240082

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Heggtun			55	46	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Tilbygg		25/7	dato 8/11	sak	72/73
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Kåre Moen		8682 Svenningdal			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
.....				
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
.....				

Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Trofors den 9/11 1973.

M. Kolberg.
bygningssjef**Sendes:**

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- arbeidstilsynet
- byggeløyvemyndighet
-
-

SØKNAD OM BYGGETILLATELSEfor arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.Til bygningsrådet i Grane
TroforsByggeplass (adresse) Fant nr 13 Matr.nr. G.nr. B.nr. Parsell nr.Eier/Fester av tomt Kåre Mørn Adresse Svenningdal TelefonKryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningsjefen.

Bl. § 93 F.kap. 14	Arbeidets art <input checked="" type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Tilbygg <input type="checkbox"/> Påbygg <input type="checkbox"/> Underbygging <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____	Skriv ikke her
Bl. §§ 70-86	Byggets art <input checked="" type="checkbox"/> Boligbygg <input type="checkbox"/> Skole <input type="checkbox"/> Forsamlingslokale <input type="checkbox"/> Kontor/industrilokale <input type="checkbox"/> Driftsbygg for jordbruk <input type="checkbox"/> Bilverksted <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Uthus <input type="checkbox"/> Hytte <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Bygningen brukes nå til _____	
F.kap. 14 Bl. § 94.3 F.kap. 51 og 52	Vedlegg til søknaden <input type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema) <input type="checkbox"/> Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn). <input type="checkbox"/> Etasjeplaner <input type="checkbox"/> Snitt <input type="checkbox"/> Fasader <input type="checkbox"/> Statistiske beregninger <input type="checkbox"/> Konstruksjonstegninger <input type="checkbox"/> Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke): _____	
Bl. § 7	Dispensasjonssøknad Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i <input type="checkbox"/> bygningslov <input type="checkbox"/> forskrift <input type="checkbox"/> vedtekt <input type="checkbox"/> reguleringsplan <input type="checkbox"/> 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) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

Svenningdal (Kåre Mørn) den 16/6 1971
StedKåre Mørn
Byggherrens underskriftSvenningdal
Adresse

Telefon

Anmelders underskrift

Adresse

Telefon

Ansvarshavendes navn (underskrift)

Adresse

Telefon

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN		Skriv ikke her
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen		
Bl. §§ 22-33	Reguleringsplan og bestemmelser Området er <input type="checkbox"/> regulert <input checked="" type="checkbox"/> ikke regulert Tomten er <input type="checkbox"/> oppmålt <input checked="" type="checkbox"/> ikke oppmålt For beligbygg skal garasjeplanering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	
Bl. §§ 70-77 og 81	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrense _____ m Til midte av vei <u>0,4/5</u> m Til annen bygning på samme tomt _____ m <input type="checkbox"/> Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen Går det høyrept kraftlinje over tomt <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Bl. §§ 70-77 F.kap. 26	Bebyggelsen Bebygget grunnareal for eldre bygg _____ m ² Bebygget grunnareal for ny bebyggelse _____ m ² Sum bebygget grunnareal <u>63</u> m ² Antall etasjer <u>1</u> Antall leiligheter <u>1</u> Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse <u>85</u> m ²	
Bl. § 66	Altkost Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel <input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg. Vegstufoms avkjøringsstasjon er <input type="checkbox"/> gitt <input type="checkbox"/> ikke gitt. <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg <input type="checkbox"/> Privat veg. Er vegret sikret ved tinglyst erklæring. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Bl. § 65	Vann og kloakk Vannforsyning skaffes fra <input type="checkbox"/> offentlig vannverk <input checked="" type="checkbox"/> privat fellesvannverk <input checked="" type="checkbox"/> egen/elles-brønn <input type="checkbox"/> takvannlegg Annen (beskriv) _____ Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning. Kloakkveip tilknyttes <input type="checkbox"/> offentlig kloakk <input checked="" type="checkbox"/> privat kloakknett Det skal installeres <input checked="" type="checkbox"/> vannklosett <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning. <input type="checkbox"/> Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.	
F.kap. 31	Bygningens innretning Tegningene er påført <input checked="" type="checkbox"/> romareal <input type="checkbox"/> lysflate <input type="checkbox"/> leire <input checked="" type="checkbox"/> romhøyde <input type="checkbox"/> romvolum <input type="checkbox"/> bodareal Tilfuktrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.	
Bl. § 68	Byggegrunn, drenering og overvann Grunnen består av <input checked="" type="checkbox"/> fjell <input type="checkbox"/> grus <input type="checkbox"/> sand <input type="checkbox"/> leire <input type="checkbox"/> annet (beskriv) _____ Drenering baseres på <input checked="" type="checkbox"/> selvdrenering <input type="checkbox"/> kullgrøft <input type="checkbox"/> rør Drensvann føres til <input type="checkbox"/> offentlig avløpsystem <input checked="" type="checkbox"/> terreng Tilvann, overvann føres til <input type="checkbox"/> offentlig avløpsystem <input checked="" type="checkbox"/> terreng	
F.kap. 42:1-3	Fundamentering <input checked="" type="checkbox"/> Grunnmur <input type="checkbox"/> Bankett/såle <input type="checkbox"/> Peler <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____	

2

3

		Skriv ikke her
F.kap. 42:4 F.kap. 31:24 F.kap. 54:3	Kjellergulv, gulv på terreng <input checked="" type="checkbox"/> Betong på grunn <input type="checkbox"/> Lettbetongelementer med luftrom under <input type="checkbox"/> Trebjelkelag med luftrom under <input type="checkbox"/> Annen utførelse (beskriv) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 42:3 F.kap. 54:3	Kjelleryttervegger <input checked="" type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Betongblokk <input type="checkbox"/> Blokk av lettgregbetong <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) <u>20 cm tykk mur</u> Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55	Yttervegg, dør og vindu Veggmateriale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Teg <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) _____ <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Veggutførelse: <input type="checkbox"/> Plastbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter Materiale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Teg <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) _____ <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Utførelse: <input type="checkbox"/> Plastbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse er angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41	Etasjeskiller og balkong Materiale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) _____ <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Utførelse: <input type="checkbox"/> Plastbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse er angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	

F.kap. 45
F.kap. 55

Tak
Takhelning: (oppgi helningsvinkel) *Se tegningene*

Tekning: Takstein Takpapp Asbestsementplater
 Naturskifer Metallplater
 Annet (beskriv) _____

Materiale: Tre Betong Lettbetong (oppgi type) _____
 Annet (beskriv) *Asbest plater*

F.kap. 54:3
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

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, varmelegg 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) _____
 Annen utførelse (beskriv) _____
 Ildsteder og feiedører 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: *Bygget skal være i etasje med innvendig loft*

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.	250/72
Dato, avsluttende synsforr.	6.11.1972

Arbeidssted	Stavnaset gar. 55, bnr. 46
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Kåre Moen
Byggemelder	Kåre Moen
Ansvarshavende	Kåre Moen

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Trofors, den 6. november 1972.

Grane Bygningsråd
M. Kolberg

Utskrift av møtebok

for Grane bygningsråd

Møte ble avholdt den 16. juli 1971

Av 5 medlemmer var 3 tilstede (medregnet møtende varamenn)

Sak nr. 68/71.

Byggemelding datert 16.6.71 fra Kåre Moen på oppføring av enebolig i tre på parsell av gnr.55, bnr 13 i Svenningdal. Bygningen som aktes oppført i en etasje blir på 85 m² g. flate.

Vedtak:

Byggemeldingen godkjennes med forbehold om at vann - og kloakkanlegg anordnes på tilfredsstillende måte. Det må anordnes septikktank.

Ansvarshavende må anmeldes før byggearbeidet igangsettes.

Rett utskrift:


M. Kolberg

141/71

29. aug. 1971

ERKLÆRING
fra

Grane bygningsråd om vann og kloakkanlegg i forbindelse med at Kåre Moen Svenningdal akter å oppføre bolig på gnr.55, bnr.13 i Svenningdal.

Grane bygningsråd har i møte 16. juli 1971 godkjendt den foreliggende plan for anlegg av vann og kloakk i forbindelse med oppføring av boligbygg på nevnte tomt.

M. Kolberg
b.sjef.

I forbindelse med at Kåre Moen Svenningdal akter å oppføre bolig på gnr.55, bnr.13 i Svenningdal, har Grane bygningsråd i møte 16. juli 1971 godkjendt den foreliggende plan for anlegg av vann og kloakk i forbindelse med oppføring av boligbygg på nevnte tomt.

141/71

29. 8. 71

SØKNAD OM BYGGETILLATELSEfor arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

SAK NR.

72/73

Til bygningsrådet i

Grane

Godkjent i sak nr. 72/73
Grane Bygningsråd.

Byggeplass (adresse)

Stremningdal

Matr.nr.

G.nr.

B.nr.

Parsell nr.

55

46

Huggtun

Eier/Fester av tomt

Kare Mose

Adresse

Telefon

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

Bl. § 93

F.kap. 14

Arbeidets art

- Nybygg Tilbygg Påbygg Underbygging Endring
 Annet (beskriv) _____

Skriv ikke her

Bl. §§ 70-86

Byggets art

- Boligbygg Skole Forsamlingslokale Kontor/industrilokale
 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
 Statistiske beregninger Konstruksjonstegninger Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke): _____

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) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

Stremningdal
Sted

den

25/7

19 73

Kare Mose
Byggherrens underskriftStremningdal
Adresse

Telefon

Anmelders underskrift

Adresse

Telefon

Ansvarshavendes navn (underskrift)

