

# aktiv.



Vestfiplingdalsvegen 450, 8685 TROFORS

**Fiplingdalen - Koselig hytte med  
idyllisk beliggenhet ved  
Fiplingvatnet i Grane - Naust/  
Anneks**



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 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 42 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 992 890,-  
**Selger:** Anne Lise Kroken  
Torbjørn Kroken

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1977  
**BRA-i/BRA Total** 38/48 kvm  
**Tomtstr.:** 982.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 66, bnr. 49  
**Oppdragsnr.:** 1801240070

# Fiplingdalen - Koselig hytte med idyllisk beliggenhet ved Fiplingvatnet i Grane

Fritidseiendommen som består av ei hytte og et naust/anneks ligger i et attraktivt hytteområde på vestsiden av Fiplingvatnet og grenser til Børgefjell Nasjonalpark i øst og mot Bæråsen i vest. Fin utsikt over Nedre Fiplingvatn, mot Børgefjellet, Kappfjellet og ellers nærliggende bebyggelse. Fra hytta er det umiddelbar nærhet til flotte tur- og jaktmuligheter i nær utmark, samt fiskemuligheter sommer som vinter. Det går scooterløype midt på vannet hvor man kan kjøre mange mil videre mot fine fiskevann. Det er ca. 8 km. til butikk i Fiplingdalen og ca. 35 km. til kommunesentret på Trofors.

Hytta selges med alt løsøre som på visning.

Vi ønsker deg velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	37
Tilstandsrapport .....	42
Nabolagsprofil .....	73
Kommunale opplysninger .....	75
Budskjema .....	118

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 38 m<sup>2</sup>

BRA - e: 10 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 48 m<sup>2</sup>

TBA: 52 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 38 m<sup>2</sup> Stue , Soverom , Toalettrom , Kjøkken

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m<sup>2</sup>

### Naust/Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Gang , Badstue , Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

Kommentar:

Takhøyder stue - ca. 2,55m.-1,89 m.

Takhøyde soverom -ca. 2,11m. - 2,07 m.

Takhøyde WC. ca.-1.92 m.

Takhøyde kjøkken - ca. 1,98 m. - 1.92 m.

Takhøyde fra tømmervegg mellom kjøkken/stue. - ca. 1.82 m.

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Hytta har godkjent byggesøknad datert 14/11-1976 av Grane bygningsråd. Det foreligger ikke tegninger av hytta.

Naust/Anneks

Kommentar: Soverommet har skråtak med høyde ved dør på ca. 2,05 meter. Høyde ved vegg er ca. 1,27 meter. Høyden i rommet er ikke måleverdig fordi avstand fra vegg til godkjent måleverdig høyde i tak er mindre enn 0,6 meter. (Krav til måleverdig høyde skal være 1,9 meter i en bredde på 0,6 meter.) Gjennom døråpning til soverom er det medtatt 1 m<sup>2</sup> måleverdig gulvareal. Romhøyde i gang og badstue er ca. 2,19 meter.

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

Kommentar: Følgende endringer er utført i forhold til godkjente bygningstegninger:

Utvendig takkonstruksjon er på tegning tegnet som saltak takkonstruksjon.

Soveromsdelen ble i stedet bygget som pulttak takkonstruksjon mot inngang og badestue.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

982.5 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng

### **Beliggenhet**

Fritidseiendommen ligger i et hyttefelt på vestsiden av Fiplingvatnet, ca. 8 km. sør for butikk i Fiplingdalen. Det er ca. 35 km. til kommunesentret på Trofors. Kort avstand til populære turterreng i Børgefjellene.

Utsikt over Nedre Fiplingvatn, mot Børgefjellet, Kappfjellet og ellers nærliggende bebyggelse

### **Adkomst**

Adkomst fra offentlig veg og tinglyst rettighet etter sti ned til hytta.

### **Bebyggelsen**

Fritidseiendommen ligger i et hyttefelt på vestsiden av Fiplingvatnet. Området består hovedsakelig av fritidsboliger.

## **Bygningssakkyndig**

Helgeland Byggekontroll

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 16.08.2024 av Knut Kjønnås teknisk beskrivelse av eiendommen.

## **Innhold**

1.Etasje: Stue , Soverom , Toalettrom , Kjøkken og Bod

Naust/anneks: Gang , Badstue , Soverom

## **Standard**

Fritidsbolig - Byggeår: 1977

### **UTVENDIG**

Taktekkingen er av torv og vorteplast som undertak. Taket er besiktiget fra drone/ bakkenivå. Veggene har bindingsverkonstruksjon og tømmer. Fasade har liggende bordkledning tømmer. Takkonstruksjon i tømmer med langsgående takåser. Boligen har krypkjeller under bjelkelag og stubbegulv. Vinduer på wc og kjøkken har typen isolerglass, ellers koblet vinduer i boligen fra forskjellige tidsepoker. Malt hovedytterdør og malt boddør i tre. Balkong på sør og øst side av hytten i impregnerte og u-impregnerte materialer fundamentert på søyler. Utvendig trapp er oppført i impregnerte materialer.

### **INNVENDIG**

Det er lakkert furugulv i alle rom. Vegger er av tømmer og panel. Det er installert elementpipe med vedovn i stue. Pipe er kledd med naturstein.

### **KJØKKEN**

Kjøkkeninnredning med ubehandlede profilerte fronter og furu benkeplate. Det er installert kjøleskap, micro og komfyr.

### **SPESIALROM**

Toalett tilkoblet septiktank under hytten med enkel innredning og utslagsvask.

### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

Avløpsrør fra utslagsvask på wc. Det er ikke ventilasjon i boligen, kun via vinduer som kan åpnes. Sikringsskap med automatsikringer plassert på wc -rom.

### **TOMTEFORHOLD**

Boligen ligger i et skrående terreng. Det er ikke etablert noe drenering. Fundamentering

er utført med kreosot søyler og delvis mur/stein på grunn.

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 IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, komfyr og micro.

Kjøkkeninnredning av enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Eldre, enkel kjøkkeninnredning. Dører er skjeve. Benkeplate har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Torvtak fra byggeår med vorteplast som undertak.

Taket er besiktiget fra drone.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist råteskader i ender på sperrer grunnet manglende takrenne på østsiden av taket.

Vindskibord har råteskader i ender. Torvtaket har en del mosevekster.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Taksingeniør anbefaler montering av takrenner og speilbord (langsgående bord mot sperreender). Fjerne mosevekster på taket. For å fjerne mose på torvtak, kan du: Skjære bort mosen, spesielt langs torvstokken på skyggesiden.

Sørge for god kalking for å holde mosen unna. Fjerne skyggefulle trær og grener som skygger for takflaten.

Utvendig > Nedløp og beslag

Taket har ikke takrenne, nedløpsrør eller beslag. Luftehatt med heldekkende beslag og pipe kledd/oppbygd med naturstein.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Takrenne, nedløpsrør og beslag bør monteres.

#### Utvendig > Veggkonstruksjon

Malt tømmer som ytterkonstruksjon i gammeldel av hytten. Liggende bordkledning av type tømmerpanel på tilbygd del med asfaltplater og 11 mm. lufterlekter. Det antas at kledningen er fra ca. 1984 grunnet dato i vinduer. Det antas at tilbygg er isolert med 100 mm. mineralull. Normal levetid for trekledning er 20-60 år, avhengig av værpåkjening, kvalitet på materialet, vedlikehold m.m.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Vegger har liten avstand til terreng på øvre side og i gavlvegger. Det mangler lufting av kledningen da den hovedsakelig er ført helt ned mot grunn på sør side av hytten, også delvis på nordsiden. Det mangler musebånd hvor panel som kledning er etablert. Det er observert dampsperre/plast på yttervegger. Dampsperre på vegger bør vurderes etter bruken av hytta. Sommerhytter som står kald mesteparten av tiden på vinteren bør ikke ha dampsperre på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring må utføres.

Bordkledning/tømmerkonstruksjon bør heves fra grunnen. Lufting bør etableres. Musebånd må monteres der det mangler.

#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er oppbygd som åstak takkonstruksjon av tre med tro -bord (trebord) som bærende undertak. Konstruksjonen er ikke isolert. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Rundt gjennomføringer for pipe og ventilasjon er det utilstrekkelig tetting. Det ble registret spor av mus på panel i tak. Det ble fuktmålt og registrert en vektprosent i panel i tak på 9 %. Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader. Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

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

#### Utvendig > Vinduer - kjøkken og bad

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass av typen Norgesvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.



- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er montert uten beslag og vannbord, gjelder over og under vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Det må foretas lokal utbedring.

Beslag over og under vinduer bør etableres. Eventuelle glipper i treverk/tetting utvendig anbefales. Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Vinduer må på sikt påberegnes utbyttet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer - koblete

Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er montert uten beslag og vannbord, gjelder over og under vinduer.

Kitt/ tetting mot glass har løsnet,

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Det må foretas lokal utbedring.

Utvendig > Dører

Malt ytterdør fra byggeår av type tredør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Pakningslist i karm mangler på ytterdør. Døren har stor glippe mellom karm og dør samt glippe mellom terskel og karm. Dør mangler utvendig beslag.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Pakning og beslag bør monteres. Dørblad og terskel må tettes mot karm, eventuelt bytte av dør.

Utvendig > Dører - utvendig boddør

Malt tredør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Pakningslist i karm mangler samt beslag. Dør har glippe mellom karm og

dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Pakningslist og beslag bør monteres. Glipper i karm/terskel bør tettes.

Innvendig > Overflater

Innvendig er det gulv av lakkert furu. Veggene har tre-panel og tømmer. Delvis malt og ubehandlet. Innvendige tak har tømring/tro-bord.(tre-panel.)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater. Sprekker i overflater gulv. Kondensmerker i takpanel, overgang tilbygg stue og i tilbygg stue og ved raft mot vest. Det utelukkes ikke at kondensmerker i overflater tak-vegg kan være kan være spor av museavføring. Takpanel i tilbygg stue er ikke spikret, kun klemt med taklist. Det er registrert spor av mus bak kjøleskap og på hems.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Overflater fungerer med dagens tilstand. Oppgraderinger bør påberegnes.

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe kledd i naturstein og vedovn. Sotluke er ikke lokalisert av takstmann Skorsteinen er ikke innvendig inspisert i dette oppdraget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Pipa har synlige skjevheter. Sotluke bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Ildsted med sprekk må skiftes.

Det bør utføres ytterligere undersøkelser for å lokalisere sotluke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele kryp kjelleren.

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Det er påvist store skjevheter i søylepunkter i kryp kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører inn til soverom og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør inn til toalettrom tar i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører bør justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra utslagsvask på bad til septiktank under hytten.

Vurdering av avvik:

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

Vannlås mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak. Vannlås bør etableres.

Forhold som har fått TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 22 m<sup>2</sup>. Deler av terrassen er overbygd.

Terrassegulvet av impregnerte materialer/malte trebord. Rekkverkshøyde på ca. 82,5 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tak over terrassen har lav takhøyde, høyder fra 1,65 - 1,68 m. Rekkverk mot øst er løst Terrasse har store skjevheter og åpninger konstruksjonen. Mur under balkong mot øst har store skjevheter. Malt balkongdekke er slitt.

TG 3 settes ut fra store skjevheter i mur som bærepunkt og bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det anbefales å øke takhøyde over balkong. Oppretting av bjelkelag anbefales. Rekkverk må festes. Mur mot øst som er bæring for balkong må byttes ut grunnet store skjevheter. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper

Trapp i trevirke med oppgang fra øst side av bygget.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det er påvist råteskader i trinn og vanger. Høyde på opptrinn er ujevn, fra 14-28 cm.

Høyde rekkverk er ca. 60 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

- Andre tiltak:

Utvendige trapper som har en høyde på 50cm eller mer over terreng, må sikres med rekkverk. Trapp må påberegnes byttes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag. Det antas at bjelkelag ikke er isolert.

Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling planavvik i etasjer:

Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 140 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 60 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Mekanisk vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Vifte i vegg av eldre dato fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Takstingeniør anbefaler montering av ventilator med avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett til tett septiktank, enkel innredning og utslagsvask.

Septiktank må tømmes manuelt via luke på terrasse.

Gulv: furu lakkert gulv.

Vegger: kledd med panel.

Himling: kledd med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er påvist skader og manglende laminering av benkeplate, samt

glipper rundt utslagsvask og benkeplate. Ingen vannlås på avløp fra vask. Panel i tak har en del fuktskjolder lokalisert rundt lufferør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Nærmere undersøkelser av fuktskjolder i himling anbefales.

Vannlås på servant anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er manglende ventilering.

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak

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

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

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 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.

Sikringsskap med automatsikringer. Anlegget er montert ca. 1998 i følge eier.

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. 1998

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

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE)

eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Utvendig el-skap bør rettes opp.

Det bør etableres stikkontakter på kjøkken for å unngå bruk av skjøteledninger

Generell kommentar: Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan

være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke

vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller

rådgivning.

Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen iht. gjeldende krav, men

brannslukkingsapparat er over 10 år. Røykvarsler av eldre type uten batteri.