Adresse

Telefon

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN		Skriv ikke her
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen		
Bl. §§ 22-33	Reguleringsplan og bestemmelser Området er <input type="checkbox"/> regulert <input checked="" type="checkbox"/> ikke regulert Tomten er <input type="checkbox"/> oppmålt <input type="checkbox"/> ikke oppmålt For boligbygg skal garasje plassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	
Bl. §§ 70-77 og 81	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrense _____ m Til midle av vei _____ m Til annen bygning på samme tomt _____ m <input type="checkbox"/> Minsteavstandene er målt på situasjonsplanen Går det heyspent kraftlinje over tomten <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
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 _____ Antall leiligheter _____ Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse _____ m ²	
Bl. § 66	Altkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel <input type="checkbox"/> Riksveg/Fylkesveg. Vegsefrens: kjøringstillatelse er <input type="checkbox"/> gitt <input type="checkbox"/> ikke gitt. <input type="checkbox"/> Kommunal-veg <i>Stasjonsveien</i> <input type="checkbox"/> Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Bl. § 65	Vann og kloakk Vannforsyning skaffes fra <input type="checkbox"/> offentlig vannverk <input checked="" type="checkbox"/> privat fellesvannverk <input type="checkbox"/> egen/felles brønn <input type="checkbox"/> takvannlegg Annen (beskriv) _____ Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning. Kloakkavløp tilknyttes <input type="checkbox"/> offentlig kloakk <input type="checkbox"/> privat kloakknett Det skal installeres <input type="checkbox"/> vannklosett <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning. <input type="checkbox"/> Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.	
F.kap. 31	Bygningens innretning Tegningene er påført <input type="checkbox"/> romareal <input type="checkbox"/> lysflate <input type="checkbox"/> romhøyde <input type="checkbox"/> romvolum <input type="checkbox"/> bodareal <input type="checkbox"/> Tilfuktisrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.	
Bl. § 68	Byggegrunn, drenering og overvann Grunnen består av <input checked="" type="checkbox"/> fjell <input type="checkbox"/> grus <input type="checkbox"/> sand <input type="checkbox"/> leire <input type="checkbox"/> annet (beskriv) _____ Drenering baseres på <input type="checkbox"/> selvdrenering <input type="checkbox"/> kullgrøft <input type="checkbox"/> rør Drensvann føres til <input type="checkbox"/> offentlig avløpsystem <input checked="" type="checkbox"/> terreng Takkvann, overvann føres til <input type="checkbox"/> offentlig avløpsystem <input checked="" type="checkbox"/> terreng	
F.kap. 42-5	Fundamentering <input type="checkbox"/> Grunnmur <input type="checkbox"/> Bankett/såle <input type="checkbox"/> Peler <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____	

2

3

		Skriv ikke her
F.kap. 42-4 F.kap. 31-24 F.kap. 54-3	Kjellergulv, gully på terreng <input checked="" type="checkbox"/> Betong på grunnen <input type="checkbox"/> Lettbetonelementer med luftrom under <input type="checkbox"/> Trebjelkelag med luftrom under <input type="checkbox"/> Annen utførelse (beskriv) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene _____ henv.nr. <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr.	
F.kap. 42-3 F.kap. 54-3	Kjelleryttervegger <input checked="" type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Betongblokk <input type="checkbox"/> Blokk av lettegregulbetong <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene _____ henv.nr. <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr.	
F.kap. 43 F.kap. 54-3 F.kap. 55	Yttervegg, dør og vindu Veggmateriale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) _____ <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Veggutførelse: <input type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene _____ henv.nr. <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr.	
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter Materiale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) _____ <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Utførelse: <input type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse er angitt på tegningene _____ henv.nr. <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr.	
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54-3 F.kap. 55-41	Etasjestiller og balkong Materiale: <input type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) _____ <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) _____ Utførelse: <input type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene _____ henv.nr. <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr.	

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



Grane Kommune

Adresse Industrivegen 2, 8682

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 08.10.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Grane Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 **Gårdsnr.:** 55 **Bruksnr.:** 46

Adresse: Hjortskarmoveien 64, 8685 TROFORS

Referanse: 1801240082

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

Denne er vedlagt.

Vedlegg

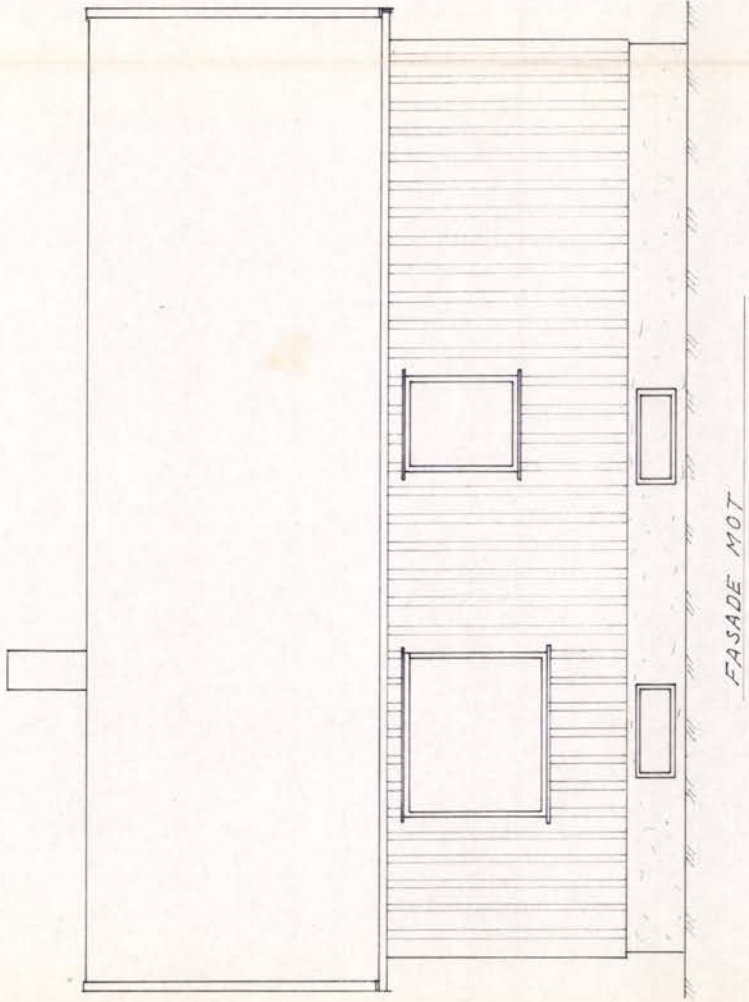
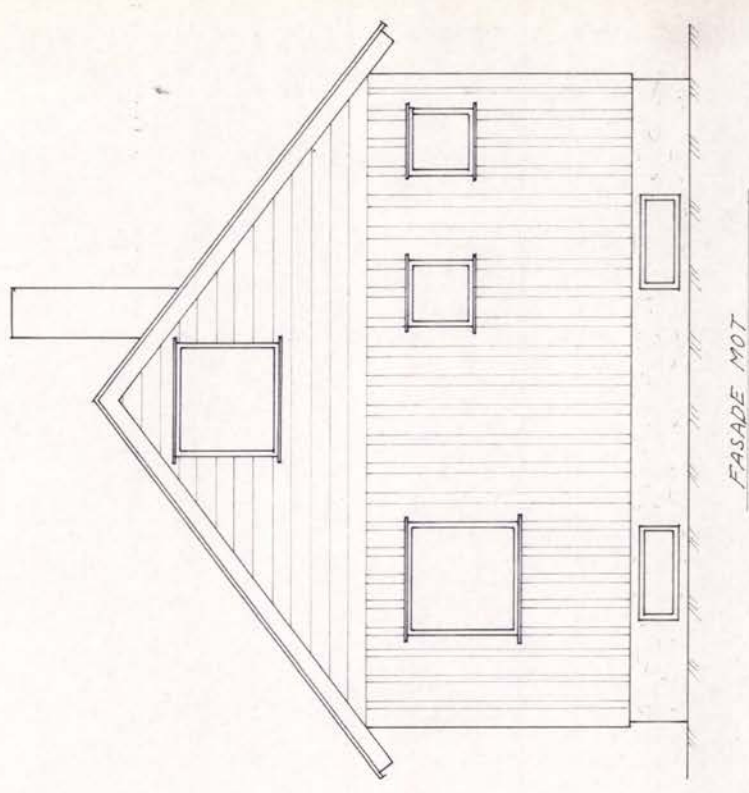
5 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



BOLIG For Kåre Moen Sv. dal FASADER	Målestokk:	Tegn. nr.:	2/21 2/21 2/21
	1:50	Tegn. nr.:	2/21 2/21 2/21
	Etablende for:		
	Tegn. nr.:		nr. 3 b
	Etablende nr.:		

Kommuneplan-Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (PBL1985 § 20-4, § Jedd nr.5)

Kommuneplan-Begynnelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Fritidsbebyggelse - fremtidig
- Fritids- og turistformål - nåværende
- Fritids- og turistformål - fremtidig
- Rastopphold - nåværende
- Rastopphold - fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Grønnstruktur - nåværende
- Turstig - nåværende
- Turstig - fremtidig

Kommuneplan-Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR.4)

- Skyttestevingsområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og fritidsformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

- Landbruks-, natur- og fritidsformål samt reindrift - nåværende
- Landbruks-, natur- og fritidsformål samt reindrift - fremtidig
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal - spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse - nåværende
- LNFR-areal - spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse - fremtidig
- LNFR-areal - spredt fritidsbebyggelse - nåværende
- LNFR-areal - spredt fritidsbebyggelse - fremtidig
- LNFR-areal - spredt næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende soner - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende soner - fremtidig
- Direkkestre - nåværende
- Naturområde vern - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Farsone - Fjellstua
- Farsone - Skyttestevning
- Angitt hensynsone - Høytt reindrift
- Angitt hensynsone - Høytt turisttilfall
- Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndbegrensning etter PBL - nåværende
- Båndbegrensning etter PBL - fremtidig
- Detaljhensynsone
- Detaljhensynsonepunkt
- Avsnittsplan
- Avsnittsplan - utvidelse av nåværende

Kommuneplan-Linje- og punkt-symboler (PBL2008)

- Avsnittsplan
- Farsone grense
- Skiltinggrense
- Angitt hensynsone
- Angitt hensynsonepunkt
- Båndbegrensning - nåværende
- Båndbegrensning - fremtidig
- Detaljhensynsonepunkt
- Detaljhensynsone
- Avsnittsplan
- Avsnittsplan - utvidelse av nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Grønt for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Fjernveg - fremtidig
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg - fremtidig
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg - fremtidig
- Samferdselsanlegg - nåværende
- Samferdselsanlegg - fremtidig
- Adkomstveg - fremtidig
- Turstig - nåværende
- Turstig - fremtidig
- Skitrakk - nåværende
- Skitrakk - fremtidig
- Jernbane - nåværende
- Jernbane - fremtidig
- Jernbane - nåværende
- Jernbane - fremtidig
- Kommunegatelinje - påskilt

Stedsnavn

- Navn Pål
- Navn Al
- Navn Dal
- Navn Blar
- Navn Elv
- Navn Vann
- Navn Elv
- Navn Tattstad
- Navn Dypslått
- Navn Bruk
- Navn Fritidsbolig
- Navn Kommune