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

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja

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

Brannslukkerapparat er eldre enn 10 år.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet,

men minst Byggeforskrift 1985? Nei

4. Er det skader på røykvarslere? Ja Taksingeniør anbefaler montering av ny

røykvarsler samt nytt brannslukkingsapparat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på grunnmur av stein og lecablokker med tresøyler på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert store skjevheter i søyler/mur samt råteskader i jernbanesviller på mark. TG 3 settes grunnet store skjevheter, råteskader og at bygget står for nært grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales at hytta jekkes opp for å øke avstanden til bakken.

Fundamenter må byttes ut og frostsikres

Kostnadsestimat: Over 300 000

#### Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Støttemur i naturstein ned mot anneks.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Skjevheter bør rettes opp. Rekkverk bør etableres. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### Tomteforhold > Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### Hvitevarer

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

1985 -Tilbygg - Utvidelse med toalett og kjøkken

### **Modernisert/Påkostet år**

1985

### **Parkering**

Vanlig gateparkering.

## Energi

### **Oppvarming**

Vedovn i stue.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 950 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 1 800

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Årlige kostnader

Renovasjon: Kr. 2 012

Eiendomsskatt Kr. 1 128

Branntilsyn/feiing Kr. 672

Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert: Kr. 15 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 19 000

### **Eiendomsskatt**

Kr 1 128

### **Eiendomsskatt år**

2024



**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskattetakstgrunnlaget for 2024 er på Kr. 282 100,-

**Formuesverdi sekundær**

Kr 107 575

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**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 66, bruksnummer 49 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:

1825/66/49:

24.01.1970 - Dokumentnr: 396 - Erklæring/avtale  
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE  
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT  
GJELDE HYTTE M/TOMT  
Rettighetshaver LEIF STABFORSMO  
Overført fra: Knr:1825 Gnr:66 Bnr:5  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2014 - Dokumentnr: 806378 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1825 Gnr:66 Bnr:5

23.09.2014 - Dokumentnr: 806378 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1825 Gnr:66 Bnr:5 Fnr:7

18.11.2014 - Dokumentnr: 1003394 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:1825 Gnr:66 Bnr:5  
Gjelder merket sti

18.11.2014 - Dokumentnr: 1003394 - Bestemmelse om båtplass  
Rettighet hefter i: Knr:1825 Gnr:66 Bnr:5

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Adkomst fra offentlig veg og tinglyst rettighet etter sti ned til hytta.

Vann: Bygningen har ikke innlagt vann.

Avløp: Bygningen har ikke innlagt avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Mittun Hytteområde reguleringsbestemmelser.

### **Adgang til utleie**

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

## 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](http://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**

950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

23 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 950 000,00))

42 890,- (Omkostninger totalt)

992 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 42 890

#### **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.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

### **Meglens vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5.900,- oppgjørshonorar kr 5.500,- og visninger kr 3.000,- utover første fellesvisning. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 28.386,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, kommunale opplysninger, takst/tilstandsrapport og utskrift av heftelser/servitutter. 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

### **Ansvarlig megler**

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**

19.08.2024



Fasade



Stue



God takhøyde gir en større romfølelse



Spisestue





Stue



Kjøkken



Plass for spisebord og stoler på kjøkkenet også



Kjøkken



Soverom 1



Soverom 1



Soverom 1



Detalj



Toalettrom



Bod



Koselig terrasse foran hytta



Terrasse



Fasade



Utsikt mot vannet fra terrassen



Naust/Anneks



Soverom 2, er i annekset





Badstu



Fasade



Fasade



Fasade



Områdefoto over eiendommen



Fasade

# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Helgeland	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1801240070	
<b>Selger 1 navn</b>	
Torbjørn Kroken	
<b>Gateadresse</b>	
Vestflingdalsvegen 450	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
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	2004
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1801240070

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TK

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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
- 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  
Beskrivelse
- 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   
Beskrivelse
- 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

## 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.

Document reference: 1801240070







NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torbjørn Kroken	dd8bce85030227ede28d6a 0e0563a01481b947c8	19.08.2024 13:46:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1801240070

- 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>

# Tilstandsrapport

-  Fritidsbolig
-  Vestfiplingdalsvegen 450, 8685 TROFORS
-  GRANE kommune
-  # gnr. 66, bnr. 49

## Markedsverdi

950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m<sup>2</sup> BRA-i: 38 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.08.2024

Rapportdato: 16.08.2024

Oppdragsnr.: 20352-1266

Referansenummer: TL2406

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref:



**HBK AS**



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

## Norsk takst

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



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

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

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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Fritidsbolig - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv og vorteplast som undertak.

Taket er besiktiget fra drone/bakkenivå.

Veggene har bindingsverkonstruksjon og tømmer.

Fasade har liggende bordkledning tømmer.

Takkonstruksjon i tømmer med langsgående takåser.

Boligen har krypkjeller under bjelkelag og stubbegulv.

Vinduer på wc og kjøkken har typen isolerglass, ellers koblet vinduer i boligen fra forskjellige tidsepoker.

Malt hovedytterdør og malt boddør i tre.

Balkong på sør og øst side av hytten i impregnerte og u-impregnerte materialer fundamentert på søyler.

Utvendig trapp er oppført i impregnerte materialer.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er lakkert furugulv i alle rom.

Vegger er av tømmer og panel.

Det er installert elementpipe med vedovn i stue. Pipe er kledd med naturstein.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med ubehandlede profilerte fronter og furu benkeplate.

Det er installert kjøleskap, micro og komfyr.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett tilkoblet septiktank under hytten med enkel innredning og utslagsvask.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør fra utslagsvask på wc.

Det er ikke ventilasjon i boligen, kun via vinduer som kan åpnes.

Sikringssskap med automatsikringer plassert på wc-rom.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i et skrående terreng.

Det er ikke etablert noe drenering.

Fundamentering er utført med kreosot søyler og delvis mur/stein på grunn.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	48 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	40 m <sup>2</sup>
Totalpris	950 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 100 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Hytta har godkjent byggesøknad datert 14/11-1976 av Grane bygningsråd. Det foreligger ikke tegninger av hytta.

## Naust/anneks

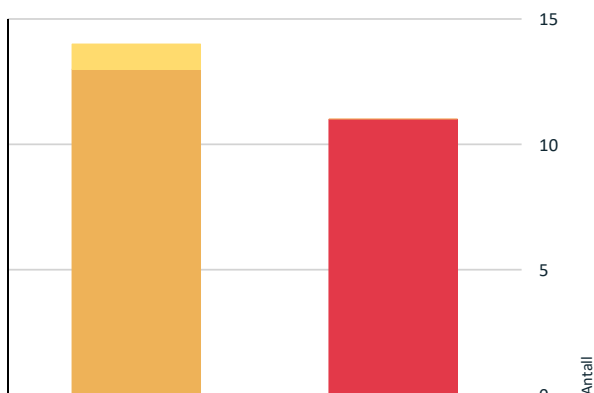
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Følgende endringer er utført i forhold til godkjente bygningstegninger:

Utvendig takkonstruksjon er på tegning tegnet som saltak takkonstruksjon. Soveromsdelen ble i stedet bygget som pulttak takkonstruksjon mot inngang og badestue.

# Sammendrag av boligens tilstand

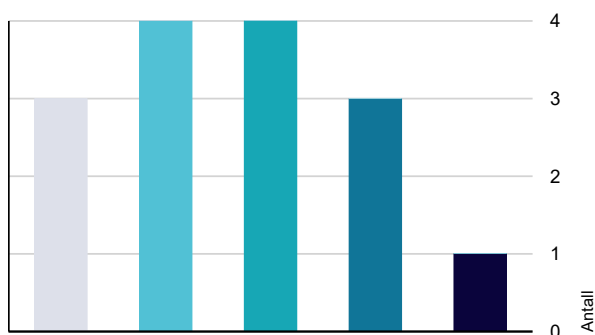
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer - kjøkken og bad** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer - koblede** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører - utvendig boddør** [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1977

**Kommentar**  
I henhold til eier.

**Anvendelse**  
Fritidsformål

**Standard**  
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

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

### Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Utvidelse med toalett og kjøkken
------	---------	----------------------------------



Råtekader sperrer



Manglete dekkbord mot sperrender.



Takutstikk mot vest.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Torvtak fra byggeår med vorteplast som undertak. Taket er besiktiget fra drone.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist råteskader i ender på sperrer grunnet manglende takrenne på østsiden av taket. Vindskibord har råtekader i ender. Torvtaket har en del mosevekster.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Taksingeniør anbefaler montering av takrenner og speilbord (langsgående bord mot sperrender). Fjerne mosevekster på taket. For å fjerne mose på torvtak, kan du: Skjære bort mosen, spesielt langs torvstokken på skyggesiden. Sørge for god kalking for å holde mosen unna. Fjerne skyggefulle trær og grener som skygger for takflaten.

### Nedløp og beslag

Taket har ikke takrenne, nedløpsrør eller beslag.

Luftehatt med heldekkende beslag og pipe kledd/oppbygd med naturstein.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takrenne, nedløpsrør og beslag bør monteres.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Malt tømmer som ytterkonstruksjon i gammeldel av hytten.

Liggende bordkledning av type tømmerpanel på tilbygd del med asfaltplater og 11 mm. lufterlekter.

Det antas at kledningen er fra ca. 1984 grunnet dato i vinduer.

Det antas at tilbygg er isolert med 100 mm. mineralull.

Normal levetid for trekledning er 20-60 år, avhengig av værpåkjening, kvalitet på materialet, vedlikehold m.m.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Vegger har liten avstand til terreng på øvre side og i gavlvegger.

Det mangler lufting av kledningen da den hovedsakelig er ført helt ned mot grunn på sør side av hytten, også delvis på nordsiden.

Det mangler musebånd hvor panel som kledning er etablert.

Det er observert dampsperre/plast på yttervegger. Dampsperre på vegger bør vurderes etter bruken av hytta. Sommerhytter som står kald mesteparten av tiden på vinteren bør ikke ha dampsperre på vegger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring må utføres.

Bordkledning/tømmerkonstruksjon bør heves fra grunnen.

Lufting bør etableres.

Musebånd må monteres der det mangler.



Bordkledning sørvegg.



Manglende bordkledning, samt glippe mellom bord. Manglende musebånd.



Bordkledning/tømmer ført ned mot mark.



Bordkledning/tømmervegg mot nord.

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

## Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppbygd som åstak takkonstruksjon av tre med tro-bord (trebord) som bærende undertak.  
Konstruksjonen er ikke isolert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Rundt gjennomføringer for pipe og ventilasjon er det utilstrekkelig tetting.

Det ble registrert spor av mus på panel i tak.

Det ble fuktmålt og registrert en vektprosent i panel i tak på 9 %.

Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17 %.

Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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



Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier.

## TG 2 Vinduer - kjøkken og bad

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass av typen Norgesvindu.

Årstall: 1984 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er montert uten beslag og vannbord, gjelder over og under vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.

Beslag over og under vinduer bør etableres.

Eventuelle glipper i treverk/tetting utvendig anbefales.

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Vindu kjøkken av isolerglass.



Vindu inn mot kjøkken.

## TG 2 Vinduer - koblede

Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er montert uten beslag og vannbord, gjelder over og under vinduer.

Kitt/ tetting mot glass har løsnet,

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

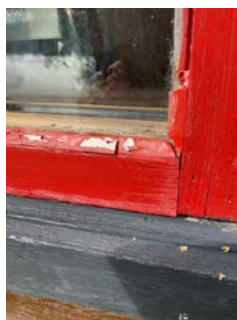
# Tilstandsrapport



Sopp/råte fra kondens mellom glass, vindu på kjøkken.



Vinduer stue.



Manglende tetting mot glass.



Manglende tetting mot glass inn mot stue.

## ! TG 2 Dører

Malt ytterdør fra byggeår av type tredør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Pakningslist i karm mangler på ytterdør.

Døren har stor glippe mellom karm og dør samt glippe mellom terskel og karm.

Dør mangler utvendig beslag.

### Konsekvens/tiltak

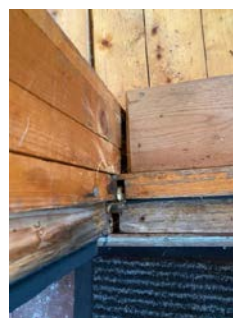
- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Pakning og beslag bør monteres.

Dørblad og terskel må tettes mot karm, eventuelt bytte av dør.



Manglende tettningslist.



Glippe mellom terskel og karm.

## ! TG 2 Dører - utvendig boddør

Malt tredør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Pakningslist i karm mangler samt beslag.

Dør har glippe mellom karm og dørblad.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

# Tilstandsrapport

Pakningslist og beslag bør monteres.

Glipper i karm/terskel bør tettes.



Dørblad tar i balkongdekke ved åpning.



Boddør.



Glippe mellom karm og dør.



Terrasse med utgang fra stue på ca. 22 m<sup>2</sup>. Deler av terrassen er overbygd.

Terrassegulvet av impregnerte materialer/malte trebord.  
Rekkverkshøyde på ca. 82,5 cm.

#### Vurdering av avvik:

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

Tak over terrassen har lav takhøyde, høyder fra 1,65 - 1,68 m.  
Rekkverk mot øst er løst

Terrasse har store skjevheter og åpninger konstruksjonen.  
Mur under balkong mot øst har store skjevheter.  
Malt balkongdekke er slitt.