Samferdsel

- Tunnel
- Europaveg - bro
- Europaveg
- Fylkesveg
- Fylkesveg - bro
- Fylkesveg
- Kommunal veg - bro
- Kommunal veg
- Privat veg - bro
- Privat veg
- Jernbanestasjon
- Jernbane tunnel
- Jernbane overkryssing
- Låst bane
- Tiltaksveg
- Markert sti
- Sti

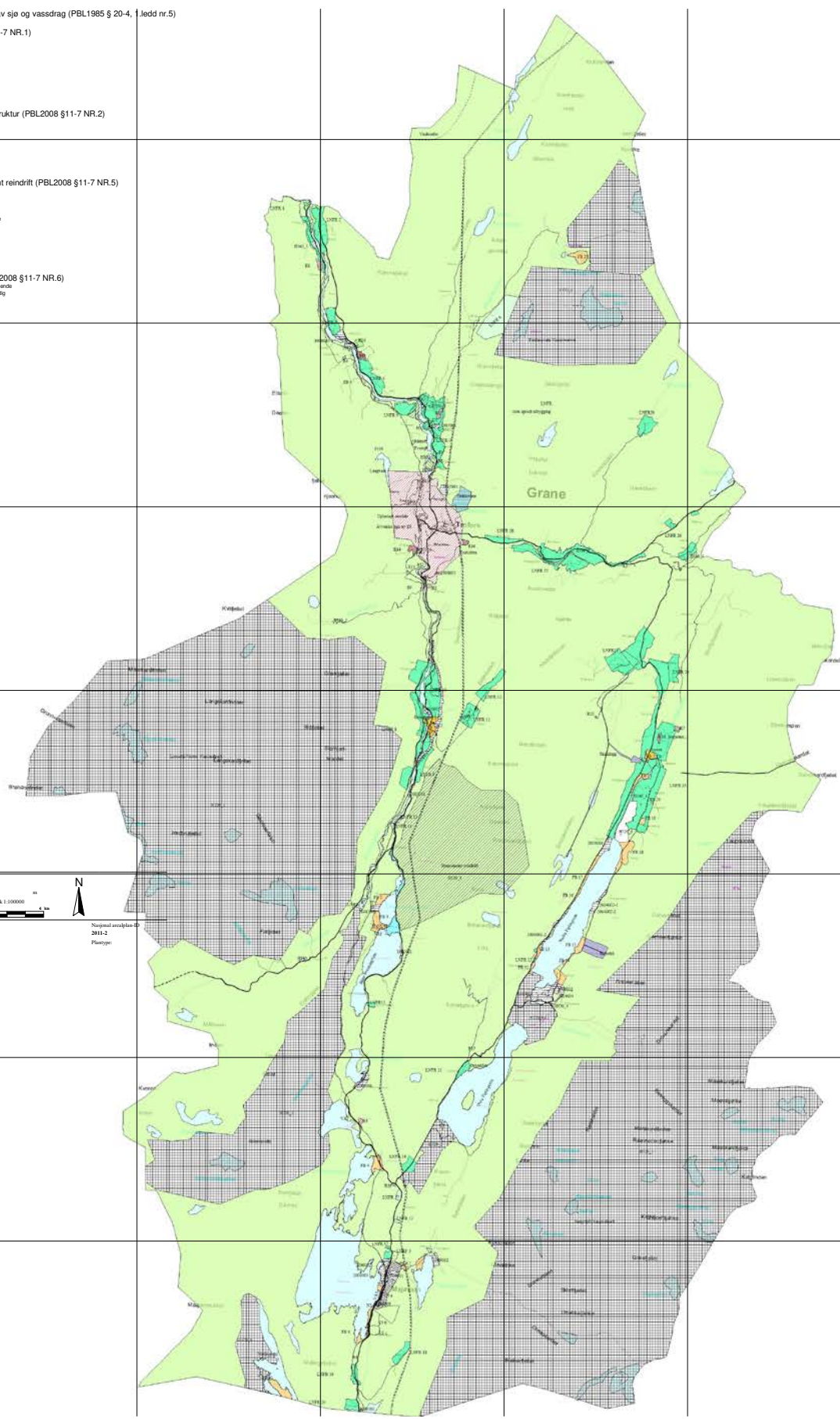
Beskrivelse av lagret med bruk av lagre

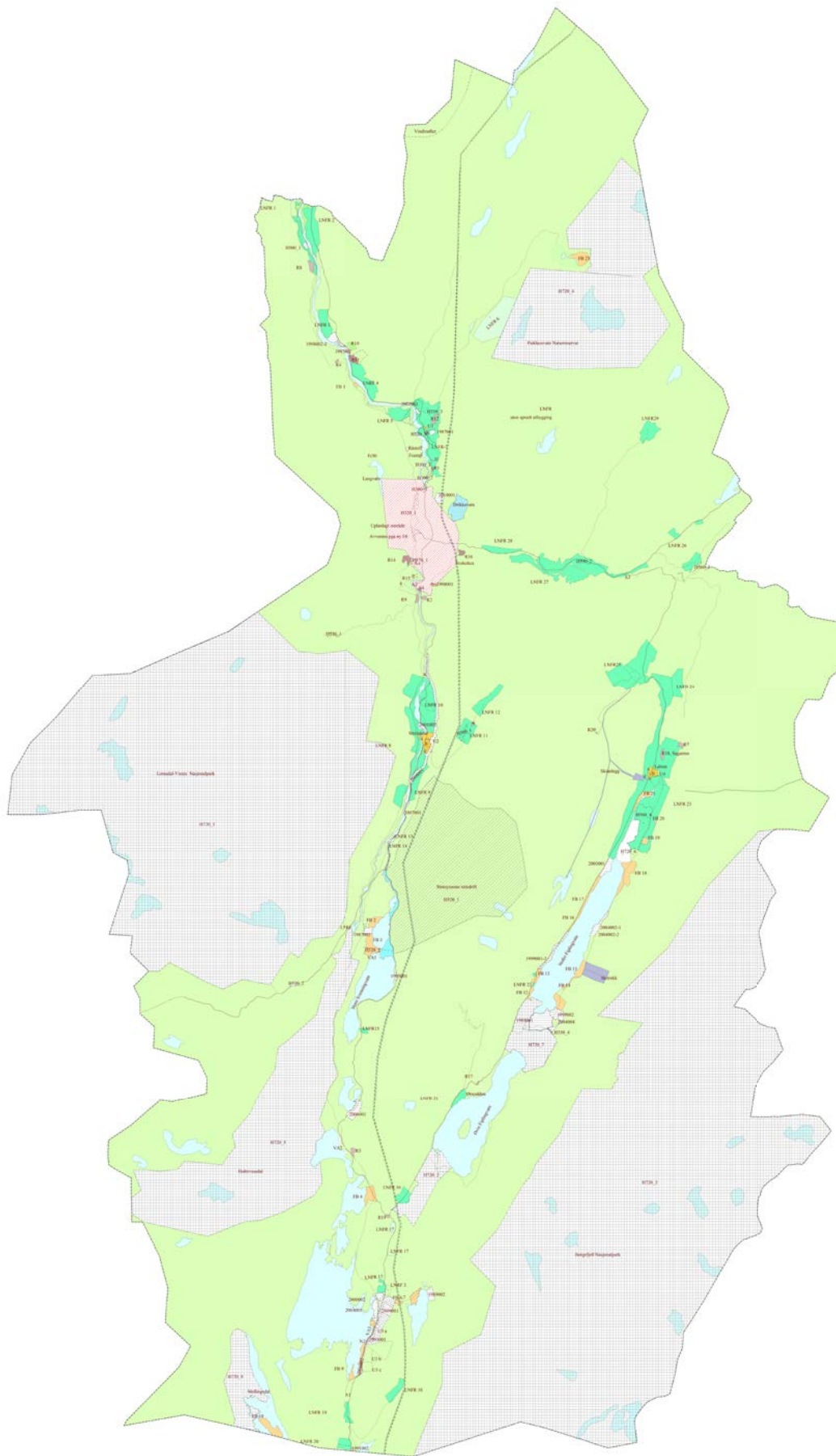
- Kartopplysninger
- Kilde for basiskart: NSD
- Dato for basiskart: 2011
- Koordinatavsystem: UTM zone 32 / EuroCG19
- Høydeprosjektering: NN 1954



AREALPLAN ETTER AV 2008
Kommuneplanens arealdel

Nasjonalt arealplan ID: 2011-2
Planen:







Grane Kommune

Adresse Industrivegen 2, 8682

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 08.10.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Grane Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 **Gårdsnr.:** 55 **Bruksnr.:** 46

Adresse: Hjortskarmoveien 64, 8685 TROFORS

Referanse: 1801240082

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	5200 LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

Vedlegg
4 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Grane Kommune

Adresse Industrivegen 2, 8682

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 08.10.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grane Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 **Gårdsnr.:** 55 **Bruksnr.:** 46

Adresse: Hjortskarmoveien 64, 8685 TROFORS

Referanse: 1801240082

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1825 - GRANE
Gårdsnummer: 55
Bruksnummer: 46

Utskriftsdato/klokkeslett: 08.10.2024 kl. 09:36
Produsert av: Trond Emil Ånes - 1825 Grane
Attestert av: Grane kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: HEGGTUN
 Etableringsdato: 29.09.1971
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
 Beregna areal for 55 / 46 1 136,4 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		270791	OLSEN LISA-MARI		HJORTSKARMOVEIEN 64 8685 TROFORS	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7257721	425608		1 136,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Endre eigenskap			16.06.2020							aanetron		16.06.2020
Annen forretningstype							Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 1825 - 55/46		Arealendring		0
						Sentralpunkt flyttet						

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	29.09.1971				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1825 - 55/13	-1 100	
		Mottaker	1825 - 55/46	1 100	

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.system	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Hjortskarmoveien	25044	64			Grunnkrets: 0106 Svenningdal Stemmekrets: 1 GRANE Kirkesokn: 10030601 Grane Postnr.område: 8685 TROFORS Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7257723		425599		