TG 3 settes ut fra store skjevheter i mur som bærepunkt og bjelkelag.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å øke takhøyde over balkong.  
Oppretting av bjelkelag anbefales.

Rekkverk må festes.

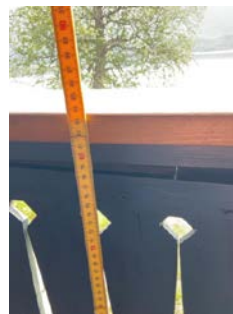
Mur mot øst som er bæring for balkong må byttes ut grunnet store skjevheter.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



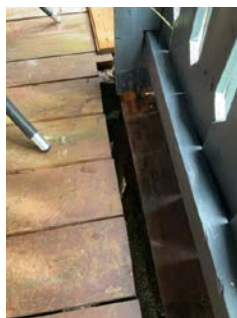
Lav høyde til overbygg tak.



Høyde rekkverk ca. 82,5 cm.

 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

# Tilstandsrapport



Glippe mellom dekke og mur.



Skjevheter/slitt maling.

## ! TG 3 Utvendige trapper

Trapp i trevirke med oppgang fra øst side av bygget.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det er påvist råteskader i trinn og vanger.

Høyde på opptrinn er ujevn, fra 14-28 cm.

Høyde rekkverk er ca. 60 cm.

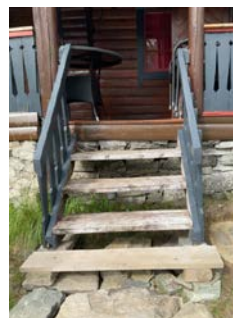
### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Andre tiltak:

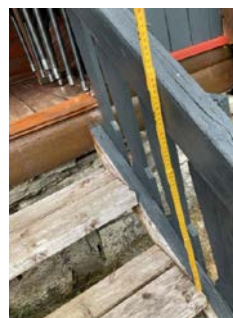
Utvendige trapper som har en høyde på 50cm eller mer over terreng, må sikres med rekkverk.

Trapp må påberegnes byttes ut.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp opp fra annekst til hytte.



Høyde rekkverk ca. 60 cm.

## INNSENDIG

## ! TG 2 Overflater

Innwendig er det gulv av lakkert furu.

Veggene har tre-panel og tømmer.  
Delvis malt og ubehandlet.

Innwendige tak har tømring/tro-bord.(tre-panel.)

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Sprekker i overflater gulv.

Kondensmerker i takpanel, overgang tilbygg stue og i tilbygg stue og ved raft mot vest. Det utelukkes ikke at kondensmerker i overflater tak-vegg kan være kan være spor av museavføring.

Takpanel i tilbygg stue er ikke spikret, kun klemt med taklist.

Det er registrert spor av mus bak kjøleskap og på hems.

### Konsekvens/tiltak

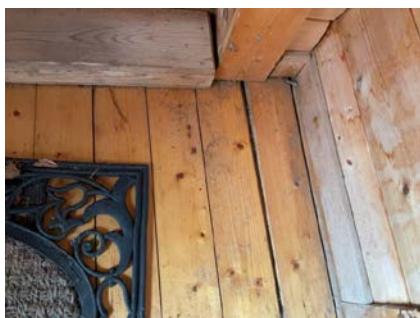
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Overflater fungerer med dagens tilstand. Oppgraderinger bør påberegnes.

# Tilstandsrapport



Panel ikke festet/fuktskjolder i panel.



Sprekker i gulv.



Stue.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag.

Det antas at bjelkelag ikke er isolert.

### Vurdering av avvik:

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

Måling planavvik i etasjer:

Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 140 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 60 mm.

**Konsekvens/tiltak**

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe kledd i naturstein og vedovn. Sotluke er ikke lokalisert av taksmann

Skorsteinen er ikke innvendig inspisert i dette oppdraget.

### Vurdering av avvik:

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

Pipa har synlige skjevheter.

Sotluke bør undersøkes nærmere.

### Konsekvens/tiltak

- Ildsted med sprekk må skiftes.

Det bør utføres ytterligere undersøkelser for å lokalisere sotluke.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Vedovn stue.



Septik for toalett.



Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.



Krypkjeller inspisert fra nord side av bygget.

## TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det er påvist store skjevheter i søylepunkter i krypkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Nærmere undersøkelser anbefales.



krypkjeller, inspisert fra sør side av bygget.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører inn til soverom og wc.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør inn til toalettrom tar i gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører bør justeres.

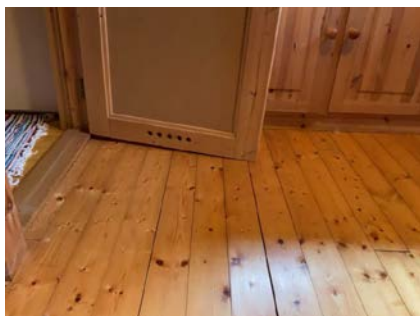
**Kostnadsestimert: Under 10 000**



Dør inn til soverom.



# Tilstandsrapport



Dør inn til toalettrom tar i gulv.



Kjøkken.



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, komfyr og micro. Kjøkkeninnredning av enkel standard.

#### Vurdering av avvik:

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

Eldre, enkel kjøkkeninnredning. Dører er skjeve.

Benkeplate har en del slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Furu heltre benkeplate.

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Avtrekk

Mekanisk vifte i vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Vifte i vegg av eldre dato fungerer ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Takstingeniør anbefaler montering av ventilator med avtrekk ut.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Avtrekksvifte ut i vegg er defekt.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett til tett septiktank, enkel innredning og utslagsvask.

Septiktank må tømmes manuelt via luke på terrasse.

Gulv: furu lakkert gulv.

Vegger: kledd med panel.

Himling: kledd med panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er påvist skader og manglende laminering av benkeplate, samt glipper rundt utslagsvask og benkeplate.

Ingen vannlås på avløp fra vask.

Panel i tak har en del fuktskjolder lokalisert rundt lufterør.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Nærmere undersøkelser av fuktskjolder i himling anbefales.

Vannlås på servant anbefales.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Toalett, utslagsvask og enkel innredning.



Fuktskjolder i tak rundt lufting.



Skader i benkeplate samt manglende laminering i front/kant på plate.



Utett kum mot benkeplate.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra utslagsvask på bad til septiktank under hytten.

#### Vurdering av avvik:

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

Vannlås mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vannlås bør etableres.



Avløpsrør fra utslagsvask på WC.

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Ventilasjon

Det er manglende ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## ! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Anlegget er montert ca. 1998 i følge eier.

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.  
**1998**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
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?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Utvendig el-skap bør rettes opp.**  
**Det bør etableres stikkontakter på kjøkken for å unngå bruk av skjøteledninger**

### Generell kommentar

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilkoblinger el- ledninger bak kjøleskap.



Utvendig strømskap.

# Tilstandsrapport



E>l-skap med automatsikringer plassert inne på wc-rom.

## 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.*

Det er montert brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen iht. gjeldende krav, men brannslukningsapparat er over 10 år.

Røykvarsler av eldre type uten batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukkerapparat er eldre enn 10 år.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarsler?  
**Ja Taksingeniør anbefaler montering av ny røykvarsler samt nytt brannslukningsapparat.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Røykvarsler av eldre type, mangler batteri/løst deksel.



Brannslukkerapparat

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av ukjente masser i skrående terreng

## TG 3 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på grunnmur av stein og lecablokker med tresøyler på mark.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er registrert store skjevheter i søyler/mur samt råteskader i jernbanesviller på mark.

TG 3 settes grunnet store skjevheter, råteskader og at bygget står for nært grunnen.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales at hytta jekkes opp for å øke avstanden til bakken. Fundamenter må byttes ut og frostsikres.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Store skjevheter i søylepunkt mot øst.



Store skjevheter i søylepunkt mot øst.



Søylepunkt hjørne mot nord-øst fundamentert på jernbanesviller.



Hjørne mot nord-vest.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur i naturstein ned mot annek.

### Vurdering av avvik:

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

Mur har noe tilsig av masser.

### Konsekvens/tiltak

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

Skjevheter bør rettes opp.

Rekkverk bør etableres.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Støttemur av naturstein mot annek.

## TG 3 Terrenghold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



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

## Bygninger på eiendommen

### Naust/anneks

**Anvendelse**

Badstue, soverom, naust

**Byggeår**

2014

**Kommentar**

I henhold til eier.

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Manglende vedlikehold vedrørende fundamentering.

**Beskrivelse**

Bygningen er fundamentert på ringmur av leca som av betong. Veggen under påbygd soverom ned mot Fiplingvatnet er fundamentert på betongsøyler.

Vegger er av kantskåret tømmerlaft.

Pulttak takkonstruksjon på over badstudel og soveromsdel takkonstruksjon som innvendig er tekket med panel.

Bygningen er innredet med badstu, soverom og en gang.

Innvendige gulvoverflater er av furu tregulv i badstue og gang, på soverom er det laminat.

Innvendige vegger er av kantskåret tømring og panel, himling er tekket med panel.

I badstua er det montert en el-styrt badstuovn.

Avvik: Fundamentering av grunnmur og søyler har store skjevheter og store sprekker. Betongsøyler under soverom har store skjevheter. Søyler under terrasse har store skjevheter, noen søyler er ramlet ned.

På utvendig tekking ble det registrert hull i tekking på taket ved sammenkobling mellom byggene. Beslagsløsninger på taket har åpninger store nok for at mus kan komme seg inn i takkonstruksjonen.

Innvendig ventilering på soverom og i badstue er ikke tilfredsstillende. Det er innvendige fuktmerker på overflater på begge rom I badstua er det kun en ventil nede ved gulv, det er ingen tilluft inn til badstua. Vinduet er et fastmontert vindu som ikke kan åpnes. På soverom er det ventil i vindu, men ikke tilluft inn i rommet.

Tiltak: Fundamenter/ grunnmur må rettes opp. Innvendig ventileringen må utbedres. Utbedring av lekkasje i takkonstruksjonen/ taktekke må utbedres. Ytterlige undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader som kan være forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.

Bygningen settes i tilstandsgrad 3 (TG 3) som anbefaler strakstiltak i henhold til beskrivelse.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

**40 m<sup>2</sup>/38 m<sup>2</sup>**

*Fritidsbolig:* Stue, Soverom, Toalettrom, Kjøkken, Bod

*Andre bygg:* Naust/anneks

*Bruksareal andre bygg:* 8 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 950 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 1 100 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**950 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**950 000**

**Markedsvurdering**

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

**Sammenlignbare salg**

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Vestfiplingdalsvegen 418 ,8685 TROFORS 0 m <sup>2</sup> 0 0 sov	07-09-2023	0	<b>1 600 000</b>	0	1 600 000	<b>0</b>
2 Vestfiplingdalsvegen 478 ,8685 TROFORS 61 m <sup>2</sup> 1997 2 sov	19-06-2024	1 600 000	<b>1 780 000</b>	0	1 780 000	<b>29 180</b>
3 Vestfiplingdalsvegen 440 ,8685 TROFORS 54 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	10-09-2023	1 450 000	<b>1 510 000</b>	0	1 510 000	<b>27 963</b>
4 Vestfiplingdalsvegen 400 ,8685 TROFORS 58 m <sup>2</sup> 1985 2 sov	05-09-2022	1 490 000	<b>1 570 000</b>	0	1 570 000	<b>27 069</b>
5 Simskardmyrvegen 62 ,8685 TROFORS 42 m <sup>2</sup> 1972 2 sov	10-07-2024	900 000	<b>880 000</b>	0	880 000	<b>20 952</b>
6 Vestfiplingdalsvegen 492 ,8685 TROFORS 53 m <sup>2</sup> 2013 2 sov	24-04-2024	1 100 000	<b>900 000</b>	0	900 000	<b>16 981</b>

**Om sammenlignbare salg**

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.



# Beregninger

## Årlige kostnader

Renovasjon:	Kr.	2 012
Eiendomsskatt	Kr.	1 128
Branntilsyn/feiing	Kr.	672
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	15 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>19 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 350 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>800 000</b>

### Naust/anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Terasse	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 280 000
<b>Sum teknisk verdi - Naust/anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>120 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 920 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	100 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 80 000

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 180 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 1 100 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	38	2		40	22
<b>SUM</b>	<b>38</b>	<b>2</b>			<b>22</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>40</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue , Soverom , Toalettrom , Kjøkken	Bod	

### Kommentar

Takhøyder stue - ca. 2.55m.-1,89 m.

Takhøyde soverom -ca. 2,11m. - 2,07 m.

Takhøyde WC. ca.-1.92 m.

Takhøyde kjøkken - ca. 1,98 m. - 1.92 m.

Takhøyde fra tømmervegg mellom kjøkken/stue. - ca. 1.82 m..

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Hytta har godkjent byggesøknad datert 14/11-1976 av Grane bygningsråd. Det foreligger ikke tegninger av hytta.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Naust/anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		8		8	30	10	18
<b>SUM</b>		<b>8</b>			<b>30</b>	<b>10</b>	<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>8</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

Soverommet har skråtak med høyde ved dør på ca. 2,05 meter. Høyde ved vegg er ca. 1,27 meter. Høyden i rommet er ikke måleverdig fordi avstand fra vegg til godkjent måleverdig høyde i tak er mindre enn 0,6 meter. (Krav til måleverdig høyde skal være 1,9 meter i en bredde på 0,6 meter.)

Gjennom døråpning til soverom er det medtatt 1 m<sup>2</sup> måleverdig gulvareal.  
Romhøyde i gang og badstue er ca. 2,19 meter.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Følgende endringer er utført i forhold til godkjente bygningstegninger:

Utvendig takkonstruksjon er på tegning tegnet som saltak takkonstruksjon. Soveromsdelen ble i stedet bygget som pulttak takkonstruksjon mot inngang og badstue.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	38	2
Naust/anneks	0	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2024	Knut Kjønnås	Takstingeniør
	Anne Lise Kroken	Rekvirent
	Remi Andre Ramfjord	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1825 GRANE	66	49		0	982.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vestfiplingdalsvegen 450

### Hjemmelshaver

Kroken Anne Lise, Kroken Torbjørn

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger i et hyttefelt på vestsiden av Fiplingvatnet, ca. 8 km. sør for butikk i Fiplingdalen. Det er ca. 35 km. til kommunesentret på Trofors. Kort avstand til populære turterreng i Børgefjellene.

Utsikt over Nedre Fiplingvatn, mot Børgefjellet, Kappfjellet og ellers nærliggende bebyggelse

### Adkomstvei

Adkomst fra offentlig veg og tinglyst rettighet etter sti ned til hytta.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Regulering

Eiendommen inngår i Mittun Hytteområde. Datert 01.06.08.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyst rettighet for adkomst til hytta etter merket sti ned til hytta.

Tinglyst rettighet for båt plass ved vatnet.

Andre avtaler: Tilgang til vann i bekk ved hytta.

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

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
282 100	2024

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
90 000	2014

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [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/TL2406>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# Nabolagsprofil

Vestfiplingdalsvegen 450

## Høyde over havet

385 m



## Offentlig transport

✈	Mosjøen lufthavn Kjærstad	1 t 20 min	🚗
🚆	Majavatn stasjon Linje F7	26 min 24.2 km	🚗
🚆	Kløvimo Linje 231	25 min 24.5 km	🚗
🚆	Bjorbekkmo Linje 231	26 min 25.7 km	🚗

## Avstand til byer

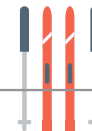
Mosjøen	1 t 14 min	🚗
Mo i Rana	2 t 25 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗	Majavatn	27 min	🚗
---	----------	--------	---

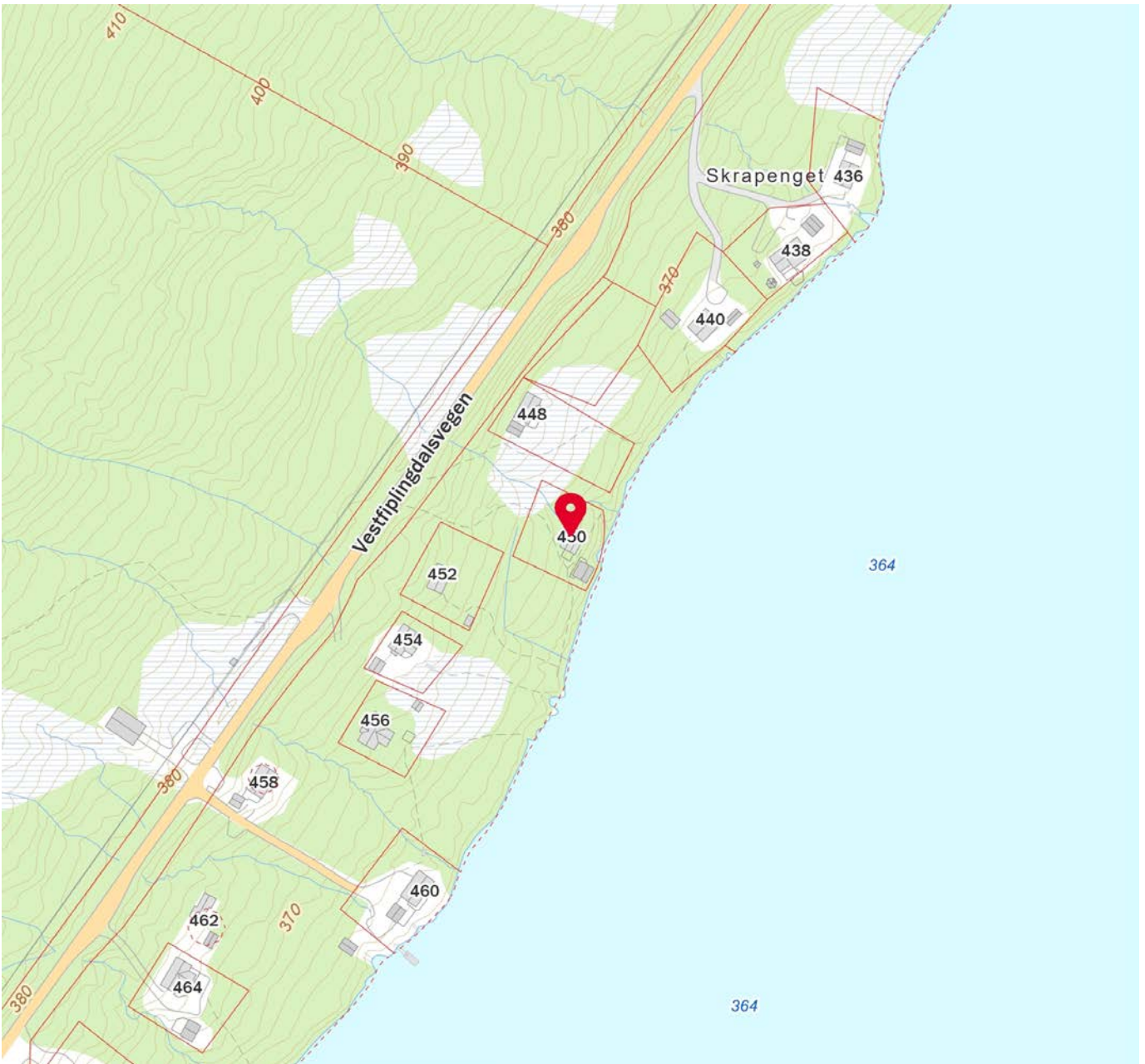
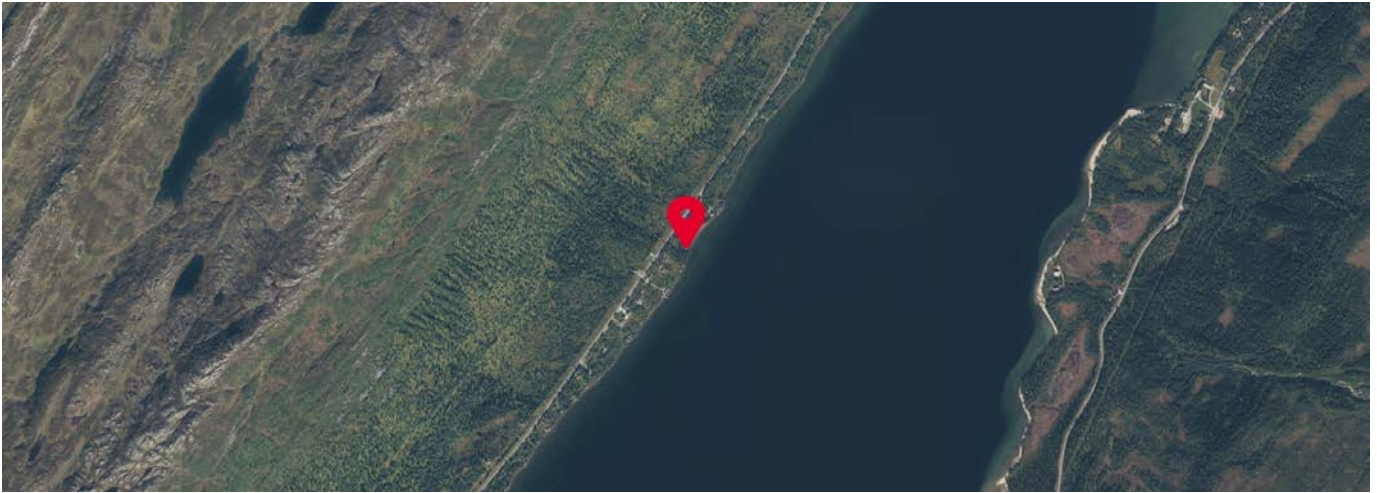
## Vintersport

Langrenn



## Dagligvare

Snarkjøp Fiplingdal Landhandel 10 min 🚗



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

UTSKRIFT AV MØTEBOK

for

møte i Grane bygningsråd den 1. juni 1977.

Sak nr. 77/77. GUNNAR KROKEN, SØKNAD OM TILLATELSE TIL Å SETTE OPP NY HYTTE VED FIPLINGVATN.

I brev av 20.04.1977 søker Gunnar Kroken om tillatelse til å sette opp ny hytte på eiendommen til Henry Stabbforamo, Midttun gnr. 66, bnr. 5 ved Nedre Fiplingvatn.

Søkeren har fra før en gammel hytte som skal rives, og den nye hytta skal settes opp på samme tomta. Brev med tillatelse fra grunneier vedligger.

BYGNINGSSJEFENS INNSTILLING:

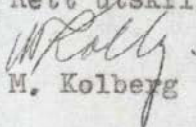
Søknaden anbefales innvilget, det forutsettes at tegning - skisseplan for den nye hytta forelegges bygnings sjefen for godkjenning.

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK:

Innstillingen godkjennes.

Grane bygningsråd, 8680 Trofors, den 17.06.1977.

Rett utskrift:

  
M. Kolberg

Sendes til:  
Gunnar Kroken, 8680 Trofors.

Godkjent i sak nr. 1  
77/77

Sak 33/  
77/77

Erne byggingssak

Løst herud om tilføelse om  
oppsetting av ny hytte ved fjellingsvatn  
Den gamle hytten vil bli revet  
og den nye blir der sett opp på  
samme tomte

Vilføelse for grunneier er gitt

Dato 20/6-77

Arne Holm

Godkjent i sak nr. 77/77  
Grane Bygningsråd.

Erklæring.

I anledning søknad fra Else og Gunnar Kroken, angående oppførelse av ny hytte på min eiendom Midttun gr. 66 br. 5 ved N. Fiplingvatn.

Har undertegnede som grunneier ingen innsigelser og gir min fulle tillatelse til at den nye hytte oppføres.

Etter avtale med søkeren skal den fra før av gamle hytte rives.

Den nye plasseres da på denne tomt så langt praktiske hensyn tillsier.

Bogfjellmo den 14/II-76.

Henry Stabbforsmo.

*Henry Stabbforsmo*

<b>Melding om tiltak</b> etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a	Stempel 10/3236 Dok nr 10/327-1 24 AUG 2010 Ark kode: 66/5/7	Kommunens saknr
	Til kommune: <i>Grane kommune</i>	Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, skal NBR nr 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder						
Elendom/byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	<i>660 5 7</i>					
Tiltakets art	Adresse		Postnr   Poststed			
	<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket <input type="checkbox"/> Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg <input checked="" type="checkbox"/> Mindre byggearbeid		<i>Midttun Hyttefelt</i>   <i>Fiplingdalen</i>			
Spesifiser kort tiltakets art <i>Nuværende utedø/uthus, forlenges og tilbygges til et båt/bade hus.</i>						

Forhåndskonferanse			
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, vedlegg referat
			Vedlegg nr E -

Estetikk		
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene	Vedlegg nr E -

Arealdisponering											
Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan		Sett kryss for eksisterende plan								
	Spesifiser nærmere Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv			Tillatt grad av utnyttning							
	Beregningsregler i reguleringsplan <input type="checkbox"/> Prosent bebygd areal (%BYA) <input type="checkbox"/> Tillatt bruksareal (T-BRA m <sup>2</sup> ) <input type="checkbox"/> Prosent tomteutnyttelse (% TU) <input type="checkbox"/> Annet										
Oppmålt tomt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal									
Bebyggelsen; størrelse og grad av utnyttning	Antall etasjer (TEK § 4-1)										
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)										
	Bebygd areal (NS 3940)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Eksisterende bebyggelse</th> <th>Ny bebyggelse</th> <th>Sum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>4.40</i> m<sup>2</sup></td> <td><i>13.90</i> m<sup>2</sup></td> <td><i>18.30</i> m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>m<sup>2</sup></td> <td>m<sup>2</sup></td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>		Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum	<i>4.40</i> m <sup>2</sup>	<i>13.90</i> m <sup>2</sup>	<i>18.30</i> m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum									
<i>4.40</i> m <sup>2</sup>	<i>13.90</i> m <sup>2</sup>	<i>18.30</i> m <sup>2</sup>									
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>									
Vis beregning av grad av utnyttning											

Vedrørende sag

10/3470

Vedlagt.- kopi af nabovarsel  
- Situationskart.