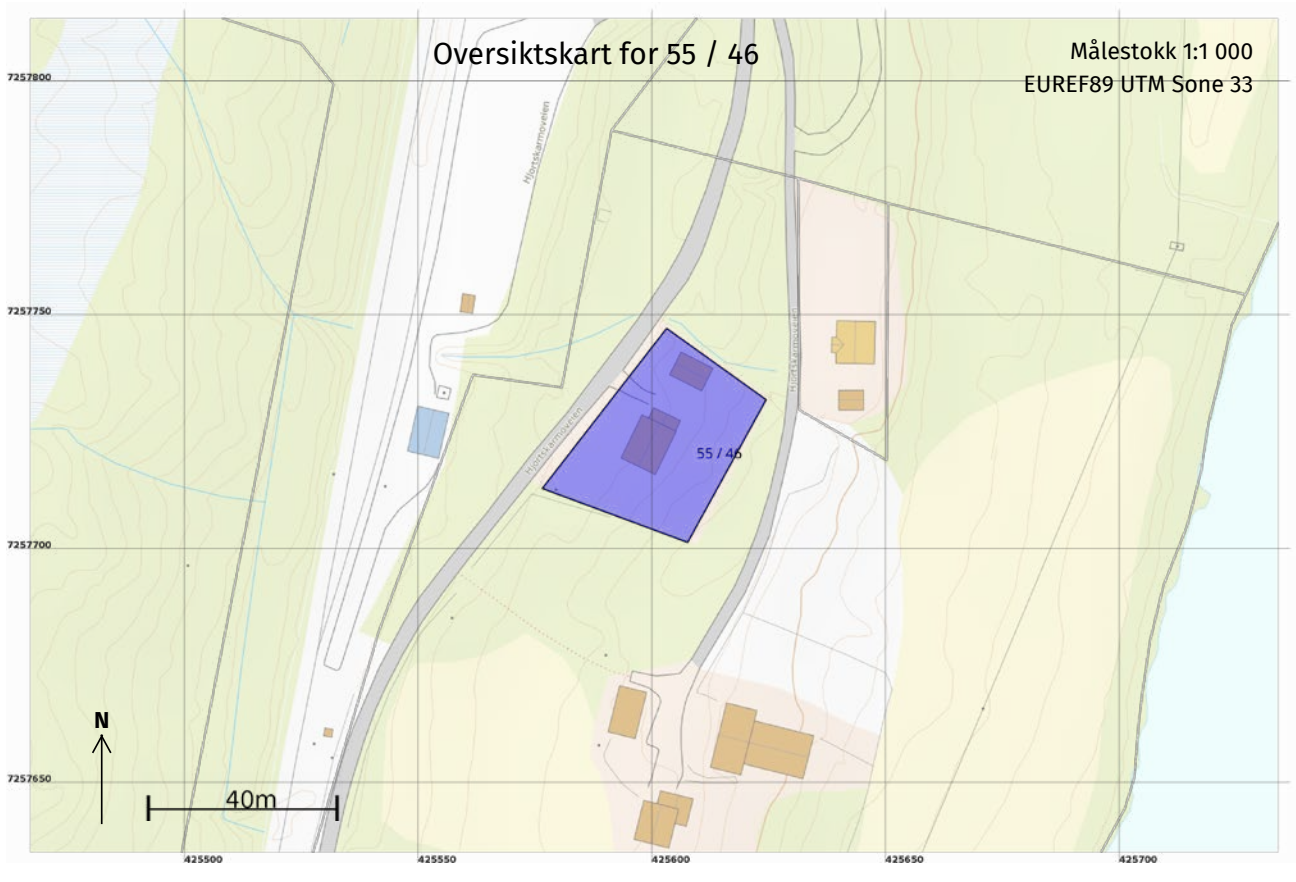
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 188 087 337	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	141	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 7257723 Øst: 425599	Bruksareal totalt:	141	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringstype:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	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	22	0	22	0	0	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0	0	0
K01	0	54	0	54	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
25044 Hjortskarmoveien 64	H0101	Bolig	141	0		0	0	55/46	

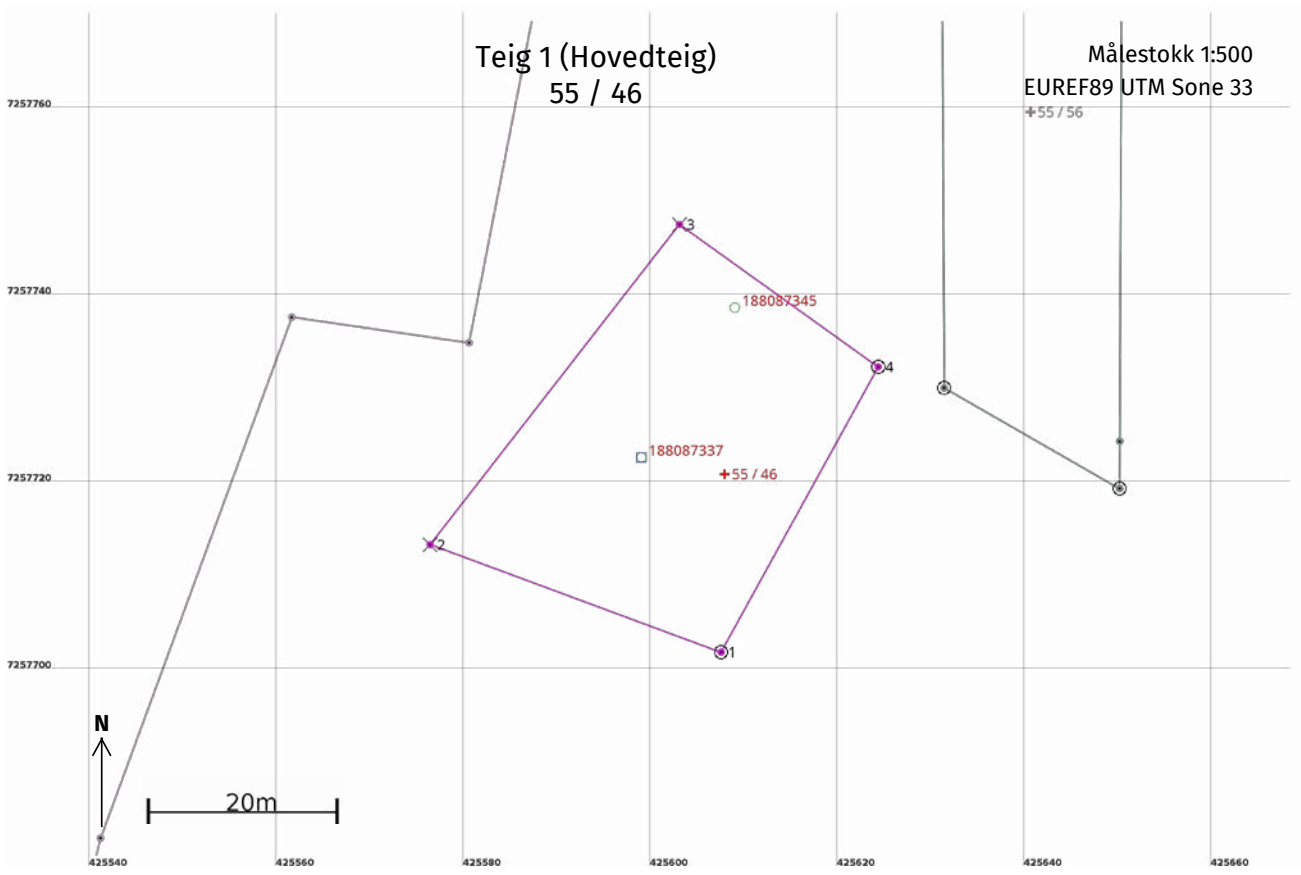
Bygningsnr:	188 087 345	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer				
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:				
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	23	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:				
	Nord: 7257739 Øst: 425609	Bruksareal totalt:	23	Avløp:		Tatt i bruk:				
Bygningsendringkode:		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	23	23	0	0	0	0	0	
Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet		
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	55/46		



08.10.2024 09:36

Matrikelbrev for 1825 - 55 / 46

Side 5 av 7



Areal og koordinater

Areal: 1 136,4

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7257721

Øst: 425608

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7257702,18	425607,52	Fjell 33,15	Offentlig godkjent grensemerke	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7257713,67	425576,43	Fjell 43,35	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7257747,88	425603,06	Fjell 26,13	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	7257732,67	425624,31	Jord 34,81	Offentlig godkjent grensemerke	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

MÅLEBREV

Avskrift av dagbok nr. 3822 19 71
 Vedlegg til
 Alstahaug sorenskriverembete

År 19 71 den 10.9. ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1909, holdt oppmålingsforretning over:

Gården Stuvneset gar. 55 bnr. 13 i Grane

Forretningen er rekvirert av **Kilif Næstby** som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren *

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Kåre Aarsund og Oddbjørn Stabbforsmo

Alle vedkommende var lovlig varslet den
 Ved forretningen møtte:

Kåre Moen

Grensebeskrivelse:

Fra utgangspunkt i parsellens nord - vestre hjørne, ved skogbilvegen går grensen i sørøstlig retning 26,85m langs bekkefar.
 Knekker til sør - sørvest 36,00 m
 Knekker til nordvest 31,25 m
 Knekker nord - nordøst 43,1 m langs skogbilvegen til utgangspunktet.
 I de fire hjørnene er det nedslått jernbolt.

Arealet utgjør **1,1 da.**

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: **Byggetomt**

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: **0,01 uf.**

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den **10.9** 19 **71**

M. Kolberg
 M. Kolberg

K. Aarsund
 Kåre Aarsund

Oddbjørn Stabbforsmo
 Oddbjørn Stabbforsmo

(Kopi av målebrev-kart)

STENÖVIA
S JACOBSON
S



Påtegninger:

RENTÖVIA
S JAMNÖ
OO

Dok. nr. 3822 TS Fl. dagbøger 29/9-71

Alstahøj sørenskriverembete
v. Brevel

Gnr. 55 bnr. 46

M. nr.

MÅLEBREV - KART

Bruksnavn: STUVNESET

Parsell av:

Areal 1,1 da.

gnr. 55

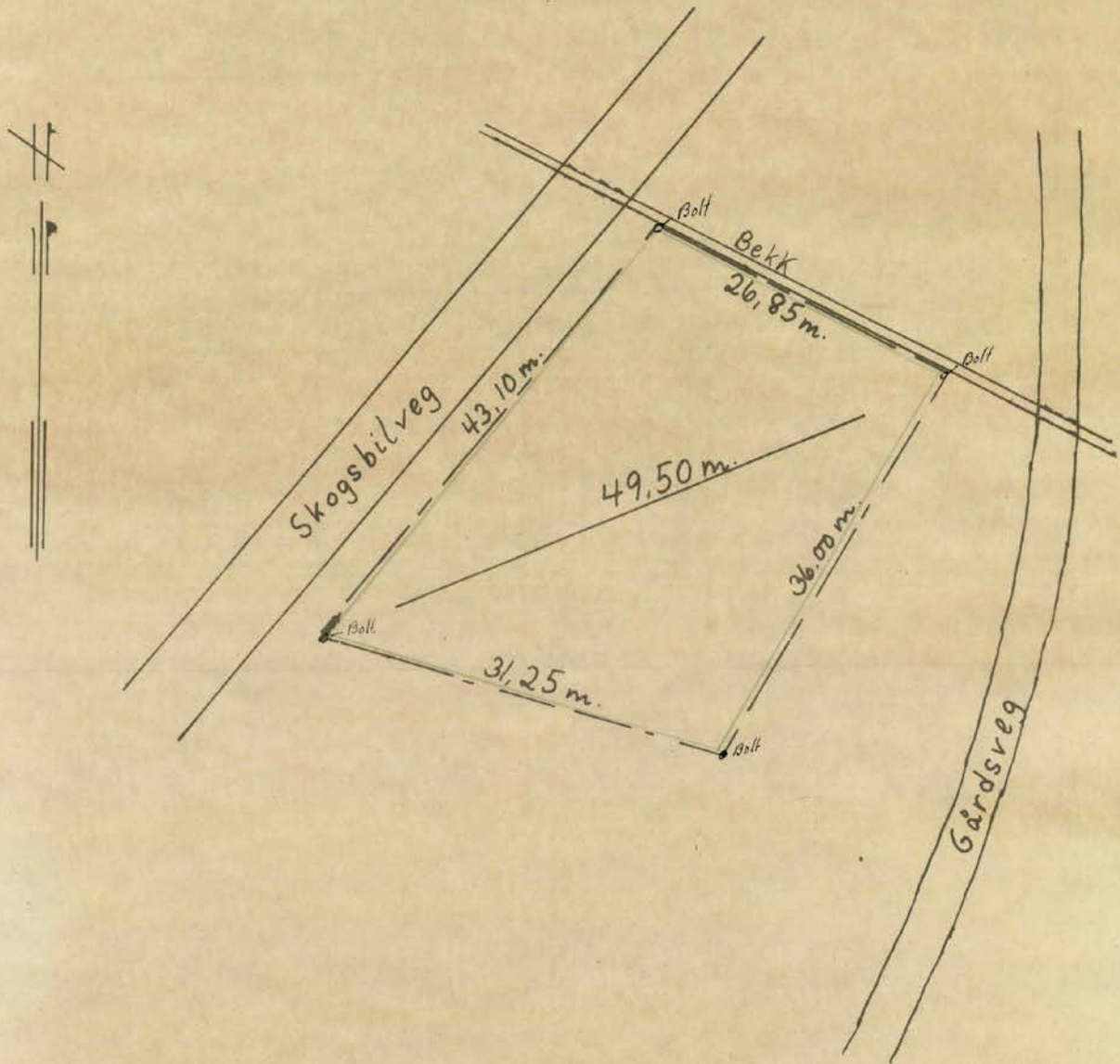
gnr. 55

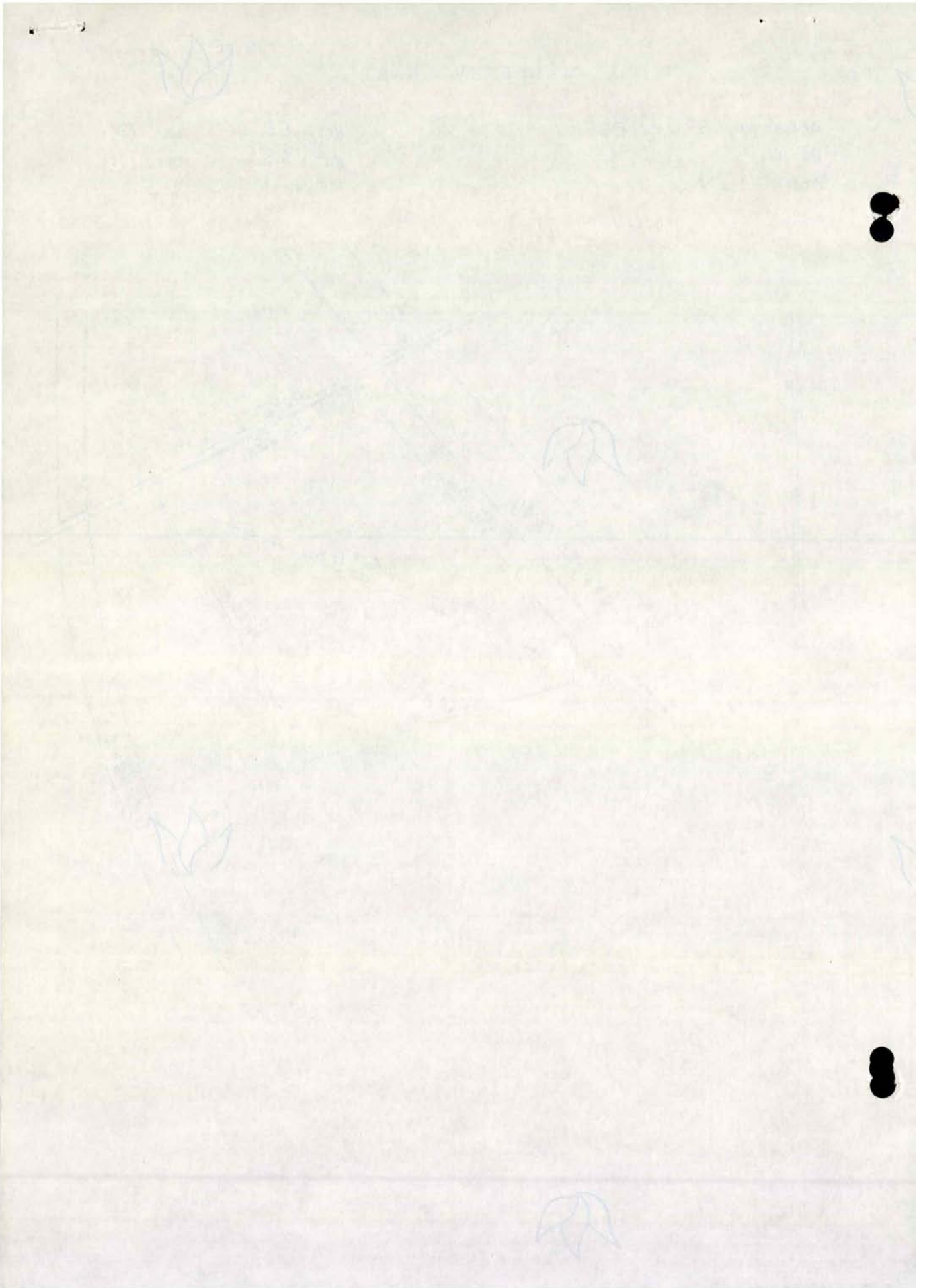
Målestokk

bnr. 13

bnr. 46

1: 500







Grane kommune
Midt i blinken

Grane kommune
ØKONOMIAVDELING

8682 TROFORS

FAKTURA - AVTALEGIRO

OLSEN LISA-MARI
HJORTSKARMOVEIEN 64
8685 TROFORS

Fakturanr. 10070327

Kundenr. 3041
Fakturadato 16.09.2024

Forfallsdato 31.10.2024
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 529,53

Utsteder Kommunale eiendomsavgifter
Organisasjonsnr. 940643112MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 75182200
Deres ref.

Eiendom 55/46/0/0/1 - Heggtn
Eier OLSEN LISA-MARI

Termin 05 01.09.24-31.10.24

Termin 5 av 6

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FEIEAVGIFT	1,00	Stk	672,00	1/1	010924-311024		112,00	
SLAMAVGIFT	0,50	Stk	2405,00	1/1	010924-311024		200,42	25%
EIENDOMSSK.FAST EIEN	250600,00	prom	4,00	1/1	010924-311024		167,00	
			Netto				479,42	
			MVA				50,11	
			Øreavrunding				0,00	
			Belastes avtalegiro				529,53	

Grunnlag MVA høy sats: 200,42, MVA: 50,11



Grane Kommune

Adresse Industrivegen 2, 8682

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 17.09.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Restanser og legalpant

Kilde: Grane Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 **Gårdsnr.:** 55 **Bruksnr.:** 46

Adresse: Hjortskarmoveien 64, 8685 TROFORS

Referanse: 1801240082

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	362,53	31.10.2024
Eiendomsskatt	167	31.10.2024

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

KOMMUNE	1825	GNR	55	BNR	46	FNR	0	SNR	0
EIER	Olsen Lisa-Mari								
EIENDOM / GATE	Hjortskarmoveien 64								

Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon	Restanser renovasjon	Infopakke, samlet pakke
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	RENOVASJON
Type abonnement	140 L
Årsgebyr inkl. mva.	Kr. 5540,88
Antall terminer	6
Fakturert til	01.11.2024
Neste forfall	24.09.2024
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	Kr. 923,48

RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)	
Restanser SHMIL IKS	Kr. 4219,85 KID 0037794958217 Konto 7016.05.01217 (INTRUM)

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



Grane Kommune

Adresse Industrivegen 2, 8682

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 17.09.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grane Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 **Gårdsnr.:** 55 **Bruksnr.:** 46

Adresse: Hjortskarmoveien 64, 8685 TROFORS

Referanse: 1801240082

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Branntilsyn, feiing		672
Slamtømming		3006
Eiendomsskatt		1002