Anne Lise Kroken  
Ellensvej 1 3th  
2920 Charlottenlund  
Danmark

23.09.10

Viggo Stabbforsmo  
Skoleveien 11  
8680 Trofors

GRANE KOMMUNE	
JP ID	10/3634
Dok.nr	10/327-4
27 SEPT 2010	
Ark.kode:	66/5/7
Behandling	OLAN
S	TEK/NÆR
OFF	X

Varsling om tiltak på gnr. 66/5/7

Torbjørn og meg har tenkt å utvide nåværende utedo/skøt til båthus/badehus. Og i denne forbindelse utsender jeg denne nabovarsel om dette tiltak til deg.

Håper dette ikke innebærer noen form for gener for deg.  
Vedlegger tegning og varsel skema sendt til kommunen.

Venlig hilsen

Anne Lise Kroken

KOPI

Arealdisponering (forts.)			
Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense	Vegmidte
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt myndigheter/rettighetshavere			Vedlegg nr 1 -
Tilknytning til veg og ledningsnett			
Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringsstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkjøringsstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	<input type="checkbox"/> - offentlig vannverk	Beskriv	
	<input type="checkbox"/> Privat vannverk		
<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann			
	<input checked="" type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann		
Dersom vannliførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	<input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg		
	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
	ingen avløpsanlegg	Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?			<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Overvann	Takkvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng		
Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)			
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -
			X-koordinat:   Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	
Vedlegg			
	Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
	Dispensasjonssøknader	B	-
	Gjenpart av nabovarsel	C	-
	Situasjonsplan	D	1 - 1
	Fasadetegninger og snitt	E	2 - 4
	Andre vedlegg ARKITEKT LISENS	J	5 - 5
			Ikke relevant <input type="checkbox"/>
			<input checked="" type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>
Erklæring og underskrift			
Tiltakshaver			
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn ANNE LISE KROKEN		Telefon (dagtid) 39905999   Mobiltelefon 25120067   Ev organisasjonsnr	
Adresse ELLENSVEG 1 3TH.		Postnr 0420   Poststed CHARCOTTENLUND	
E-postadresse ANNELISEKROKEN@GMAIL.COM		<input type="checkbox"/> Enkeltperson <input checked="" type="checkbox"/> Foretak/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off. virksomhet	
Dato 08-10 Underskrift Anne Lise Kroken Torbjørn Kroken		Gjentas med blokkbokstaver ANNE LISE KROKEN TORBJØRN KROKEN	
© NBR nr 5153 Juli-2003			
Side 2 av 2			





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

Deres ref.:

Vår ref.:  
10/3774

Saksbehandler:  
Ole Kristian Andersen, 75181253

Arkiv:  
GBNR-66/5/7

Dato:  
07.10.2010

## Melding om vedtak

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

Anne Lise Kroken

Ellensvej 1 3th 2920 Charlottenlund

## Oppføring av båt/badehus, gnr 66/5/7

Følgende vedtak i saken er fattet:

### Vedtak:

**Rådmannen har fattet følgende vedtak:**

**I medhold av plan- og bygn.lovens § 20-2 godkjennes meldingen og tiltaket tillates igangsatt.**

### ANSVAR:

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

**Dimensjonerende belastning for snø på takverk og bærende konstruksjoner skal følge teknisk forskrifts bestemmelser i § 5-6 og Norsk Standard 3491-3.**

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

**Bygningen må oppføres ihht. reguleringsbestemmelser.**

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

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

Med hilsen

Ole Kristian Andersen  
Bygningsingeniør

## GRANE KOMMUNE

Tekn. avd. ·

Postadresse 8680 TROFORS  
Industriveien 2  
8680 Trofors

8680 Trofors

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

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



## Grane Kommune

Adresse Industrivegen 2, 8682

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 13.08.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Grane Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 1825 **Gårdsnr.:** 66 **Bruksnr.:** 49

**Adresse:** Vestfplingdalsvegen 450, 8685 TROFORS

**Referanse:** 1801240070

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Det er kommet søknad.

Denne er vedlagt.

#### Vedlegg

3 vedlegg

#### Kommentar

Finnes ikke byggetegninger av hytte i kommunenes arkiv, men søknad/vedtak om oppsett av ny hytte 1977, legges ved.

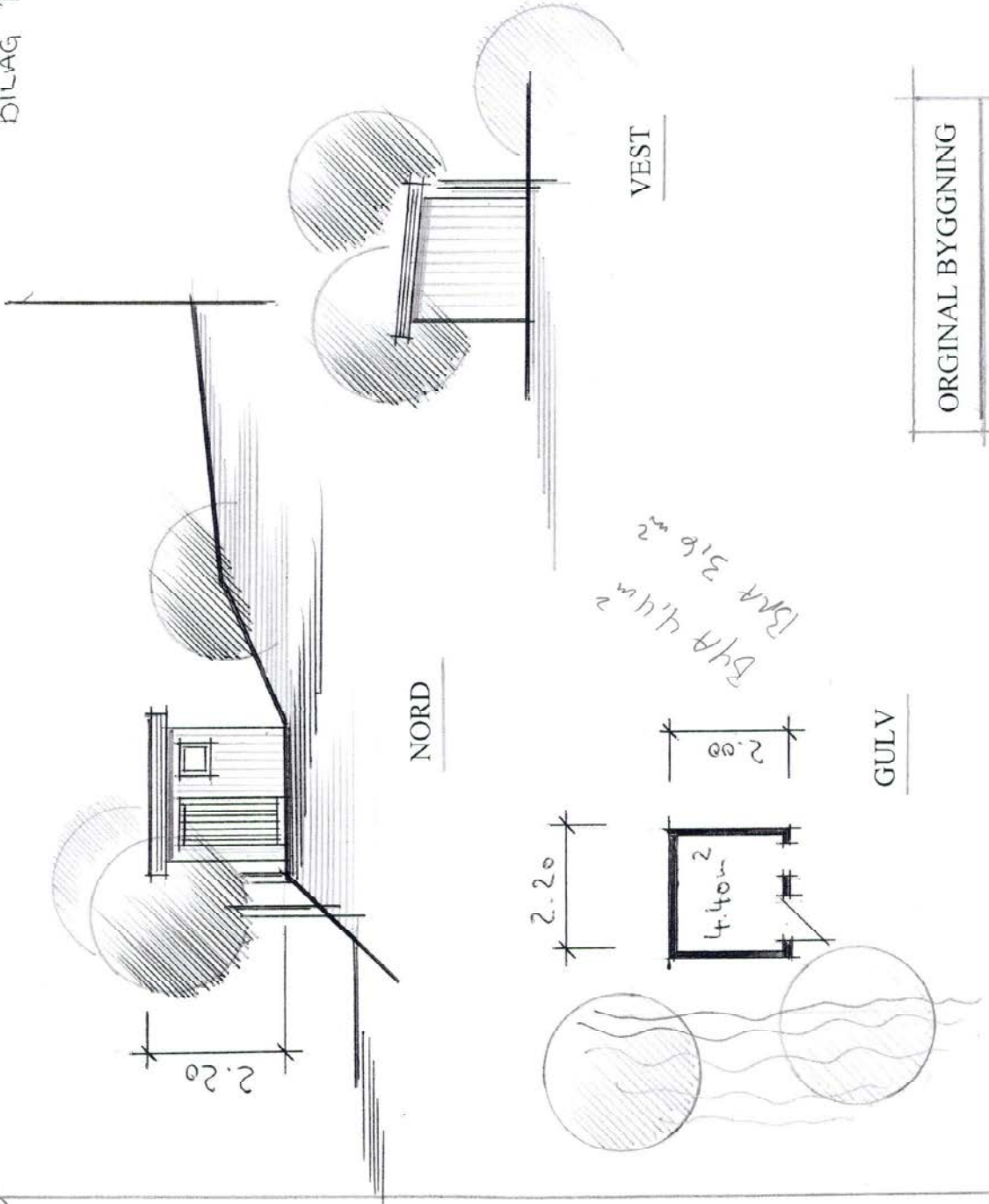
#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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 eiendomsforespørslar.

BILAG 1



EIER NR. 1  
ANNE LISE KROKEN  
ELLENSVEI 1, 3TH.  
2920 CHARLOTTENLUND  
DANMARK  
MOBILTELEFON: +45 28120667

STED, DATO *14th 5/8-10*

*Anne Lise Kroken*

EIER NR. 2  
TORBJØRN KROKEN  
THUNESVEI 4A  
0274 OSLO  
MOBILTELEFON: +47 97716401

STED, DATO *Oslo 29/8-10*

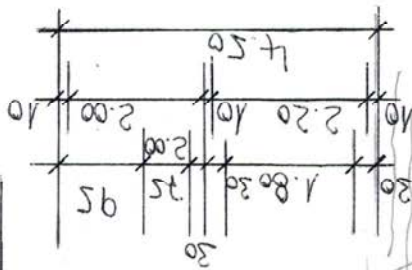
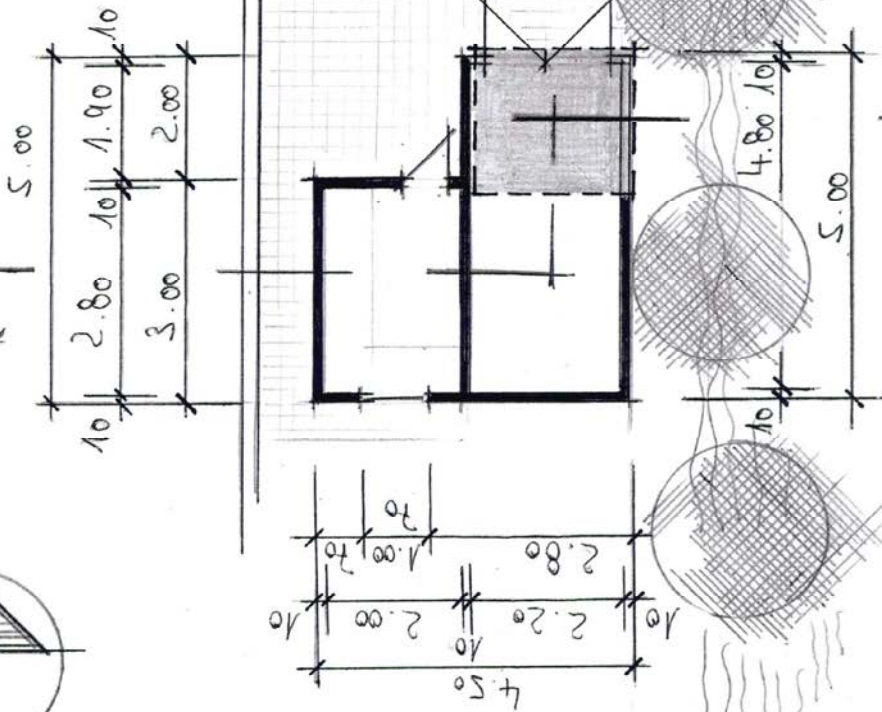
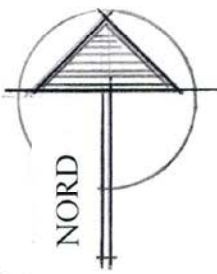
*Torbjørn Kroken*  
TORBJØRN KROKEN

ARKITEKT JURGEN HOFFMANN  
MOBILTELEFON: +45 28120667

STED, DATO *05.08.10*

*Jürgen Hoffmann*  
JURGEN HOFFMANN

KOPI AV LISENS BILAG 5



Bilag 2  
 78.5  
 $BVM = (15m \cdot 5m) - (2m \cdot 2m) = 78.5 m^2$   
 $BKM = (13m \cdot 4.5m) - (1m \cdot 1m) = 58.5 m^2$