Kommentar
Eiendomsskattetakstgrunnlag kr. 250.600,-

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

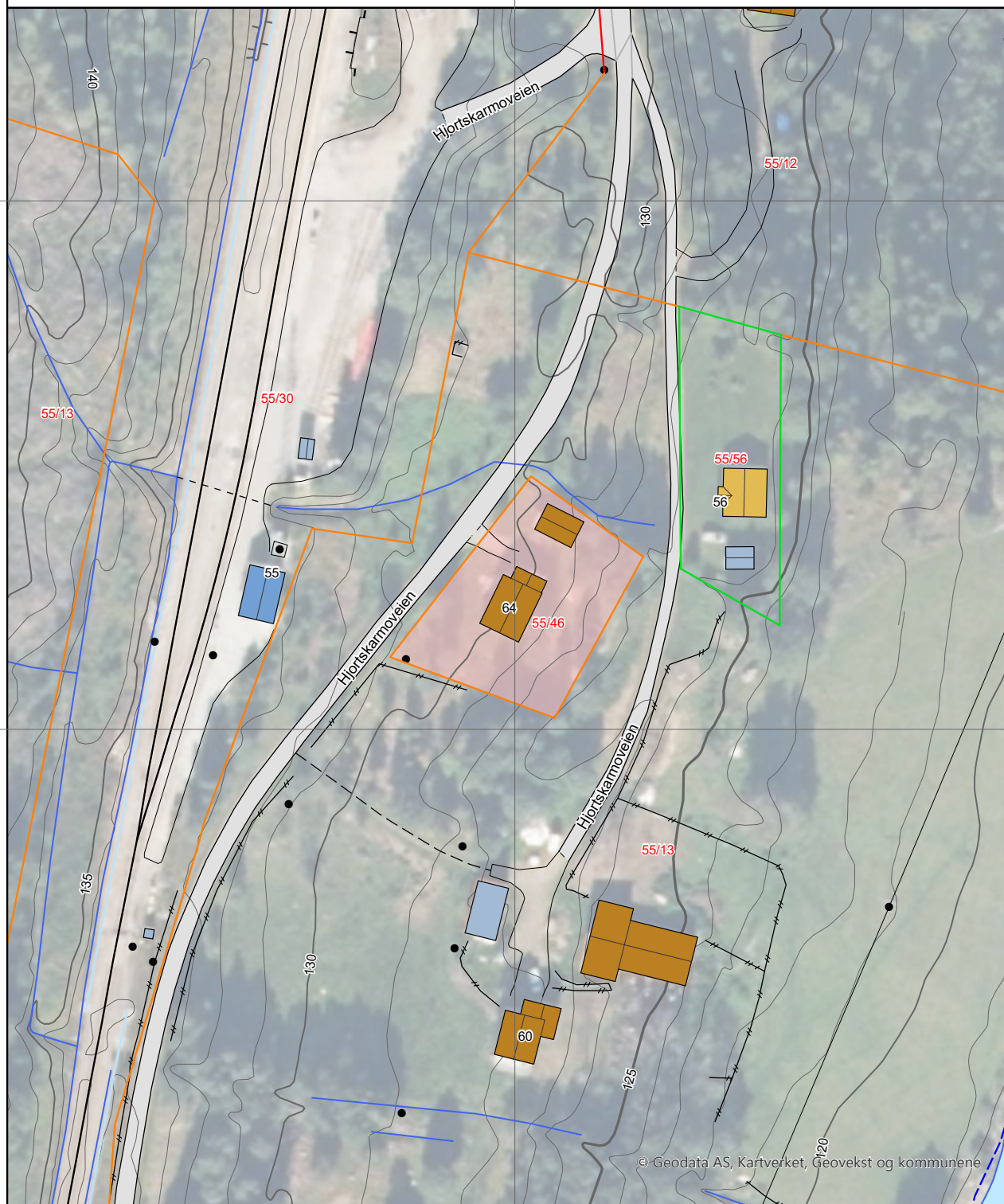
Kommune: 1825 Grane
Eiendom: 1825/55/46/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 17.9.2024

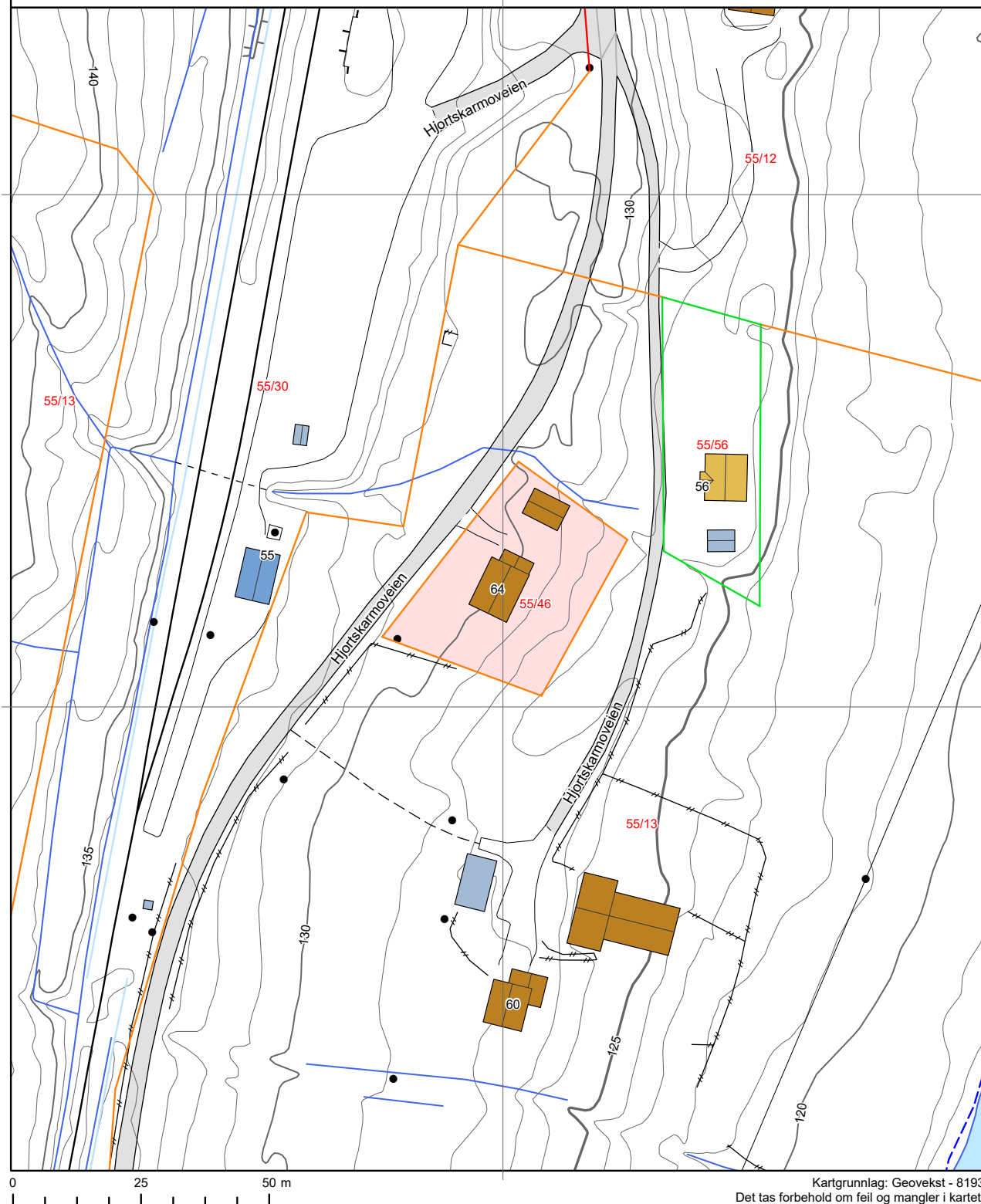


0 25 50 m

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

Eiendomsgrenser












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








0 25 50 m







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

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 55, Bruksnr 46	Kommune:	1825 Grane
Adresse:		Grunnkrets:	106 Svenningdal
Veiadresse:	Hjortskarmoveien 64, gatenr 25044	Valgkrets:	1 Grane
	8685 Trofors	Kirkesogn:	10030601 Grane
Oppdatert:	09.06.2020		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Heggtun	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	29.09.1971	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 136,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning: 16.06.2020 Matrikkelført: 16.06.2020		Avgiver	1825/55/46	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 29.09.1971 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	1825/55/13 1825/55/46	-1 100,0 1 100,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hjortskarmoveien 64	Bolig	141,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	141,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	141,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	188087337			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			54,0		54,0				
H01	1		65,0		65,0				
L01			22,0		22,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	23,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	23,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	188087345			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				23,0	23,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

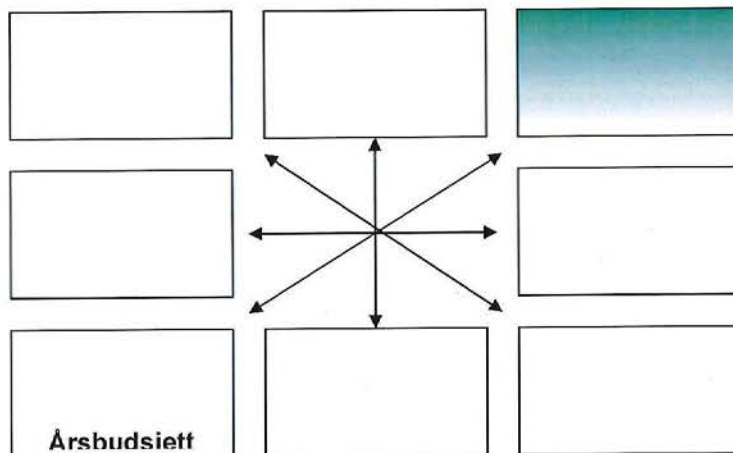


Grane kommune
Vedtatt 13/2-13
Id: 18252011-02



Kommuneplanens Arealdel

PLANBESKRIVELSE
4. juni 2012



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

Grane kommune, fakta

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

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

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

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

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

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

Fakta Egen kommune fra 1. juli 1927 Størrelse: 2017 km ² Innbyggere: 1500 personer (2010) Kommunesenter: Trofors	Avstander fra Trofors: Mosjøen 42 km Hattfjelldal 36 km Tärnaby 110 km Brønnøysund 120 km Trondheim 360 km Bodø 390 km Oslo 890 km												
Attraksjoner Porten til Nord-Norge Vefsna Laksforsen Børgefjell nasjonalpark Lomsdal- Visten nasjonalpark Bygdetunet, Gammelsagmaro Stavassgården Grane kirke	<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">Areal av land og ferskvatn (km²) 2009</th></tr></thead><tbody><tr><td>Landareal</td><td>1 888,25</td></tr><tr><td>Ferskvann</td><td>120,33</td></tr><tr><td>Naturvern</td><td>1 102,00</td></tr><tr><td>Landskapsvern</td><td>32,00</td></tr><tr><td>Vassdragsvern er ikke arealberegnet</td><td></td></tr></tbody></table>	Areal av land og ferskvatn (km ²) 2009		Landareal	1 888,25	Ferskvann	120,33	Naturvern	1 102,00	Landskapsvern	32,00	Vassdragsvern er ikke arealberegnet	
Areal av land og ferskvatn (km ²) 2009													
Landareal	1 888,25												
Ferskvann	120,33												
Naturvern	1 102,00												
Landskapsvern	32,00												
Vassdragsvern er ikke arealberegnet													

Lovgrunnlaget, Plan og bygningsloven

§ 11-5. Kommuneplanens arealdel

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

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

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

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

§ 11-7. Arealformål i kommuneplanens arealdel

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

Arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg.