ORIGINAL BYGGNING

EIER NR. 1  
 ANNE LISE KROKEN  
 ELLENSVEI 1, 3TH.  
 2920 CHARLOTTEENLUND  
 DANMARK  
 MOBILTELEFON: +45 28120667

STED, DATO... *18.10*  
 ANNE LISE KROKEN

EIER NR. 2  
 TORBJORN KROKEN  
 THUNESVEI 4A  
 0274 OSLO

MOBILTELEFON: +47 97716401

STED, DATO... *Torbiørn Kroken*  
 TORBJORN KROKEN

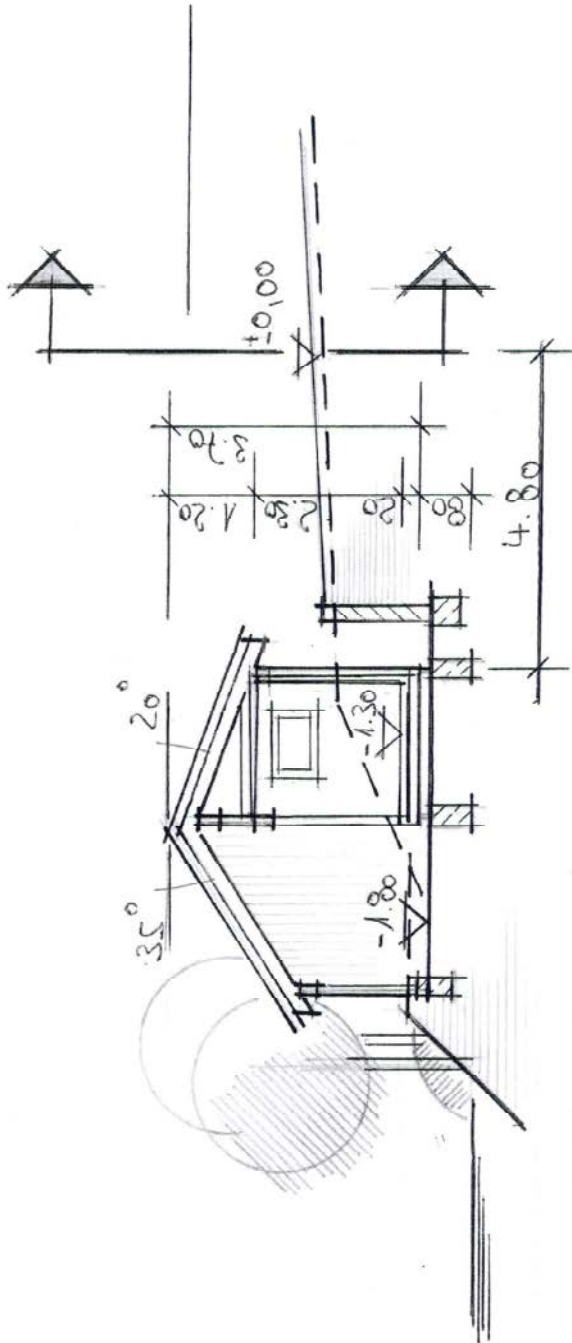
ARKITEKT JURGEN HOFFMANN  
 MOBILTELEFON: +45 28120667

STED, DATO... *05.08.10*  
 JURGEN HOFFMANN

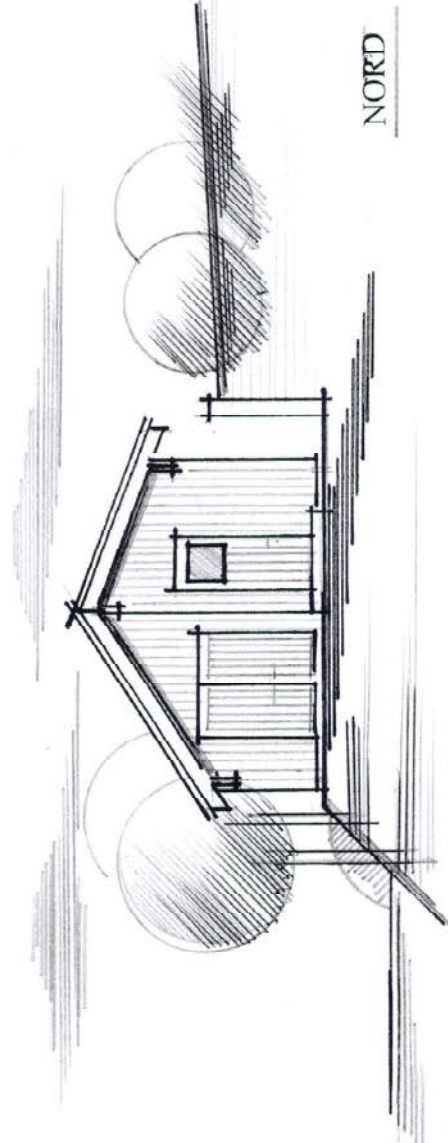
KOPLANLISENS BILAG

*Torbiørn Kroken*

Bilag 3



SNITT A-A



NORD

EIER NR. 1  
ANNE LISE KROKEN  
ELLENSVEI 1, 3TH  
2920 CHARLOTTENLUND  
DANMARK  
MOBILTELEFON: +45 28120667

STED, DATO *2005.08.10*  
*Arktitektfirma*  
ANNE LISE KROKEN

EIER NR. 2  
TORBJØRN KROKEN  
THUNESVEI 4A  
0274 OSLO

MOBILTELEFON: +47 97716401

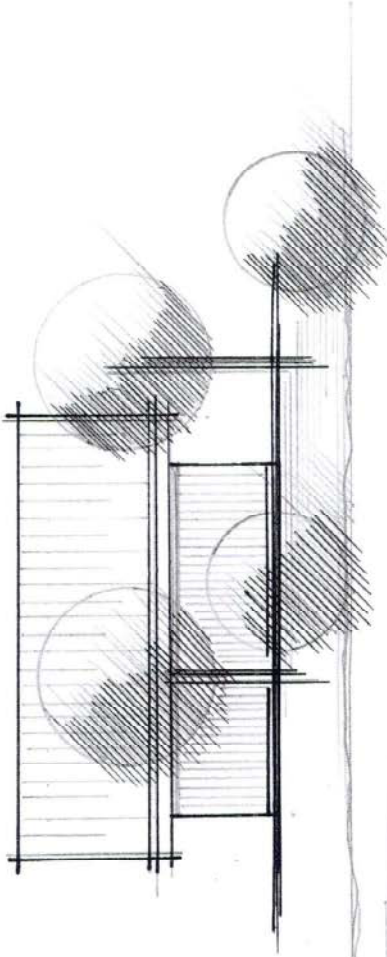
STED, DATO *Torbjørn Kroken*  
TORBJØRN KROKEN

ARKITEKT JÜRGEN HOFFMANN  
MOBILTELEFON: +45 28120667

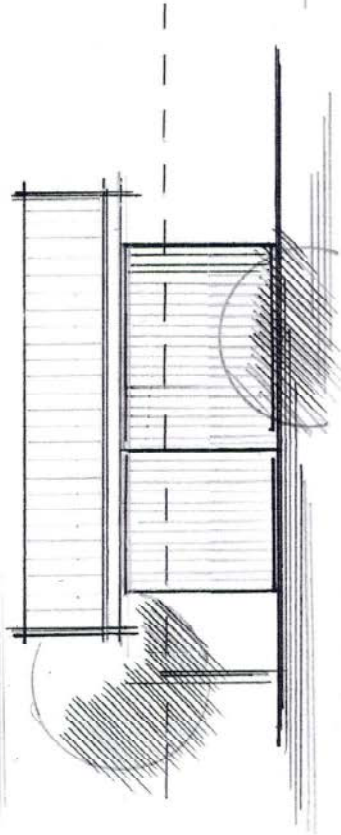
STED, DATO *2005.08.10*  
JÜRGEN HOFFMANN

KOPLAV LISENS BILAG 5

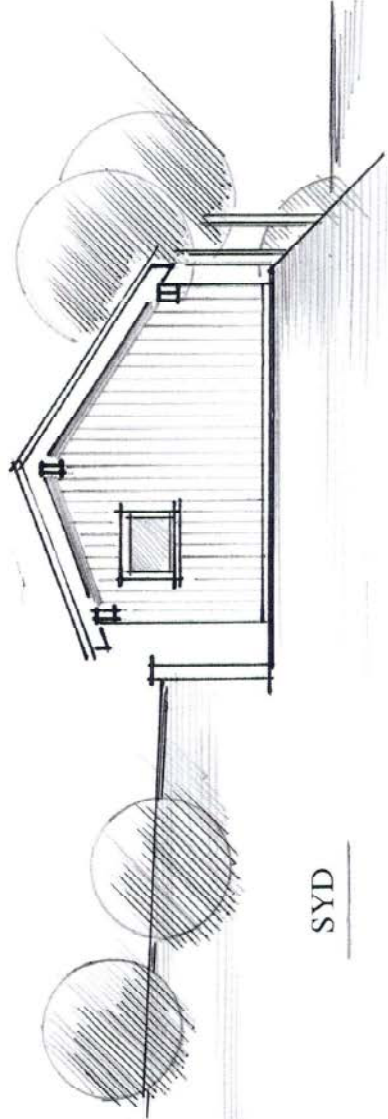
BILAG 4



ØST



VEST



SYD

EIER NR. 1  
ANNE LISE KROKEN  
ELLENSVEJ 1, 3TH.  
2920 CHARLOTTELUND  
DANMARK  
MOBIL TELEFON: +45 28120667

STED, DATO *5/8-10*

*Anne Lise Kroken*

EIER NR. 2  
TORBJØRN KROKEN  
THUNESVEI 4A  
0274 OSLO

MOBIL TELEFON: +47 97716401

STED, DATO *09/08 20/8-10*

*Torbjørn Kroken*  
TORBJØRN KROKEN

ARKITEKT JURGEN HOFFMANN  
MOBIL TELEFON: +45 28120667

STED, DATO *05-08-10*

*Jürgen Hoffmann*  
JURGEN HOFFMANN

KOPT AV LISENS BILAG 5



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1825 - GRANE  
Gårdsnummer: 66  
Bruksnummer: 49

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.08.2024 kl. 13:11  
Produsert av: Trond Emil Ånes - 1825 Grane  
Attestert av: Grane kommune

---

**Orientering om matrikkelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)



**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 19.09.2014  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst Areal Kommentar  
Beregna areal for 66 / 49 982,5 m2

**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		150667	KROKEN ANNE LISE		ELLENS VEJ 1,3 TH DK 2920 CHARLOTTENLUND DANMARK	1 / 2
Hjemmelshaver		201162	KROKEN TORBJØRN	H0301	DANMARK NORDERHOVGATA 28 0654 OSLO	1 / 2

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7248053	433476		982,5 m2	

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	19.09.2014	Tinglyst		26.09.2014	1825mat 19.09.2014
Oppmålingsforretning	14/258				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1825 - 66/5	-982,5	
		Mottaker	1825 - 66/49	982,5	
		Tidligere festegrunn	1825 - 66/5/7	0	

Adresser								
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressen	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Vestfiplingdalsvegen	25007	450				Grunnkrets: 0107 Fiplingdal Stemmekrets: 1 GRANE Kirkesokn: 10030601 Grane Postnr.område: 8685 TROFORS Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7248048			433480		

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	188 098 088	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7248046 Øst: 433479	Bruksareal annet:	40	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringstype:		Bruksareal totalt:	40	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:		Alternativt areal:	0			
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0			

Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	0	40	40	0	0	0	0	0	

Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet		
25007 Vestfiplingdalsvegen 450		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	66/49		

Bygningsnr: 300 277 884

**Løpenr:**

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
Nord: 7248033 Øst: 433483

Bygningsendringkode:

Bygningstype: Naust båthus sjøbu

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal: 18,3 Ant. boliger: 0

Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1

Bruksareal annet: 18,3 Vannforsyning:

Bruksareal totalt: 18,3 Avløp: Har heis: Nei

Bruttoareal bolig: 0

Bruttoareal annet: 18,3

Bruttoareal totalt: 18,3

Alternativt areal: 0

Alternativt areal 2: 0

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Ferdigattest:

Meldingssak registrer tiltak: 07.10.2010

Tatt i bruk: 01.01.2019

Midlertidig brukstillatelse:

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
--------	------------------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	------------	------------	--------------

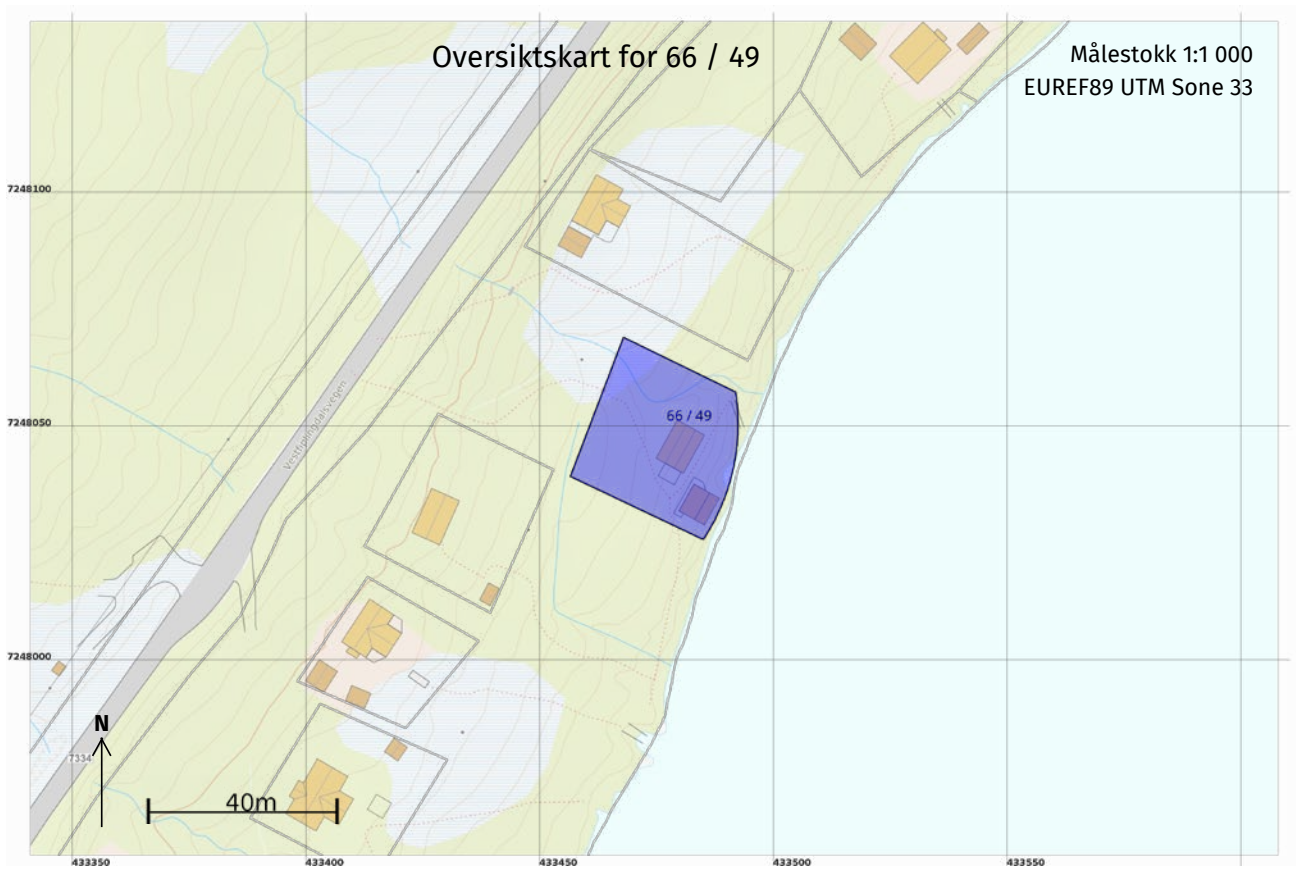
H01	0	0	18,3	18,3	0	18,3	18,3	0	0
-----	---	---	------	------	---	------	------	---	---