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

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

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

3. Grønnstruktur.

Underformål: naturområder, turdrag, friområder og parker

4. Forsvaret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

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

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

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremstilling av kartet

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

Utfører: Grane kommune og [Sandnessjøen Engineering AS](#).

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

Kartforskriften

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

Endelig vedtatt arealplan består av

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

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

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

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

Vertikalnivå kan imdeles i egne lag.

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

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

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

§ 10. Særskilte krav til digital arealplan

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

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

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

RPR for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen

Alle områdene er vurdert mht barn og unges interesser

RPR for samordnet areal- og transportplanlegging

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

Universell utforming

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

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Kongelig resolusjon, 24.06.2011

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

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

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

Visjon

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

Lokale fortrinn og arealplanen

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

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

Landskap og geologi

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

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

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

Kommunen har 2 store dalfører i nord-sydretning.

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

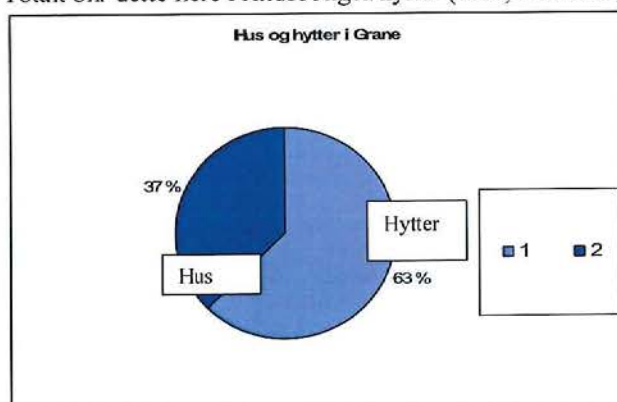
Berggrunnen preges av fjell i dagen med granitt/granodioritt, glimmerskifer, glimmergneis og gneiser, samt noe kalkspatmarmor. Marine avsetninger og elveavsetninger (både glaci-fluviale/breelv og fluviale) gir oss gode infiltrasjonsmasser og gode grusressurser. Behovet for bruk av disse naturressursene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

Befolkning og sysselsetting

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

Bebyggelse

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



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

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

Kan hus eller småbruk bli hytte?

Det søkes hvert år om å få fritak fra boplikt, å få omdisponere boliger eller våningshus til fritidsboliger. Vi ønsker levende bygder og at det skal bo folk i husa.

Bestemmelsene til kommuneplanen, angir i hvilke områder det kan være kurant med tillatelse til slikt, og hvor denne type omdisponering ikke er ønskelig.

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

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

Vern og bruk av areal, jordvern eller utbygging?

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

Opplysninger gitt av Helgeland Landbruksrådgivning:

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

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

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

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

Det er også tatt hensyn til bygdenes ønsker om sterke bygdesentra hvor næringsvirksomhet i stor og liten skala kan blomstre og hvor bosettingen kan være konsentrert, Det tenkes bl.a på næringsvirksomhet som kan være en biinntekt til gårdsdrift, og samtidig ikke hører til tradisjonelt landbruk. Arealkategori som U (utbyggingsområder), LNFR med

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

Hyttebygging og hyttebrukere er en viktig del av bygdelivet og næringsgrunnlaget. Hytteservice med måking og tilsyn, leiekjøring med scooter er en voksende næring for fastboende i bygdene.

Uplanlagt område

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

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

Vassdragsvern og Regional plan for Vefsna

RPR for verna vassdrag

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

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

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

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

Verneområder, muligheter og begrensninger

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

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

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

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

Utbyggingsområdene U1-U4 i bygdesentra.

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

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

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

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

U1, Grane

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

Brennhaugen boligfelt dekker behovet for boligutbygging.

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

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

Området ligger i nedslagsfeltet til Vefsnavassdraget.

U2, Strendene

Planavgrensning i øst er lagt 50 meter fra fremtidig E6.

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

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

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

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

Bygda selv ønsket :

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

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

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

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

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

U3, Majavatn

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

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

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

Det var utgangspunktet før arealplanen ble utformet.

Bygda selv ønsket (bygdemøte)

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

Reguleringsplaner innenfor og i nær tilknytning til U3:

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

U3a

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

U3 b, utgår.

På bygdemøte ble det ønsket en utvikling av utbyggingsområdene fra skitrekket og sørover. Pga innsigelse fra reinsdriftforvaltningen, er dette nå tatt ut av planen. Skitrekket som var arealavklart på -70 tallet, men aldri bygget, er også tatt ut av planen pga innsigelse fra reindriftsforvaltningen/næringa.

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

U4, Leiren /Fiplingdal

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

U4 a

Boligfeltet har i dag 7 boliger. Det er i tomteplanen fra 28.10.1981, avsatt 15 tomter. I omkringliggende område er det lokal matproduksjon, sagbruk, et lite alpinanlegg, fylkesvei med adkomst til Børgfjell skolen (leirskole)

U4b

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

U4c

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

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

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

Det var utgangspunktet før arealplanen ble utformet. Bygda selv ønsket

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

Utbyggingsområdene FB, Fritidsbebyggelse/Hytter

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

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

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

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

Nytt hytteområder:

FB 16, Fiplingvatn, gnr 66/4

Utbyggingsområdene R, Råstoffutvinning / masseuttak.

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

Vi har også enkelte forekomster av høykvalitet bergverksforekomster.

Plankartet viser eksisterende og planlagte masseuttak.

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

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

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

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

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

Risiko og sårbarhetsanalyse

§ 4-3. Samfunnsikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse

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

Kongen kan gi forskrift om risiko- og sårbarhetsanalyser

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

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

Ras, flom, klimaendring:

Fra Grane kommunes klima- og energiplan:

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

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

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

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

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

Skogbruket får lenger vekstsesong og mulige sykdomsangrep.

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

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

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

Skiturismen vil få mindre sikkert skiføre, fisketurisme kan påvirkes.

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

Terrorfare

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

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

Drikkevann

Egen ROS analyse og beredskapsplan fra drikkevannsforsyning.

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

Avløpssystem

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Plan og bygningslovens § 11-7, 2.

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

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

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Plan og bygningslovens § 11-7, 6.

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

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

- Store Majavatnet
- Sefrivatnet
- Store Svenningvatnet
- Nedre Fiplingvatn

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

Hensynsone

Plan og bygningslovens § 11-8

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

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

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

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

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

Hensynsone reindrift, H520_1, Breidskardet.

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

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

Nedlagte fyllplasser, A1-4

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

Friluftsliv, H530_1, H530_2, H530_3

Inngangen til viktige friluftsområder. Vi har avmerket

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

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

Båndlagt for fremtidig regulering

Fiskecamp ved Vefsna, Fcamp

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

Masseuttak R 15

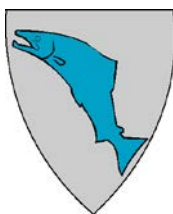
Området skal forbeholdes masseuttak ved en fremtidig reguleringsplan.

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

Masseuttak, økt volum R 11.

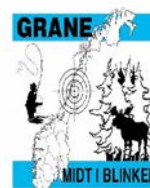
Nye geologiske undersøkelser og tanker omkring drift av R 10 og R 11, ble spilt inn i arealplanprosessen etter at konsekvensutredningen var gjennomført.

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



VEDATTT 13/2-13

Id 18252011-02

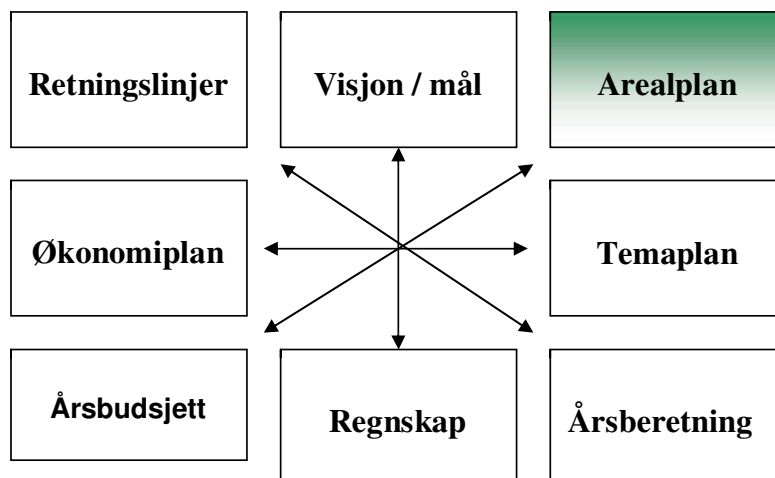


Kommuneplanens Arealdel

Planbestemmelser

05.02.2013

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



Telefon: 75 18 22 20

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

Grane I/TEKNISK/KUarealdelen/planbestemmelser050213.pdf

Generelle planbestemmelser

100-meters belte langs vassdrag

Det skal ikke bygges nærmere Vefsnavassdraget enn 100 meter.

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

Kulturminnefunn

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

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

Naturmangfoldloven

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

Reindriftas flyttleier

Reindriftsnæringens flyttleier skal ikke stenges.

Uplanlagt område

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

Private og offentlige vannanlegg

Vannforsyning og vannkvalitet skal ikke forringes.

Uplanlagt område:

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

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

Forholdet til eksisterende tomteplaner

Retningslinje:

Allerede eksisterende tomteplaner gjelder :

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

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

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

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

Parkeringsnorm

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

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

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

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

Kulturminnefunn, samiske kulturminner

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

U, Utbyggingsområder, bygdesentra

U1, Grane

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

Det settes krav om universell utforming i bygg.

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

Maks tomtestørrelse; 1,0 daa, 40 % BYA

U2, Strendene

U2 a

Her gjelder kommunal tomteplan Svenningdal fra 1993. Skogstua på vestsiden av Svenningdalselva kommer i tillegg. Det skal ikke bygges innenfor flomfareområde. I området skal det ikke bebygges lavere enn høydekote 110 m.o.h.

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

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

U2 b

Her gjelder kommunal tomteplan Kvilarmoen.

Det stilles krav til områderegulering.

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

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

Rekkefølgebestemmelse:

Før området bebygges må det være avklart vannforsyning og avløpsrensning.

Påkobling til E6 og byggegrenser må være avklart.

U2 c

Område for utvikling av motorsport

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

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

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

U3, Majavatn

U3 a

Her gjelder kommunal tomteplan Majavatn. Se forhold til eksisterende tomteplaner over. Område som ikke omfattes av tomteplan, vil det i U3a nord for reguleringsplan Børgefjellgrenda kunne tillates fortetting og påbygg/tilbygg slik: I området kan det, uten plankrav, tillates; boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, andre typer anlegg, tilhørende veier/parkering, uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur.