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	66/49

**Kontaktpersoner**

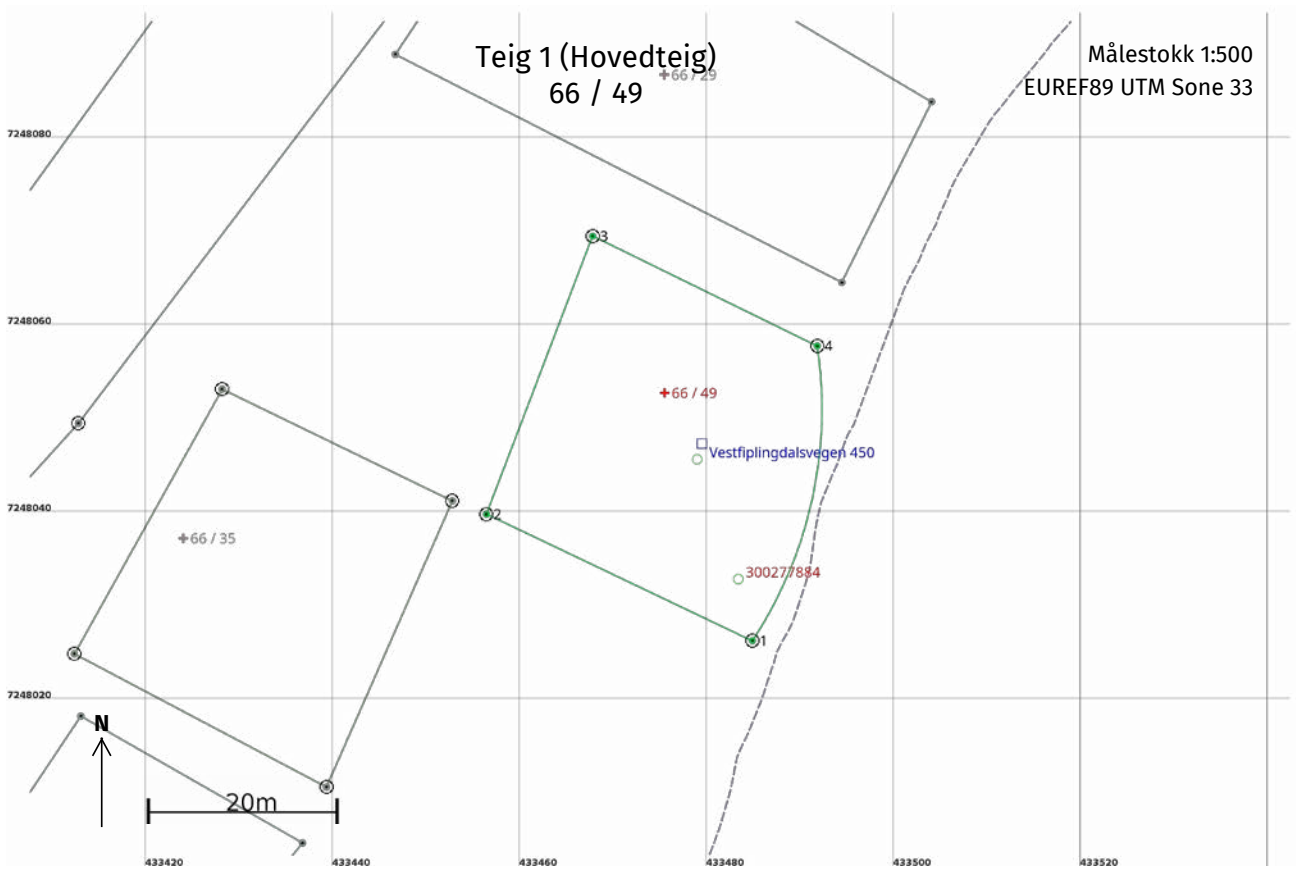
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson		Anne Lise Kroken		Ellensvej 13th 2920 Charlottenlund - Danmark DANMARK



13.08.2024 13:11

Matrikelbrev for 1825 - 66 / 49

Side 5 av 7



13.08.2024 13:11

Matrikelbrev for 1825 - 66 / 49

Side 6 av 7

**Areal og koordinater**

Areal: 982,5

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7248053

Øst: 433476

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7248026,62	433484,89	31,49	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	7248040,15	433456,46	31,80	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	7248069,86	433467,81	26,73	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	7248058,11	433491,82	32,98	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	45,00



## TEGNFORKLARING

### PBL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

- 1. BYGGEOMRÅDER**
- BOLIGER
  - HYTTER
  - FORRETNINGER, KONTOR M.V.
  - INDUSTRI
  - OFFENTLIGE BYGNINGER
  - ALMENNUTTIGE FORMÅL
  - HOTELL, BEVERTNINGSSTED
  - BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

### 2. LANDBRUKSOMRÅDER

- SKOGBRUK

### 3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU

### 4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEKEPLASS

### 5. FAREOMRÅDER

- HØYSPENNINGSANLEGG

### 6. SPESIALOMRÅDER

- FELLES NAUST
- PARKERING

### 7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL/PARKERING
- FELLES LEKEPLASS

### 8. FORNYELESOMRÅDER

### STREKSYSMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE MOT VEG OG ANNEN BEBYGGELSE
- TOMTEGRENSE
- EKISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- HOVEDSTI
- TILFØRSELSSTI
- OMRIS AV PLANLAGTE HYTTER M/ HØNERETNING
- OMRIS AV EKISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- BYGNING SOM SKAL RIVES

Ekvidiansse: 5m

MÅLESTOKK: 1: 5000



REGULERINGSPLAN / ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

**MITTUN HYTTEOMRÅDE GNR. 66, BNR. 5. .**

Kartblad:

Kartprodusent

REVISJONER:

DATO

17.12.09

SIGN.

VS

### SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAKSNR.
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRUMMET	
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAKSNR.
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN	
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAKSNR.
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (JEGENGODKJENNING)	SAKSNR.

PLANEN UTARBEIDET AV:

V VIGGO STABBORSMO, 8680 TROFORS

TEGN. NR.

02A

SAKSBEH.



## Grane Kommune

Adresse Industrivegen 2, 8682

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 13.08.2024

### Opplysninger til eiendomsmeidler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Grane Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 1825 **Gårdsnr.:** 66 **Bruksnr.:** 49

**Adresse:** Vestfplingdalsvegen 450, 8685 TROFORS

**Referanse:** 1801240070

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Mittun hytteområde
Reguleringsformål	Hytte

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
2 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 eiendomsforespørslar.



# MITTUN HYTTEOMRÅDE.

## REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for opprinnelig plankart: 06.12.95.

Dato for siste revisjon av planen: 01.06.08.

Dato for kommunestyrets vedtak: 29.06.2011

### § 1.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for en del av eiendommen Mittun, gnr. 66, bnr. 5 i Grane kommune som er regulert til hyttebebyggelse. Det regulerte området ligger mellom Fiplingvatnet og Bæråslia og gjennomskjæres av fylkesvei nr 273.

### § 2.

Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder.  
Felleksområder.  
Friområder.  
Landbruksområder.  
Spesialområder.

### § 3.

#### BYGGEOMRÅDER.

- 3.1 Innenfor byggeområdet kan det bare bygges hytter, uthus/wc og naust. L 1 (se plankart) skal benyttes til mindre driftsbygning i landbruket. Avstand til strandlinja på Fiplingvatnet, normalvannstand, skal være minst 50,0 m (gjelder ikke naust), mens avstand til senterlinja av fylkesvei nr 273 skal være minst 12,5 m.
- 3.2 Hytte inklusiv uthus skal ikke overstige 100 kvm i grunnflate.
- 3.3 Naust bør være felles, men kan bygges som flere frittstående bygg dersom disse tilpasses hverandre i form og utførelse.
- 3.4 Bebyggelsen må tilpasses terrenget best mulig. Høyde fra grunnmur til overkant raftestokk, toppsvill, skal ikke overstige 2,30 m. Tak skal utføres som saltak og takvinkel skal ligge mellom 18 – 27 grader.

- 3.5 All bebyggelse må beises eller males i farger som harmonerer med omgivelsene. Taktekking skal ikke være blank (lysreflekterende).

#### § 4.

#### **FELLESOMRÅDER/SPECIALOMRÅDER.**

På fellesområder, parkeringsplasser, kan det oppsettes container(e) for oppsamling av avfall dersom slik renovasjonsordning blir aktuell.

#### § 5.

#### **FRIOMRÅDER.**

Areal markert som friområde kan ikke bebygges. Vegetasjon og jordsmonn skal forsøkes bevart på best mulig måte.

#### § 6.

#### **FELLES BESTEMMELSER.**

Vann kan ikke innlegges i hyttene før det eventuelt er opparbeidet avløpssystemer som er godkjent av Grane kommune.

Drikkevann er forutsatt tatt fra 2 bekker som renner gjennom hytteområdet.

Hyttene kan tilkobles strøm. Dette skal fortrinnsvis skje ved jordkabel.

Kommunen kan, etter søknad og når særlige grunner foreligger, gi dispensasjon fra disse bestemmelsene.

Trofors den 01.06.08

Viggo Stabbforsmo  
grunneier



## Grane Kommune

Adresse Industrivegen 2, 8682

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 13.08.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grane Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 1825 **Gårdsnr.:** 66 **Bruksnr.:** 49

**Adresse:** Vestfplingdalsvegen 450, 8685 TROFORS

**Referanse:** 1801240070

<b>Vann</b>	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
<b>Avløp</b>	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett Eiendommen har ikke septiktank Det er ikke etablert utslipp.
<b>Vei</b>	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
<b>Pålegg</b>	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

#### 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.



## TEGNFORKLARING

### PBL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

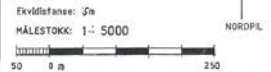
- 1. BYGGEOMRÅDER**
  - BOLIGER
  - HYTTER
  - FORRETNINGER, KONTOR M.V.
  - INDUSTRI
  - OFFENTLIGE BYGNINGER
  - ALMENNUTTIGE FORMÅL
  - HOTELL, BEVERTNINGSSTED
  - BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL
- 2. LANDBRUKSOMRÅDER**
  - SKOGBRUK
- 3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)**
  - KJØREVEG
  - GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU
- 4. FRIOMRÅDER**
  - PARK, TURVEG, LEKEPLASS
- 5. FAREOMRÅDER**
  - HØYSPENNINGSANLEGG
- 6. SPESIALOMRÅDER**
  - FELLES NAUST
  - PARKERING

- 7. FELLESOMRÅDER**
  - FELLES AVKJØRSEL/PARKERING
  - FELLES LEKEPLASS

### 8. FORNYELSESOMRÅDER

### STREKSYSMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE MOT VEG OG ANNEN BEBYGGELSE
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- HØVEDSTI
- TILFØRSELSSTI
- OMRIS AV PLANLAGTE HYTTER M/ HØNERETNING
- OMRIS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- BYGNING SOM SKAL RIVES



REGULERINGSPLAN / ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

**MITTUN HYTTEOMRÅDE GNR. 66, BNR. 5. .**

Kartblad:

Kartprodusent

REVISJONER:

DATO

SIGN.

17.12.04 VS

### SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAKSNR.	
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRUMMET		
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAKSNR.	
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN		
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAKSNR.	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (JEGENGODKJENNING)	SAKSNR.	

PLANEN UTARBEIDET AV:

V VIGGO STABBORSMO, 8680 TROFORS

TEGN. NR.

02A

SAKSBEH.

# MITTUN HYTTEOMRÅDE.

## REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for opprinnelig plankart: 06.12.95.

Dato for siste revisjon av planen: 01.06.08.

Dato for kommunestyrets vedtak: 29.06.2011

### § 1.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for en del av eiendommen Mittun, gnr. 66, bnr. 5 i Grane kommune som er regulert til hyttebebyggelse. Det regulerte området ligger mellom Fiplingvatnet og Bæråslia og gjennomskjæres av fylkesvei nr 273.

### § 2.

Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder.  
Felleksområder.  
Friområder.  
Landbruksområder.  
Spesialområder.

### § 3.

#### BYGGEOMRÅDER.

- 3.1 Innenfor byggeområdet kan det bare bygges hytter, uthus/wc og naust. L 1 (se plankart) skal benyttes til mindre driftsbygning i landbruket. Avstand til strandlinja på Fiplingvatnet, normalvannstand, skal være minst 50,0 m (gjelder ikke naust), mens avstand til senterlinja av fylkesvei nr 273 skal være minst 12,5 m.
- 3.2 Hytte inklusiv uthus skal ikke overstige 100 kvm i grunnflate.
- 3.3 Naust bør være felles, men kan bygges som flere frittstående bygg dersom disse tilpasses hverandre i form og utførelse.
- 3.4 Bebyggelsen må tilpasses terrenget best mulig. Høyde fra grunnmur til overkant raftestokk, toppsvill, skal ikke overstige 2,30 m. Tak skal utføres som saltak og takvinkel skal ligge mellom 18 – 27 grader.

- 3.5 All bebyggelse må beises eller males i farger som harmonerer med omgivelsene. Taktekking skal ikke være blank (lysreflekterende).

#### § 4.

### **FELLESOMRÅDER/SPECIALOMRÅDER.**

På fellesområder, parkeringsplasser, kan det oppsettes container(e) for oppsamling av avfall dersom slik renovasjonsordning blir aktuell.

#### § 5.

### **FRIOMRÅDER.**

Areal markert som friområde kan ikke bebygges. Vegetasjon og jordsmonn skal forsøkes bevart på best mulig måte.

#### § 6.

### **FELLES BESTEMMELSER.**

Vann kan ikke innlegges i hyttene før det eventuelt er opparbeidet avløpssystemer som er godkjent av Grane kommune.

Drikkevann er forutsatt tatt fra 2 bekker som renner gjennom hytteområdet.

Hyttene kan tilkobles strøm. Dette skal fortrinnsvis skje ved jordkabel.

Kommunen kan, etter søknad og når særlige grunner foreligger, gi dispensasjon fra disse bestemmelsene.

Trofors den 01.06.08

Viggo Stabbforsmo  
grunneier

## Utskrift fast eiendom

---

**Gårdsnummer 66, Bruksnummer 49 i 1825 GRANE kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

08.08.2024 kl. 17.32

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

08.08.2024 kl. 17.30

---

**Adresse (r) :**Gateadresse: **Vestfiplingdalsvegen 450**Gatenr: **25007**Kommune: **GRANE**Postkrets: **8685 TROFORS****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2014/1003394-1/200 18.11.2014 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 90 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**KROKEN ANNE LISE**  
FØDT: 15.06.1967 IDEELL: 1/2  
**KROKEN TORBJØRN**  
FØDT: 20.11.1962 IDEELL: 1/2

**HEFTELSER**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

**Heftelser i eiendomsrett:**

1970/396-1/71 24.01.1970 **ERKLÆRING/AVTALE**  
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE  
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT  
GJELDE HYTTE M/TOMT  
Rettighetshaver LEIF STABFORSMO  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1825 GNR: 66 BNR: 5

**GRUNNDATA**

2014/806378-1/200 23.09.2014 **FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1825 GNR: 66  
BNR: 5

2014/806378-2/200 23.09.2014 **OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER**

Utgått festenr:

KNR: 1825 GNR: 66 BNR: 5 FNR: 7

## **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

### **Servitutter:**

2014/1003394-4/200 18.11.2014 **BEST. OM ADKOMSTRETT**

Rettighet hefter i: KNR: 1825 GNR: 66 BNR: 5  
Gjelder merket sti

2014/1003394-5/200 18.11.2014 **BESTEMMELSE OM BÅTPASS**

Rettighet hefter i: KNR: 1825 GNR: 66 BNR: 5

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



<b>KOMMUNE</b>	1825	<b>GNR</b>	66	<b>BNR</b>	49	<b>FNR</b>	0	<b>SNR</b>	0
<b>EIER</b>	Kroken Torbjørn								
<b>EIENDOM / GATE</b>	Vestfiplingdalsvegen 450								

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

	<b>RENOVASJON</b>
<b>Type abonnement</b>	Fritidsrenovasjon
<b>Årsgebyr inkl. mva.</b>	Kr. 2012,35
<b>Antall terminer</b>	1
<b>Fakturert til</b>	01.01.2025
<b>Neste forfall</b>	22.04.2025
<b>Utestående pr. i dag (ikke forfalt)</b>	0,-

<b>RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)</b>	
<b>Restanser SHMIL IKS</b>	0,-

<b>ADGANGSBEVIS TIL SHMIL'S GJENVINNINGSSSTASJONER</b>	
<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>	
<b>Antall aktive kundekort utstedt</b>	

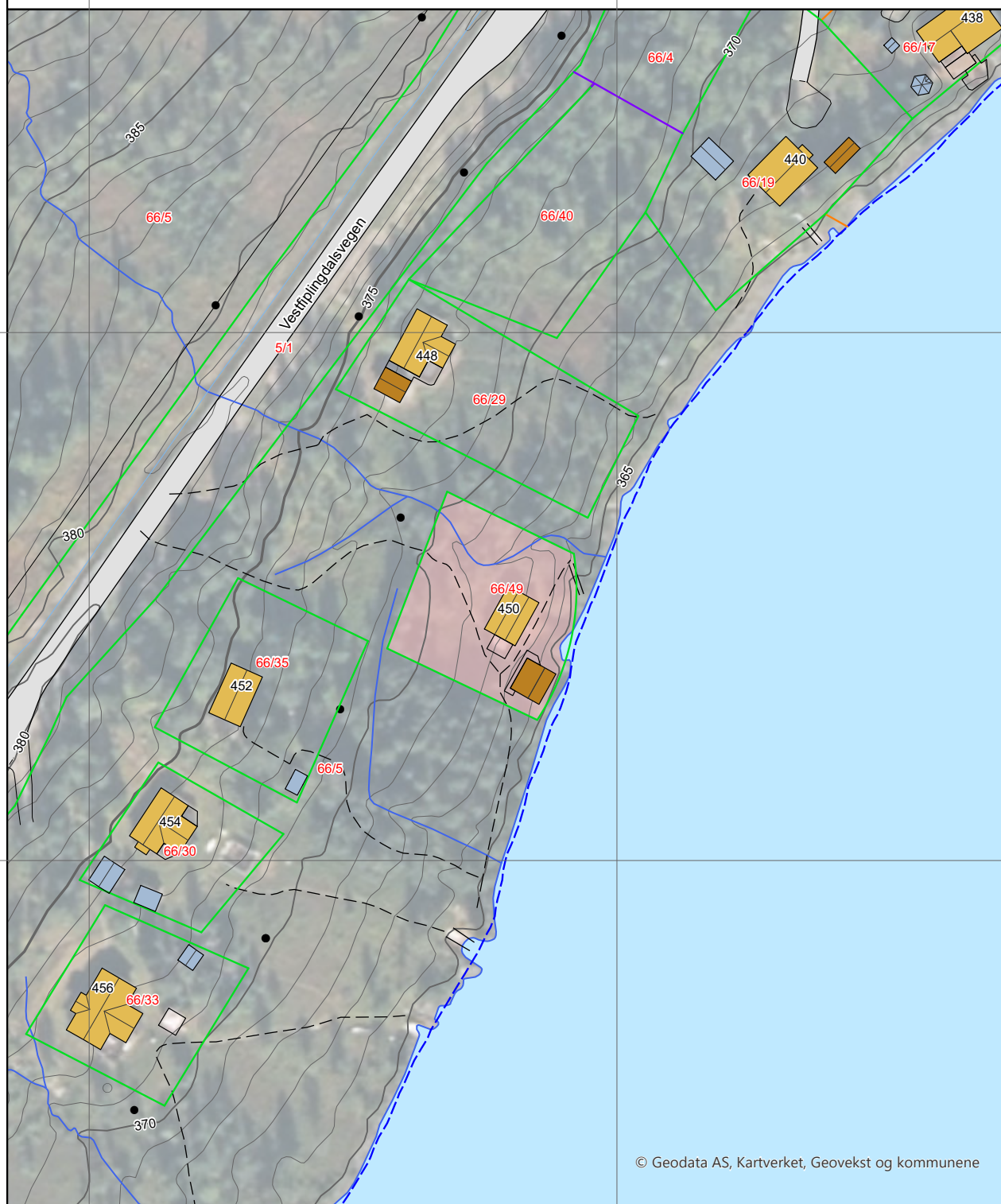
Kommune: 1825 Grane  
Eiendom: 1825/66/49/0/0

## Eiendomsgrenser

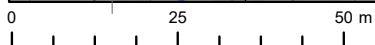
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 1.8.2024



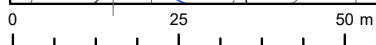
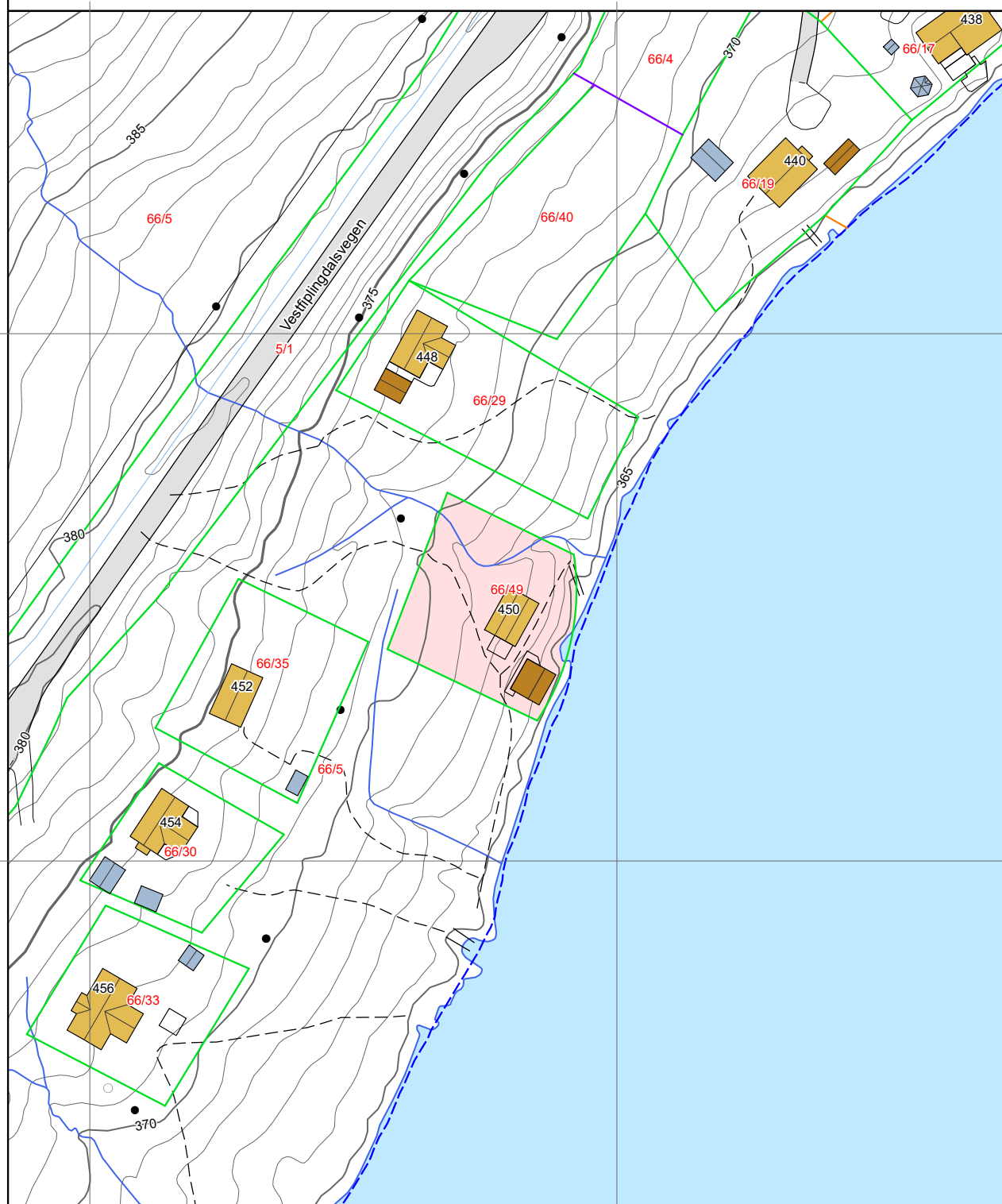
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene














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







## Eiendomsgrenser

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









## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	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



## Grane Kommune

Adresse Industrivegen 2, 8682

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 01.08.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Grane Kommune

#### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 Gårdsnr.: 66 Bruksnr.: 49

Adresse: Vestfplingdalsvegen 450, 8685 TROFORS

Referanse: 1801240070

#### Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	112	31.08.2024
Eiendomsskatt	188	31.08.2024

#### Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
KID 000021160100000281 Kontonr. 4530 29 51261

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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: 01.08.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grane Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 1825 **Gårdsnr.:** 66 **Bruksnr.:** 49

**Adresse:** Vestfplingdalsvegen 450, 8685 TROFORS

**Referanse:** 1801240070

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Branntilsyn, feiing		672
Eiendomsskatt		1128

#### Kommentar

Eiendosskattetakstgrunnlag kr. 282.100,-

#### 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.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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 eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger 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:** Vestfiplingdalsvegen 450  
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 viderefordlet 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