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

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

U4, Leiren

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

Rekkefølgebestemmelse:

Før området bebygges må det være avklart vannforsyning og avløpsrensning.

Avkjørselsforhold og byggegrense langs offentlig vei må være avklart.

U4 a

Her gjelder kommunal tomteplan Bjørnmyrmoen.

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

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

Byggeavstand fra fylkesvei: 50 meter

U4 b

Det stilles krav til områderegulering

U4c

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

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

U4 d

Det stilles krav til detaljregulering .

Fritids- og turistformål

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

Skianlegg: Eksisterende skitrekk Fiplingdal, skianlegg Leiren

Området skal brukes til skiaktiviteter og skitrekk inkl tekniske installasjoner og tekniske bygg, parkering og skiløype.

En evt utvidelse kommer inn under konsekvensutredningsforskriften og må reguleres gjennom detaljplan.

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

Fritidsbebyggelser, FB

FB 1- 29:

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

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

Maks byggehøyde: gesimshøyde 4 meter

Byggeavstand fra fylkesvei: 30 meter

Rekkefølgebestemmelse:

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

Eksisterende avsatte områder

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

FB 16, Fiplingvatn, gnr 66/4

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

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

Maks antall fritidsbebyggelse: 5

Maks byggehøyde: gesimshøyde 4 meter

Byggeavstand fra fylkesvei: 30 meter

Byggeavstand fra vannet: 20 meter

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

R, Råstoffutvinning

Eksisterende masseuttak:

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

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

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

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

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

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

Plankrav i utbyggingsområder, råstoff/masseuttak:

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

Andre anlegg

Drikkevann
Slamlagune
Avløpsanlegg

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

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

Generelt i alle LNFR områdene.

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

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

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

LNFR uten tillatelse til tiltak

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

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

LNFR med mulighet til spredt utbygging og tiltak

Byggetiltak, omfang og lokalisering

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

Det skal ikke bygges langs vassdrag nærmere enn 100 meter.

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

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

Boliger i LNFR 1- 29

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

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

Fritidsboliger i LNFR 1-29

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

Utleiehytter til utmarksturisme skal ikke være større enn 50 m² BRA.

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

Næringsbygg i LNFR 1-29

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

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

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

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

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

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

Fiplingdal, LNFR 21-25

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

Svenningdal, LNFR 8-10

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

Lokalisering: Majavatn, LNFR 16-20

Retningslinje: Omdisponering av boliger og landbrukseiendommer til fritidsbruk kan tillates

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

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

VA1: Store Svenningvatnet

VA2;Sefrivatnet

VA3; Store Majavatnet, ved eksisterende naust på østsiden av vannetNedre Fiplingvatn, skal ligge i tilknytning til regulert hytteområde

Omfang:

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

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

Omgang: ved Sefrivatnet; 2 områder med hver 3 stk naust.

Båndlagte områder, Hensynsoner Plan og bygningslovens § 11-8

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

Nedlagte fyllplasser

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

A1, Stortjønnli
A2, Kvannahullet
A3 Furudalen
A4 Vollen

Friluftsliv

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

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

Båndlagt for fremtidig regulering.

R 15 b, Galnmoen, masseuttak

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

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

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

Flomutsatte områder

H 100_1, Nystad, Skogstad
H 100_2, Fellingforsholmen

Eksisterende reguleringsplaner (å jour pr mars 2011)

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

Reguleringsplaner som skal gjelde:

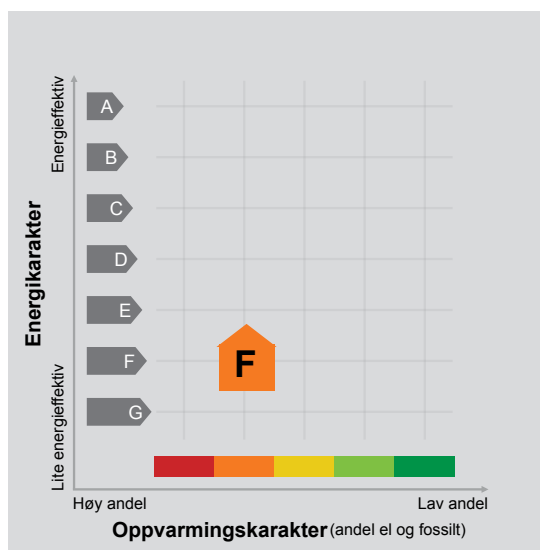
Digital Plan ID	gammelt nr	Reg.plan navn	vedtak/ending dato	Stedskode
18251987001.	16	Brennhaugen	04.12.1987	G
18251987002.	15	Holmvassdal hytteområde	17.12.1987	S
18251989001.	18	Simskaret Hytteområde	27.02.1989	F
18251989002-1	19	Tomasvatn hyttefelt	27.02.1989	M
18251989002-2	39	Tomasvatn hyttefelt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

Stedskode:

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hjortskarmveien 64
Postnummer	8685
Sted	TROFORS
Kommunenavn	Grane
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	46
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188087337
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-36081
Dato	08.10.2024
Innmeldt av	LARS EMIL BRATTLAND



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

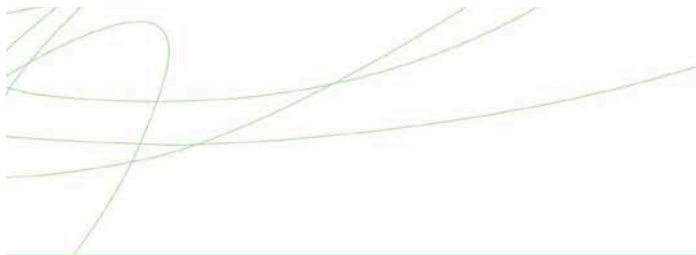
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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 innnetemperaturen

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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Etterisolering av yttervegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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. Kjøle- 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 varmeelementer 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 10: 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 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 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspirall/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennar om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: 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 veggen.

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Hjortskarmoveien 64

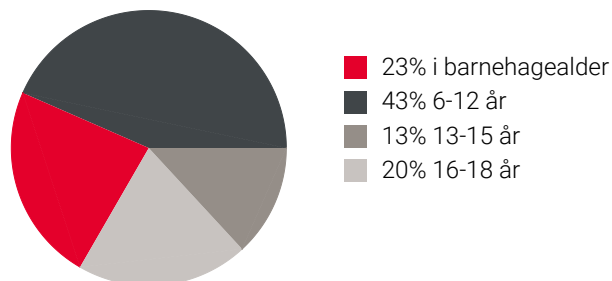
Offentlig transport

🚏 Strendene	13 min 🚶
Linje 23-703	1 km
🚏 Trofors stasjon	14 min 🚆
Linje F7	13.9 km
✈️ Mosjøen lufthavn Kjærstad	54 min 🚆

Skoler

Grane barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	14 min 🚶
129 elever, 14 klasser	13.6 km
Mosjøen vgs. Kippermoen	48 min 🚶
350 elever	54 km
Mosjøen videregående skole	48 min 🚶
900 elever	54.4 km

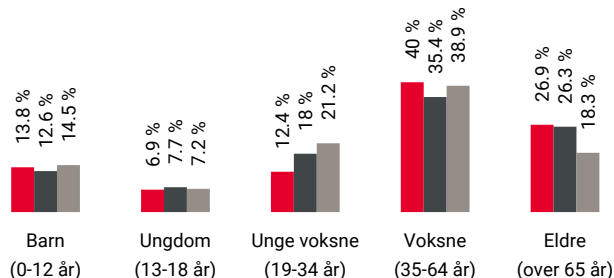
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grannkrets: Svenningdal	146	84
Kommune: Grane	1 461	840
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

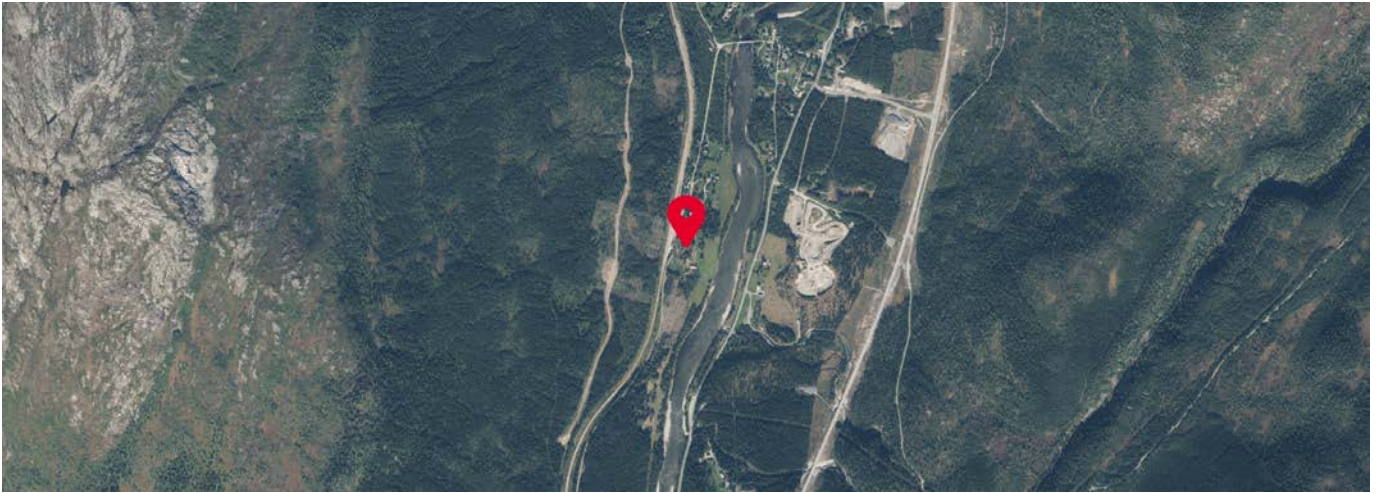
Grane kommunale barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
59 barn	13.1 km

Dagligvare

Coop Prix Trofors	14 min 🚶
Post i butikk, PostNord	13.8 km

Sport

⚽ Vegset skole	14 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	13.6 km
⚽ Vegset stadion	14 min 🚶
Ballspill, fotball	13.6 km



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hjortskarmoveien 64
8685 TROFORS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Merete Solvang

Oppdragsnummer:

Telefon: 900 14 327
E-post: merete.solvang@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre