



aktiv.

Strandlivegen 50, 8685 TROFORS

Sjelden mulighet: Nydelig eventyrlig hyttetun. Hytte, garasje, eldhus/uthus, vedskjul. En sjelden perle i Fiplingdal.



Eiendomsmegler MNEF

Ninni Moldrem

Mobil 419 27 672

E-post ninni.moldrem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mosjøen

C.M. Havigs gate 21, 8656 Mosjøen.
TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 98 890,-
Total ink omk.: Kr 3 998 890,-
Selger: Venke Synnøve Øverleir
Øyvind Øverleir

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 75/131 kvm
Tomtstr.: 1 040.5 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 59
Oppdragsnr.: 1806260006

Sjelden mulighet: Nydelig eventyrlig hyttetun. Fritidsbolig garasje m.m.

Velkommen til Strandlivegen 50.

"Friheim" er en meget tiltalende og velholdt fritidseiendom med byggeår 2007
Hovedhytten er laftet.

Bygningene er helhetlig bygd og har torvtak, standard og sjarm.

* Perfekt for den friluft- og turinteresserte.

Nærhet til flotte fjellområder.

* Et yndet sted gjennom alle årstider. Helårs turområde rett utafor døra.

* Mulighet for ørretfiske.

* Ski og scooter om vinteren, bading, bær og sopp sommer/ høst.

* Scooterløype rett utafor døra.

* Terrasser og veranda.

* Garasje med portåpner.

* Fjernstyrt varme.

* Fiber.

Husk visningspåmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	96
Budskjema	149

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 56 m²

BRA totalt: 131 m²

TBA: 52 m²

Frittsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m². Gang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, badstue

TBA: 48 m²

2. etasje

BRA-i: 18 m². Loftstue, soverom

TBA: 4 m² Veranda med utgang fra loftstue

Bod/"eldhus"

Kjeller

BRA-e: 6 m². Bod i kjeller

1. etasje

BRA-e: 18 m². 2 boder

Utedo

1. etasje

BRA-e: 1 m²

Vebod

1. etasje

BRA-e: 11 m²

Garasje

1. etasje

BRA-e: 20 m². Garasje

Ikke målbare arealer

Fritidsbolig/loft: ALH 8 m²

Bod "Eldhus"/kjeller: ALH 9 m²

Gulvareal GUA:

Fritidsbolig/1. etg: 57 m²

Fritidsbolig/loft: 26 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Vedbod:

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Grunnet mye ved stablet inne i uthuset er bygget oppmålt utvendig til 12m². Innvendig BRA-e er derfor stipulert.

Velkommen til dette eventyrlige hyttetunet ved Nedre Fiplingvatn:

* Man kan ankomme hytta med akomst både fra sør og nord. Fra Majavatn eller via Trofors/Grane.

* Hytteveien blir brøytet hele vinteren. Nåværende eiere har hatt avtale med grunneier om brøyting. Nye eiere må kontakte grunneier for evt. videreføring av avtalen.

Nærbutikk/Landhandel som er åpen 07.00 - 23.00 (digitalbutikk) ca. 5 km fra hytta.

Grane Hytteservice AS holder til i dalen, de utfører alt fra vedlikehold, nybygg til snømåking.

Hytta ligger i gang avstand til « Tømmerstuo » Som inneholder Pubb m/ servering og overnatting.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1 040.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en relativt flat tomt med fjell som er synlig. Tomten er opparbeidet med plen, treterrasser og bygninger. Det er utført justering av grenser for å få garasjen innenfor egen tomt via Grane kommune den 28.11.2025. Terreng måling er ikke utført.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Grane kommune ved Greineset byggefelt, nedre Fiplingvatn.

Adkomst

Avkjøring fra Vestfiplingsdalsvegen til Strandlivegen via Strandli gård. Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Bygningssakkyndig

Stian Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

For ytterligere informasjon om eiendommens tilstand vises det til tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 3 900 000

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Uthus:

Byggeår: 2008

Normal standard ut fra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Bygget er oppført med kjellermur av leca fundamentert på fjell, tilkomst til kjeller via luke i gulv. Kjeller har varierende takhøyde og gulv av synlig fjell. Vegger over terreng av laftede stokker med vindu og dør (maskin laft), bygning er delt til to bodrom.

Takkonstruksjon oppført som åstak med utvendig torvtak. Uthuset har utvendig elemtpipe med utvendig sotluke, innvendig vedovn og åpen peis . Gulvbord og plater på gulv. Innlagt strøm og vann.

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

Utedo:

Byggeår: 2008

Bygget har gjennomgående høy standard og er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Utedo er oppført med vegger av maskinlaft, takkonstruksjon som åstak med en mønestokk, utvendig torvtak. Lufting via vindventil i møne. Innlagt strøm til lys og stikkontakt.

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

Vedbod:

Byggeår: 2007

Normal standard ut fra alder/konstruksjon. Jevnlig og godt vedlikeholdt.

Vedbod er fundamentert på fjell med ringmur av leca, vegger, gulv av bjelker og bord. Vegger av bindingsverk og utvendig liggende kledning, vindu og inngangsdør. Takkonstruksjon oppført som åstak med torv. Det bemerkes at bygningen var helt full av ved slik at innvendig er det kun befart fra døråpning, Det følger mye ved med i salget . Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje:

Byggeår: 2023

Normal standard ut fra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Garasje er fundamentert som plate på mark med ringmur av leca. Vegger av bindingsverk og utvendig liggende panel, innmontert vindu og inngangsdør. Leddet garasjeport i tre med motor. Takkonstruksjon oppført som åstak med utvendig torv. Innlagt strøm til lys og stikkontakt.

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

Tekniske installasjoner:

Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Det opplyses også følgende i forhold til feil og mangler:

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Nedløp og beslag:

Pipebeslag i foliert stål, taknedløp i kobber med avrenning fra torvstokk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

-Nedløp mangler utkast.

- Piper som er høyere en 1200mm over laveste punkt på taket må ha feieplattform.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.

Utkast på takrenner bør monteres.

Balkonger 2. etg:

Balkong fundamentert på tresøyler, drager av tre og impregnerte bord rekkverk med stående bord stedvis kledd med glass for vindtetting og håndlist i tre.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er støpt plate på mark. Planavvik er utført med retningslaser på stue og kjøkken, det er målt lokalt avvik på 4 mm innenfor 2 meter, og totalt i hele romme er målt til 17mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller 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.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iht. aktsomhet kartet for radon ligger eiendommen innen for moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon bør måles i vinterhalvåret, helst mellom oktober og april. Man bør måle radon over et lengre tidsrom, anbefalingen er minimum to måneder. Skal du måle radon i boligen, bør det måles i minst to oppholdsrom, og har boligen flere etasjer bør det måles i et oppholdsrom i hver etasje.

Pipe og ildsted - badstueovn:

Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke og vedfyrt badstueovn M3. Det bemerkes at gjennomføring for røykrør ikke er sjekket da stålplater må demonteres.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Avstand til rekkverk ved ovn er mindre enn hva leverandør av ovn anbefaler.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Brannskjold montert på ovn anbefales.

Overflater vegger og himling:

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Trepanel er ikke egnet materiale i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Trepanel bør ikke brukes i våtsone, overflater bør byttes til godkjente materialer for bruk i våtsone. Konsekvens ved feil materialer i våtsone er mulig sopp/mugg på overflater.

Overflater gulv:

Rommet har elektriske varmekabler overflate av skifer. Lokalt fall 80cm fra sluk er 25mm, fall på resterende gulv er 10mm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Malte gulvlister i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasjevann fra andre steder i våtrommet, slik som fra servant, toalettet eller lignende , vil ikke kunne ledes effektivt til sluket. Dette øker risikoen for at vann kan bli ledet ut av rommet og medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Bad:

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse, iht eier er det smørt membran på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
- Rørføring gjennom gulv har ikke "mansjett" oppkant/tettesjikt på 25mm

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Avtrekk kjøkken:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske

avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Det er avvik:

Avblåsing fra ventilator slår opp i ventilatorhette og kommer ned.

Konsekvens/tiltak

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

Badstue:

Overflater og konstruksjon:

Badstue med glassdør, ved fyrstovn og sittebenker.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Badstuen er oppført rett mot yttervegg, badstuer skal bygges som rom i rommet, med luftesjikt mellom.

Konsekvens/tiltak: Det bør bygges ekstra vegg mot tømring.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Lufting ved vakuumventil på bad. Det er krav om lufting skal føres ut av boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Stakepunkt bør etableres på hovedstammen. Lufting må føres ut av boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2007 tilknyttet utvendig betong kum. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007.

Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Elektrisk anlegg:

Se s. 23 og 24 i vedlagte tilstandsrapport.

TG3 (store eller alvorlige avvik):

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe, vedovn/bakerovn, elektrisk ovn (peis) på stue og sotluke/feieluke på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør støpes bunn i pipe (sotluke)

Det bør settes inn sotlukestein eller ubrennbar plate på vegg.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber og forniklet rør. Stoppekran ikke lokalisert i fritidsbolig med i kjeller på uthus.

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

§ 15-6. Innvendig vanninstallasjon. Kravet om tilfredsstillende avstengningsmulighet betyr at enhver bygning må ha innvendig stoppekran plassert før første avstikker på vannledningen. Stoppekranen skal være lett tilgjengelig og tydelig merket

Konsekvens/tiltak

- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig. Stoppekran må monteres inne i fritidseiendommen.

Avløpstank:

kum er fra 2007. Det er etablert en betongkumm for avløp, det bemerkes at det ikke foreligger godkjent utslipp fra kommunen.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

Ved utslipp av gråvann ved innlagt vann krever det fettfilter etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.

Det må påberegnes at ny eier må søke om ny utslippstillatelse. Tiltak på anlegget kan ikke utelukkes.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

Takkonstruksjon/loft

Takkonstruksjonen er oppført som åstak med innvendig panel. (kompakt torvtak)

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon på oppbygging fra utførende, som sjekklister, bilder. Feil utførelse og materialvalg kan føre til skader som lekkasje, kondensproblemer etc.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Badets omsluttende vegger er av 5» tømring, slik at hullboring ikke kan utføres. Det er

utført fuktmåling i åpen tømring inne i badet. Ingen utslag på fukt.

Feil og mangler fra selgers egenerklæringsskjema:

Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Det vises til Norges Eiendomsmeglingsforbund sin liste over løsøre og tilbehør, som legges til grunn for salget dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Hvitevarer

Alt av hvitevarer medfølger:

Kjøkken: Komfyr, kjøl/fryseskap med ismaskin, oppvaskmaskin.

Bad: Vaskemaskin.

Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Moderniseringer og påkostninger

Modernisering:

2011: Nytt undertak på deler av taket over soverom i 1 etasje.

TV/Internett/Bredbånd

Villmarksnett betales med kr 398,- pr. mnd.

Parkering

Garasje.

God plass for biloppstilling.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 91099140

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no/radon.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedfyring

Strøm

El-anlegg overleveres iht. besiktigelse, og vil være kjøpers ansvar og risiko. Det anbefales el-kontroll ved alle eiendomsoverdragelser.

Det er ikke innhentet særskilt opplysninger om ev. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.

Informasjon om strømforbruk

Selger informerer om at det ikke er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale blir gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 900 000

Omkostninger kjøper

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

98 890 (Omkostninger totalt)

115 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 998 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 015 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 018 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 7 712

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 572,95

Eiendomsskatt: kr 528,67

Branntilsyn feiing: kr 672,-

Slamtømming: kr 2 766,-

Eiendomsskatt: kr 3 172,-

Hytterrenovasjon: kr 2 112,- pr. år.

Abonnementsavgift til Strandli Vasslag SA: kr 1.000,- pr. år.

For Fiber betales det kr 398,- pr. mnd.

Det må påregnes kostnader til vedlikehold og brøyting av privat veg fra offentlig veg til hytta.

Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 161 053 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 69, bruksnummer 59 i Grane kommune.

Offentligrettslig pålegg

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1825/69/59:

05.08.2025 - Dokumentnr: 903703 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Rede Eiendomsmegling AS

Org.nr: 979 158 580

Elektronisk innsendt

04.10.2006 - Dokumentnr: 4439 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1825 Gnr:69 Bnr:24

Ferdigattest/brukstillatelse

Fra Grane Kommune har vi bl.a. mottatt:

TEGNINGER:

* Godkjente bygningstegninger sak 06/372-4 datert 1.10.04

* Dispensasjon fra planbestemmelser for oppføring av hytte i 1 +1/2 etasje datert 14.11.06

* Tegninger uthus og utedo datert 23.11.07

* Tegning uthus datert 12.3.08

* Tegninger av uthus(eldhus) datert 17.03.08

* Søknad om hytte og uthus datert 20.1.07

* Vedtak fra Grane kommune om oppsetting av hytte i Greineset hyttefelt datert 16.3.07

* Melding om tiltak oppføring av uthus og utedo datert 2.1.08

* Vedtak fra Grane kommune for oppsetting av uthus datert 13.3.08

* Skisse mål og skisse fasade garasje.

* Situasjonsskart garasje

* Vedtak fra Grane kommune om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser om oppføring av garasje. Datert 29.6.23

* Svar på melding om bygg unntatt søknadsplikt - vedskjul og garasje datert 15.8.25

FERDIGATTEST:

Det foreligger ferdigattest fritidsbolig datert 13.08.25

Det foreligger ferdigattest uthus datert 15.8.25

At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Garasje og vedskjul:

Ihht brev fra Grane kommune datert 15.8.25 er vedskjul og garasje unntatt søkeplikt.

AVVIK TEGNINGER:

Godkjent tegning datert 1.10.04 stemmer ikke med dagens situasjon.

* Soverom og bad er byttet slik at badet er ved kjøkkenet, på badet er det innredet med badstue.

* Innvendig trapp opp til loft er flyttet og går langs veggen mellom kjøkken og bad.

* Balkongdør er montert inn på stue.

* Det er installert utvendig pipe for vedfyrte badstue oven.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom.

Kjøper overtar ansvar og risiko.

Uthus/Eldhus og utedo:

Tegning datert 23.11.07

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

Bygningen avviker fra søknad, det er utført søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse;

* Det er oppført kjellerrom på uthuset.

* Det er installert pipe. Installasjon av pipe er søknadspliktig tiltak.

* Bygningen har innlagt vann og stoppekran for fritidsboligen befinner seg i kjeller, dette er søknadspliktig tiltak.

* Det er montert inn flere vinduer enn på tegning.

Det tas spesifikt forbehold om avvikene. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjenninger.

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

Bygningsnummer stemmer ikke med søknad/ unntatt søknadsplikt,

Vedbod:

Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er merket 301507998 i kommune kart ref: unntatt søknadsplikt

Garasje

Møneretning er endret fra situasjonskartet (datert 02.01.2023).

Tegningen av garasje avviker fra oppført garasje: dør i front er fjernet og satt inn i langsiden på garasjen.

Garasje, BYA 20 m².

Det tas spesifikt forbehold om avvikene.

Bygning nr. Dispensasjon gitt i vedtak NNU 0035/23 av 28.06.2023.

Ytterlige undersøkelser til kommunen anbefales slik at dette rettes opp.

Evnt. kostnader i forbindelse med dette må dekkes av kjøper

Det tas spesifikt forbehold om at kjøper overtar ansvaret og risikoen ved alle ovennevnte forhold under overskriften «Ferdigattest/brukstillatelse». Ytterste konsekvens kan være krav om tilbakeføring til opprinnelige godkjenninger. Dette må bekostes av kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Ferdigattest fritidsbolig datert 13.08.2025

Ferdigattest uthus datert 15.08.2025

Vei, vann og avløp

Vei:

Eiendommen er tilknyttet privat vei (se reguleringsplan).

Det må påregnes kostnader til vedlikehold og brøyting av den private vegen.

Vann:

Eiendommen er tilknyttet privat nett.

Vann fra Strandli Vasslag SA (brønnborret vann). Det bemerkes at det ikke er søkt om innlagt vann til kommunen. Med eiendommen følger det 1/16 andel i Strandli Vasslag SA.

Avløp:

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett.

Eiendommen har septiktank.

Det er ikke etablert utslipp.

Avløp for gråvann er etablert, det er ikke søkt om utslipp til kommunen.

Se vedlagte reguleringsplan.

Regulerings- og arealplaner

Navn på plan: Greineset

Reguleringsformål: Hytte

Se vedlagte reguleringsplan.

Ihht reguleringsplanens punkt

1.2 bl.a.:

Reguleringsfeltet er 265 dekar.

Bebyggelsesområder for naust utgjør ca. 2,5 dekar.

Arealer for parkanlegg/badeplasser utgjør ca. 4 dekar.

Veier, parkering/oppstillingsplasser og snuplasser utgjør ca. 8 dekar.

Område for landbruk ca. 105 dekar.

Område for jord og skogbruk ca. 110 dekar.

4.14:

Vet vatnet bygges naust for utleie til hytteeierne. Naustene oppføres i 2 - 3 roms enheter, hvor hvert rom ikke utgjør med enn 16 m². Største tillatte bebygde areal for 3-roms naust er 50 m². Naustene oppføres på betongfundamenter avsluttet 10 - 15 cm over opprinnelig terrengnivå. Vegger oppføres i bindingsverk med utvendig kledning i stående panel eller villmarkspanel. Naustene skal ikke utrustes med vinduer. Vegg/gesinshøyden skal ikke overstige 2 meter fra opprinnelig terreng. Mønehøyde skal ikke overstige 3,3 meter fra opprinnelig terreng. Alle tak utføres som saltak med takvinkel opp til 25°. Takene skal tekkes med torv. Alle vegger skal beises/males i fargenyanser av aldring eller tjærelignende farger.

4.6:

Hytter skal oppføres med opptil 95 m² BYA (bruksareal) skal ikke overstige 90 m². Det kan bygges 1 frittstående anneks/uthus, eller som tilbygg til hytten - med opptil 15 m². Det er bygd hytte, uthus, eldhus og garasje.

Ihht. punkt 4.9 skal yttervegger bestå av laftet tømmer eller bindingsverk med stående utvendig panel.

Denne hytta har liggende utvendig panel.

Ihht vedtak fra Grane Kommune datert 10.03.07 er det den 3.1.07 innvilget dispensasjon fra reguleringsplan slik at tomta (nr. 01) kan bebygges med hytte i 1 1/2 etasje.

Vedtak fra Grane kommune datert 29.6.23: "Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra § 4.6 i bestemmelsene for Greineset hytteområde for hjellelshaver av gbnr.69/59, for oppføring av garasje som omsøkt".

Legalpant

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

Konsesjon

Ingen konsesjonsplikt

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Avklares i forbindelse med budgivning.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Meglerprovisjon 2 % av salgssum. I tillegg betales markedsføringspakke kr 11 500,- tilretteleggingshonorar kr 12 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

Ninni Moldrem
Eiendomsmegler MNEF
ninni.moldrem@aktiv.no
Tlf: 419 27 672

Ansvarlig megler bistår av

Ninni Moldrem
Eiendomsmegler MNEF
ninni.moldrem@aktiv.no
Tlf: 419 27 672

Oppdragstaker

AKTIV Eiendomsmegling Mosjøen, organisasjonsnummer 989062751

Salgsoppgavedato

12.02.2026





Fra gangen kommer man videre inn til kjøkkenet. Et kjøkken med "alt" man trenger. Både komfyr på strøm og med vedfyring, samt at det er oppvaskmaskin og stort kjøl/fryseskap med isbitmaskin. Trappa går opp til den hyggelige "oppstua".

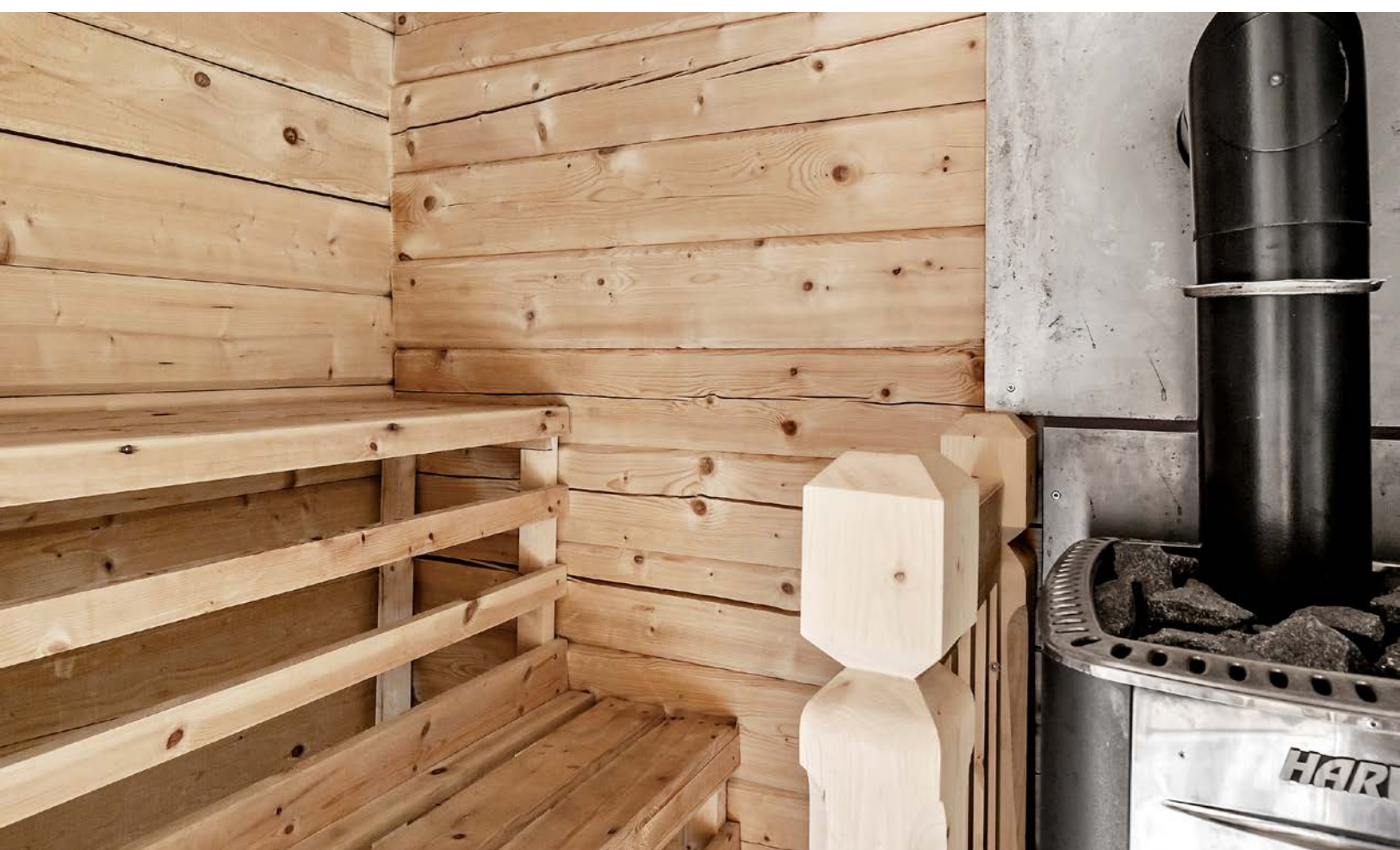




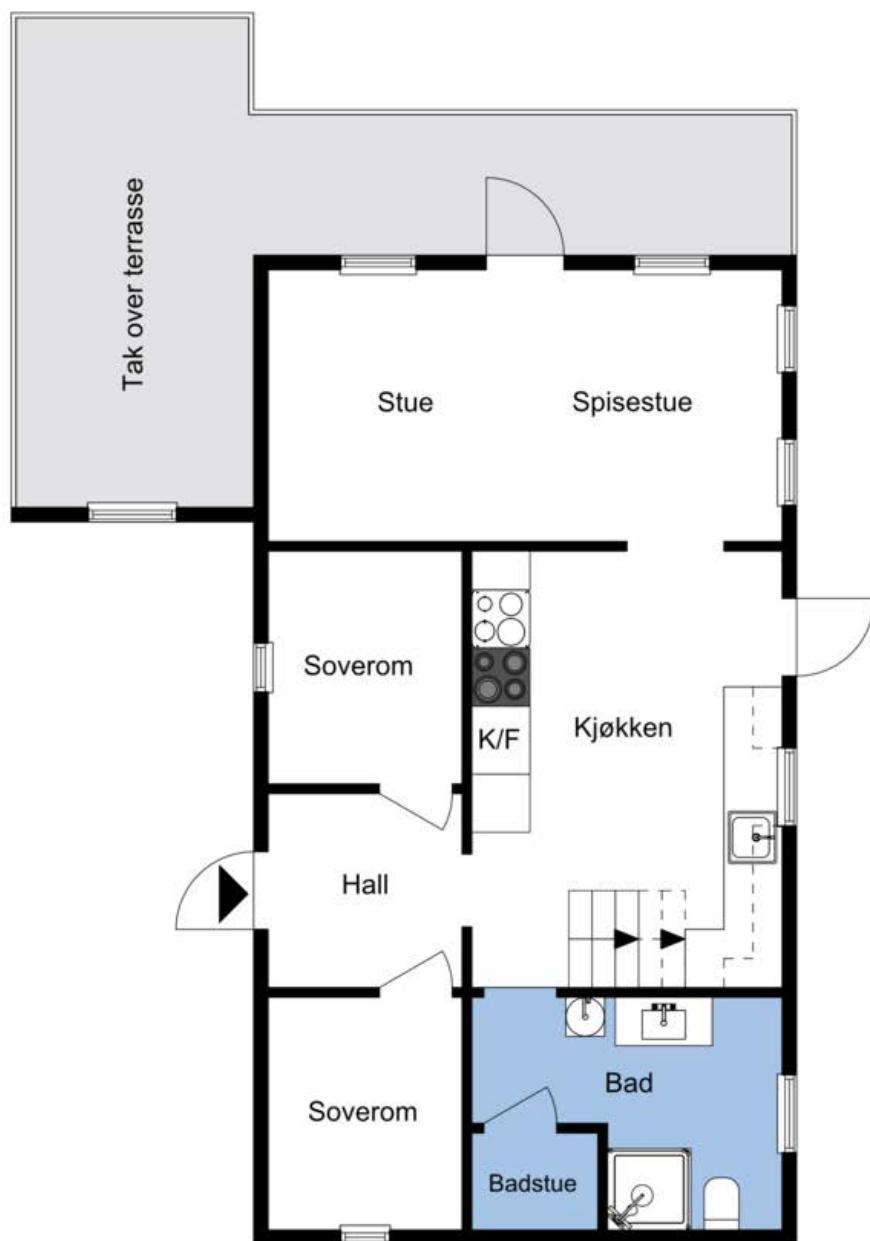










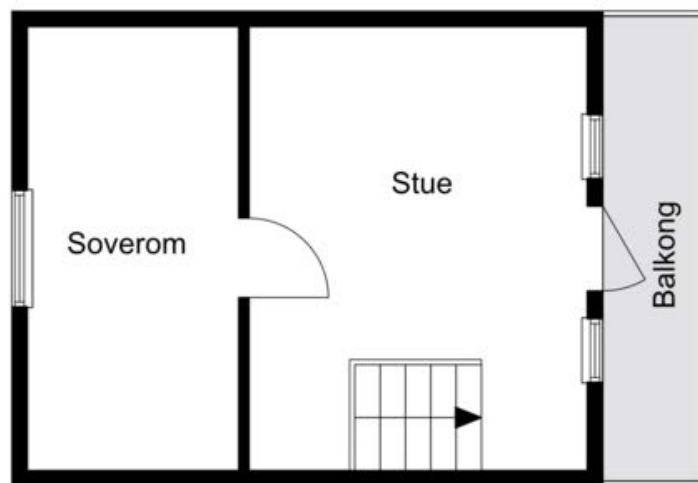


Strandlivegen 50

Avvikelse kan forekomme

Produced by DIAKRIT

2 etg



Strandlivegen 50

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Strandlivegen 50, 8685 TROFORS
 GRANE kommune
 gnr. 69, bnr. 59

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 21.08.2025

Rapportdato: 28.11.2025

Oppdragsnr.: 21059-1326

Referansenummer: BL1872

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: Stian Øyås Pedersen

Vår ref: Venke



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

Norsk takst

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



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

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

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

Helbo Takst

er en underavdeling til Teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Rapportansvarlig

Stian Øyås Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
sop@helgelandbbl.no
400 74 932



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidseiendom med flere bygninger som utgjør en "hestesko" med gårdsplass i midten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	131 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Plantegning stemmer ikke med godkjent tegning, soverom og bad er byttet slik at badet er ved kjøkkenet, på badet er det innredet med badstue. Trapp opp til loft er flyttet mot bad vegg. Balkongdør er montert inn på stue. Det er installert utvendig pipe for vedfyrte badstue ovn. Det er utført søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse, ytterlige undersøkelser med kommunen anbefales.

Bod

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

Bygningen avviker fra søknad, det er utført søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse; Det er oppført kjellerrom på uthuset, det er installert pipe. Installasjon av pipe er søknads pliktig tiltak. Bygningen har innlagt vann og stoppekran for fritidsboligen befinner seg i kjeller dette er søknadspliktig tiltak. Det er montert inn flere vinduer en på tegning. Ytterlige undersøkelser med kommunen anbefales.

Utedo

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

Bygningsnummer stemmer ikke med søknad/ unnatt søknadsplikt, Ytterlige undersøkelser med kommunen anbefales.

Vedbod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger av bygningen. Bygningen er merket 301507998 i kommune kart ref: untatt søknadsplikt : Garasje, BYA 20 m2. Bygning nr. Dispensasjon gitt i vedtak NNU 0035/23 av 28.06.2023. Ytterlige undersøkelser til kommunen anbefales slik at dette rettes opp.

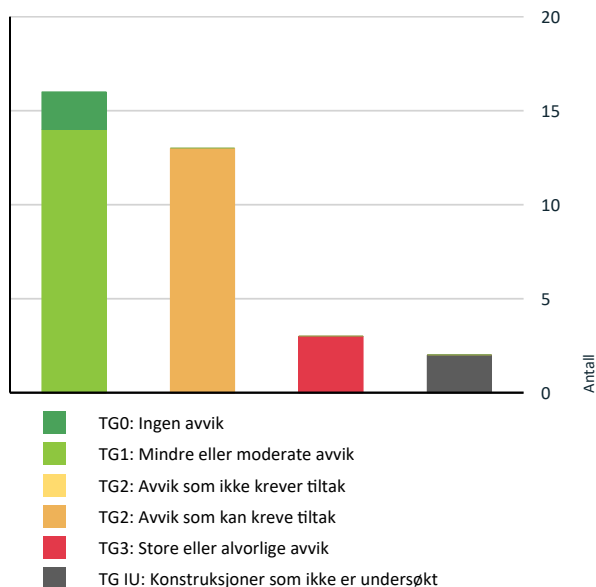
Garasje

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

Mønerettning er endret fra situasjonskartet (datert 02.01.2023). Tegningen på garasje avviker fra oppført garasje: dør i front er fjernet og satt inn i langsiden på garasjen.

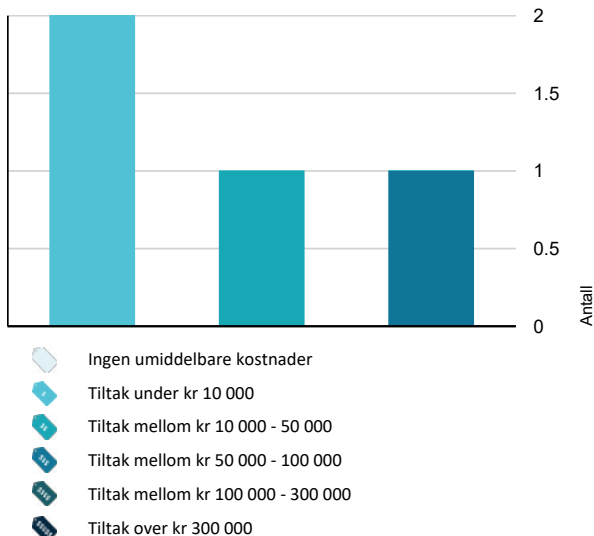
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved bruk av ufaglært arbeid på bygningen/bygningsdel er det en risiko ved at utførelse og prosjektering ikke er utført iht. punkt 3.5 NS 3600. «Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumentert faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger eller god håndverksmessig utførelse». Ytterlige undersøkelser anbefales.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Avløpstank [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, 2 etasje. [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted -Badstueovn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Spesialrom > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerkingen er basert på enkel beregning.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

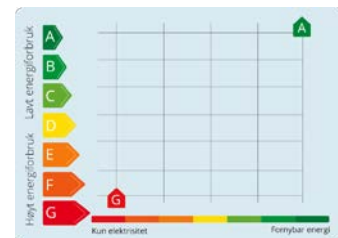
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Hentet fra Byggesøknad. Ferdig attest
13.08.2025

Anvendelse
Brukes til fritidsbolig

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2011 Modernisering Nytt undertak på deler av taket over soverom i 1 etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Deler av undertaket er skiftet grunnet vannlekkasje på soverom 1 etasje i 2011. Iht. egenerklæring. Undertak har forventet levetid opp til 30 år.

Årstall: 2007

Kilde: Offentlig informasjon

Nedløp og beslag

Pipebeslag i foliert stål, taknedløp i kobber med avrenning fra torvstokk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

-Nedløp mangler utkast.

- Piper som er høyere en 1200mm over laveste punkt på taket må ha feieplattform.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.

Utkast på takrenner bør monteres.

Tilstandsrapport



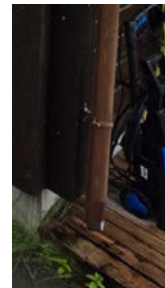
Frostsprengt nedløp



Nedløp mangler utkast.



Pipe og beslag for badstue, mangler feieplattform



Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon, deler av fasaden (nord og sør) er utvendig kledd med liggende bordkledning. Fasade mot vest og øst er åpen tømmerkonstruksjon.



Fasade mot vest er åpen tømmer



Det er brukt musbånd



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er oppført som åstak med innvendig panel. (kompakt torvtak)

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon på oppbygging fra utførende, som sjekklister, bilder. Feil utførelse og materialvalg kan føre til skader som lekkasje, kondensproblemer etc.



Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

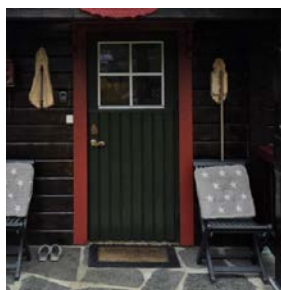
Tilstandsrapport



Balkongdør med utgang fra stue.



Balkongdør loft



Hoved inngangsdør.



Beslag under balkongdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført på ringmur og søylepunkter, bjelker av tre, bord av impregnerte materialer. Rekkverk med stolper, stående bord og håndlist. Innvendig er rekkverk kledd med glass. Høyde til terreng er under 0.5m



Balkonger, 2 etasje.

Balkong fundamentert på tresøyler, drager av tre og impregnerte bord rekkverk med stående bord stedvis kledd med glass for vindtetting og håndlist i tre.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde 88cm



Innvendig kledd med plexiglass

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og skifer, vegger i 5" tømmer. Innvendige tak har trepanel.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er støpt plate på mark. Planavvik er utført med retningslaser på stue og kjøkken, det er målt lokalt avvik på 4 mm innenfor 2 meter, og totalt i hele romme er målt til 17mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller 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.

Tilstandsrapport



102cm



102,9



103,3cm innenfor 2m



103,7cm

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iht. aktsomhet kartet for radon ligger eiendommen innen for moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon bør måles i vinterhalvåret, helst mellom oktober og april. Man bør måle radon over et lengre tidsrom, anbefalingen er minimum to måneder. Skal du måle radon i boligen, bør det måles i minst to oppholdsrom, og har boligen flere etasjer bør det måles i et oppholdsrom i hver etasje



Aktsomhetskart



Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn/bakerovn, elektrisk ovn (peis) på stue og sotluke/feieluke på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør støpes bunn i pipe (sotluke)

Det bør settes inn sotlukestein eller ubrennbar plate på vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Under 30cm til brennbart materiale



38cm til brennbart materiale (gulv)

TG 2 Pipe og ildsted -Badstueovn

Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke og vedfyrt badstue ovn M3. Det bemerkes at gjennomføring for røykrør ikke er sjekket da stålplater må demonteres.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Avstand til rekkverk ved ovn er mindre en hva leverandør av ovn anbefaler.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Brannskjold montert på ovn anbefales.

Tilstandsrapport

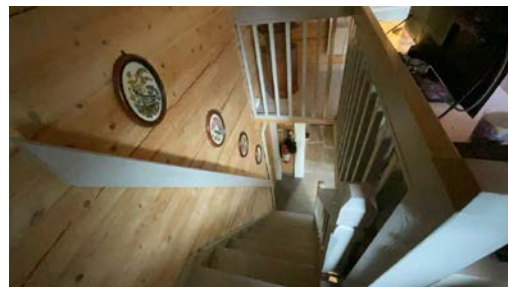


		B min.	C min.	D min.	F
WL400/WL450	M1, M2, M3/SL	50	50	300	30
WL500/WL550	20 Pro/SL/Duo 20 Boiler 20 SL Boiler	62	62	422	30
WL600/WL650	20 ES Pro/S				
WL700/WL750	26 Pro	73	73	526	30
WL800/WL850	36, 38 Duo	80	80	700	30
WL500/WL590	20 RS/L.S Pro	62	62	422	30
WL425/WL475	Linear 16, 18	30	30	400	32
WL525/WL575	Linear 22, 22/S				
WL525/WL585	Linear 22 RS/L.S 22 RS/L.S S	70	70	500	40
WL830/WL880	Linear 22 ES 22 ES S				
WL725/WL775	Linear 28				

Avstand til brennbart materiale med deksel

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: bilder av varmekabler.

Årstall: 2007

Kilde: Egenerklæring



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

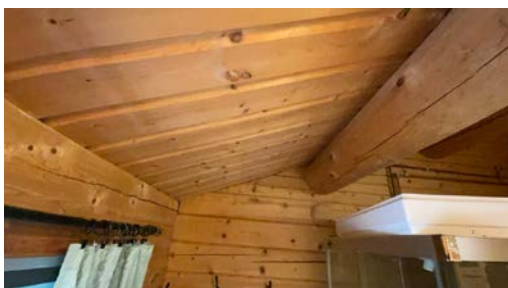
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Trepanel er ikke egnet materiale i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Trepanel bør ikke brukes i våtsone, overflater bør byttes til godkjente materialer for bruk i våtsone. Konsekvens ved feil materialer i våtsone er mulig sopp/mugg på overflater.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har elektriske varmekabler overflate av skifer. Lokalt fall 80cm fra sluk er 25mm, fall på resterende gulv er 10mm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er uegnede materialer i våtsone.

-Malte gulvlister i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasjevann fra andre steder i våtrommet, slik som fra servant, toalettet eller lignende, vil ikke kunne ledes effektivt til sluket. Dette øker risikoen for at vann kan bli ledet ut av rommet og medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



122cm målt på slukrist



119,5cm 80cm fra sluk.



oppkant ved dør 1cm



120,5cm ved dør.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse, iht eier er det smørt membran på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

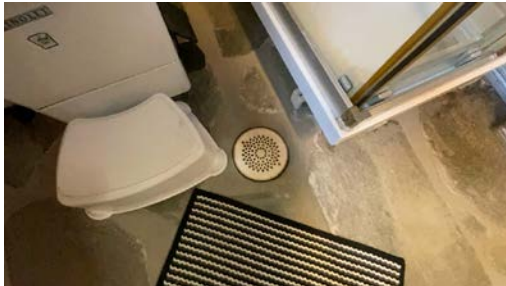
-Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

-Rørføring gjennom gulv har ikke "mansjett" oppkant/tettesjikt på 25mm

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Ingen synlig bruk av membran "mansjett" i sluk

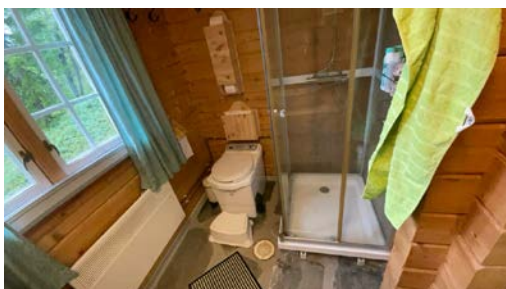


-Rørføring gjennom gulv har ikke "mansjett" oppkant/tettesjikt på 25mm

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med overliggende servant og utslagsvask i stål. Dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og forbrenningstoalett.



ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dør.

Tilstandsrapport



Tilluft under dør.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badets omsluttende vegger er av 5» tømring, slik at hullboring ikke kan utføres. Det er utført fuktmåling i åpen tømring inne i badet. Ingen utslag på fukt.



Fukt måling er utført med MMS2 og er korrigert for nordisk treverk.



Fukt måling er utført med MMS2 og er korrigert for nordisk treverk.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn med komfyrvakt og vedfyrt stekeovn.



ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Avblåsing fra ventilator slår opp i ventilatorhette og kommer ned.

Konsekvens/tiltak

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



SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med glassdør, ved fyrstovn og sittebenker.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Badstuen er oppført rett mot yttervegg, badstuer skal bygges som rom i rommet, med luftesjikt mellom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør bygges ekstra vegg mot tømring.



Vegg ventil i yttervegg plassert ned ved gulvet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og forniklet rør. Stoppekran ikke lokalisert i fritidsbolig med i kjeller på uthus.

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

§ 15-6. Innvendig vanninstallasjon. Kravet om tilfredsstillende avstengningsmulighet betyr at enhver bygning må ha innvendig stoppekran plassert før første avstikker på vannledningen. Stoppekransen skal være lett tilgjengelig og tydelig merket

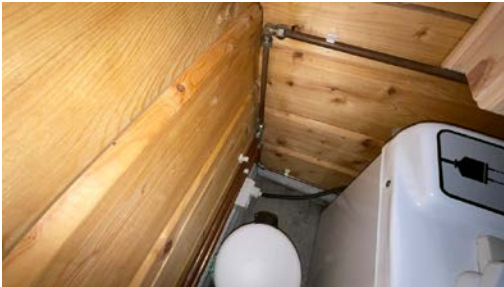
Konsekvens/tiltak

- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekransen hadde vært lett tilgjengelig.

Stoppekran må monteres inne i fritidseiendommen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stoppekran plassert i kjeller på uthus

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

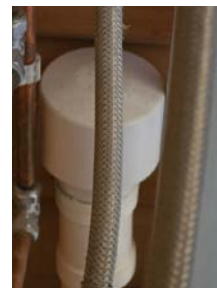
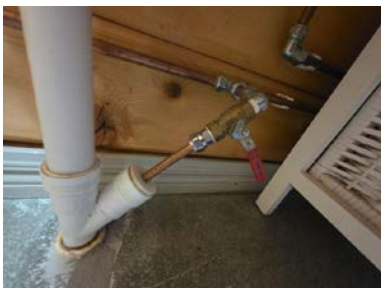
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Lufting ved vakuumventil på bad. Det er krav om lufting skal føres ut av boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Stakepunkt bør etableres på hovedstammen. Lufting må føres ut av boligen.



Vakumventil (durgo) på bad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har vindisventiler på soverom. Teknisk forskrift stiller ikke tallfestet minimumskrav til ventilasjonsmengdene i fritidsbolig med én boenhet, men krever bare at ventilasjonen skal være tilpasset rommenes utforming, forutsatte bruk, forurensnings- og fuktbelastning og ta hensyn til lukt. Ventilasjon gjennom ventiler, gjerne supplert med vinduslufting, vil i normalt være tilstrekkelig.



Ventiler i vindu på soverom.

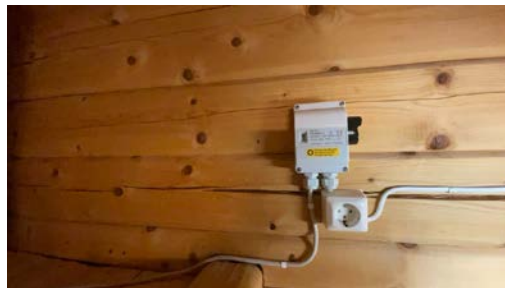
Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, avrenning ut gjennom yttervegg.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med åpen installasjon, sikringsfordeler med sikringer montert i kjøkkenskap.

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.
2007 Anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det foreligger ingen dokumentasjon fra elektroinstallasjonsvirksomhet på det opprinnelige el-anlegget.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er utført søk i boligmappa på eiendommen uten treff, sannsynlig innehar ikke boligen/andelen noen dokumenter. Ref Boligmappa.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Anlegget ble sist kontrollert: 18.12.2015. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Det er ført strøm til garasje, den er ikke merket i oversikt, grunnet manglede dokumentasjon anbefales det en el-tilstandsrapport.

Generell kommentar

Det anbefales utfra registrerte feil/mangler en el-tilstandsrapport NEK 405.2.3. Prisestimatet er kostnad for tilstandsrapport fra el-takstmann, eventuelle utbedringskostnader må fagperson kostnadsberegne.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kursoversikt

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med slokke apparater (pulver/skum/Co2 Røykvarsler i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Service 2024



Røykvarsler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell med innslag av løsmasser

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.



TG 0 Terrenghorhold

Fritidsboligen er oppført som plate på mark. Eiendommen ligger ikke innenfor flomutsattområde iht. kartportale. Eiendommen er delvis flat med skråfall fra fjellet mot vest uten at det er fare for vanninntrenging fra terrenget.

Tilstandsrapport



Det er etablert sluker ved bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2007 tilknyttet utvendig betong kum. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Avløpstank

kum er fra 2007. Det er etablert en betongkumm for avløp, det bemerkes at det ikke foreligger godkjent utslipp fra kommunen.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

Ved utslipp av gråvann ved innlagt vann krever det fettfilter etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.

Det må påberegnes at ny eier må søke om ny utslippstillatelse.

Tiltak på anlegget kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Betongrør

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

2008

Kommentar

Ferdigattest fra kommunen. 15.08.2025

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygget er oppført med kjellermur av leca fundamentert på fjell, tilkomst til kjeller via luke i gulv. Kjeller har varierende takhøyde og gulv av synlig fjell. Vegger over terreng av laftede stokker med vindu og dør (maskin laft), bygning er delt til to bodrom. Takkonstruksjon oppført som åstak med utvendig torvtak. Uthuset har utvendig elemtpipe med utvendig sotluke, innvendig ved ovn og åpen peis (peis er ikke i bruk iht eier) . Gulvbord og plater på gulv. Innlagt strøm og vann.

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

Utedo



Anvendelse

Utedo

Byggeår

2008

Kommentar

Byggesøknad

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utedo er oppført med vegger av maskinlaft, takkonstruksjon som åtsak med en mønestokk, utvendig torvtak. Lufting via vindventil i møne. Innlagt strøm til lys og stikkontakt.

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



Vedbod



Anvendelse

Vedbod

Byggeår

2007

Kommentar

Søknad sammen med hytte.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Vedbod er fundamentert på fjell med ringmur av leca, vegger, gulv av bjelker og bord. Vegger av bindingsverk og utvendig liggende kledning, vindu og inngangsdør. Takkonstruksjon oppført som åstak med torv. Det bemerkes at bygningen var helt full av ved slik at innvendig er det kun befart fra døråpning, Det følger med ca. 24m³ med ved i salget.

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



Garasje



Anvendelse

Parkering/lagring

Byggeår

2023

Kommentar

Vedtak fra kommunen

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje er fundamentert som plate på mark med ringmur av leca. Vegger av bindingsverk og utvendig liggende panel, innmontert vindu og inngangsdør. Leddet garasjeport i tre med motor. Takkonstruksjon oppført som åstak med utvendig torv. Innlagt strøm til lys og stikkontakt.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/75 m²

Fritidsbolig: 3 Soverom, Loftstue, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Badstue

Andre bygg: Bod, Utedo, Vedbod, Garasje

Bruksareal andre bygg: 56 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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 4 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vestfiplingdalsvegen 320 ,8685 TROFORS 66 m² 1977 4 sov	22-10-2024	2 950 000	3 000 000		3 000 000	45 455
2 Vestfiplingdalsvegen 478 ,8685 TROFORS 54 m² 1997 2 sov	19-06-2024	1 600 000	1 780 000		1 780 000	32 963
3 Vestfiplingdalsvegen 440 ,8685 TROFORS 54 m² 1960 3 sov	10-09-2023	1 450 000	1 510 000		1 510 000	27 963
4 Austfiplingdalsvegen 281 ,8685 TROFORS 93 m² 2017 2 sov	18-06-2023	2 800 000	2 600 000		2 600 000	27 957
5 Vestfiplingdalsvegen 400 ,8685 TROFORS 58 m² 1985 2 sov	05-09-2022	1 490 000	1 570 000		1 570 000	27 069
6 Austfiplingdalsvegen 233 ,8685 TROFORS 87 m² 2006 3 sov	28-11-2021	1 950 000	1 930 000		1 930 000	22 184
7 Strandlivegen 76 ,8685 TROFORS 73 m² 1968 3 sov	06-09-2021	1 300 000	1 530 000		1 530 000	20 959
8 Vestfiplingdalsvegen 370 ,8685 TROFORS 71 m² 1971 3 sov	16-08-2021	900 000	1 300 000		1 300 000	18 310

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, areal, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon Type abonnement fritid.	Kr.	2 111
Kommunale avgifter: Ikke spesifisert fra kommunen.	Kr.	572
Kommunale avgifter Eiendomsskatt	Kr.	6 336
Boligforsikring	Kr.	6 318
Vedlikeholdskostnader er satt til kr. 170,- pr. kvm. BRA (avrundet)	Kr.	13 000
Vedlikeholdskostnader er privat vei (snøbrøyting, grusing etc.) stipulert	Kr.	7 000
Kostnader til vann fra Strandli Vasslag SA. stipulert	Kr.	1 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Tillegg for terrasse, balkonger.	Kr.	280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 470 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 950 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	450 000

Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.	70 000

Vedbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Vedbod	Kr.	130 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 900 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	18			18	4	8	26
Etasje	57			57	48		57
SUM	75				52	8	83
SUM BRA	75						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, loftstue		
Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, badstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning stemmer ikke med godkjent tegning, soverom og bad er byttet slik at badet er ved kjøkkenet, på badet er det innredet med badstue. Trapp opp til loft er flyttet mot bad vegg. Balkongdør er montert inn på stue. Det er installert utvendig pipe for vedfyrt badstue oven. Det er utført søknadsppliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse, ytterlige undersøkelser med kommunen anbefales.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		18		18			18
Kjeller		6		6		9	15
SUM		24				9	33
SUM BRA	24						

Romfordeling

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

Kommentar

Kjeller har varierende høyder med synlig fjell, slik at arealet kan avvike.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen avviker fra søknad, det er utført søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse; Det er oppført kjellerrom på uthuset, det er installert pipe. Installasjon av pipe er søknads pliktig tiltak. Bygningen har innlagt vann og stoppekran for fritidsboligen befinner seg i kjeller dette er søknadspliktig tiltak. Det er montert inn flere vinduer en på tegning. Ytterlige undersøkelser med kommunen anbefales.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utedo

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		1		1	
SUM		1			
SUM BRA	1				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningsnummer stemmer ikke med søknad/ unntatt søknadsplikt, Ytterlige undersøkelser med kommunen anbefales.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Vedbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	1

SUM		11		1
SUM BRA	11			

Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Grunnet mye ved stablet inne i uthuset er bygget oppmålt utvendig til 12m². Innvendig BRA-e er derfor stipulert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger av bygningen. Bygningen er merket 301507998 i kommune kart ref: untatt søknadsplikt : Garasje, BYA 20 m2. Bygning nr. Dispensasjon gitt i vedtak NNU 0035/23 av 28.06.2023. Ytterlige undersøkelser til kommunen anbefales slik at dette rettes opp.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Møneretning er endret fra situasjonskartet (datert 02.01.2023). Tegningen på garasje avviker fra oppført garasje: dør i front er fjernet og satt inn i langsiden på garasjen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	75	0
Bod	0	24
Utedo	0	1
Vedbod	0	11
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Stian Øyås Pedersen	Takstingeniør
	Venke Synnøve Øverleir	Kunde
	Øyvind Øverleir	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1825 GRANE	69	59		0	1041 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandlivegen 50

Hjemmelshaver

Øverleir Venke Synnøve, Øverleir Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Grane kommune ved Greineset byggefelt, nedre Fiplingvatn.

Adkomstvei

Avkjøring fra Vestfiplingsdalsvegen til Strandlivegen via Strandli gård. Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Vann fra Strandli Vasslag SA (brønnborret vann). Det bemerkes at det ikke er søkt om innlagt vann til kommunen. Med eiendommen følger det 1/16 andel i Strandli Vasslag SA.

Tilknytning avløp

Avløp for gråvann er etablert, det er ikke søkt om utslipp til kommunen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til frittsbebyggelse, planbestemmelse Greineset datert: 03.09.2003.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt med fjell som er synlig. Tomten er opparbeidet med plen, treterrasser og bygninger. Det er utført justering av grenser for å få garasjen innenfor egen tomt via Grane kommune den 28.11.2025. Terreng måling er ikke utført.

Tinglyste/andre forhold

I følge grunnboken ajour 20.08.2024 er det ikke registrert noen servitutter på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
80 000	2007

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				6 318
Kommentar				
Oppgitt av kunde				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2025		Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse			Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	20.08.2025	Ubekreftet utskrift	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	28.08.2025		Finnes ikke		Nei
Reguleringsplaner	03.09.2003		Gjennomgått	7	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.08.2025		Gjennomgått	6	Nei
Byggetillatelse Vedtak.			Gjennomgått		Nei
Risikovurdering fra (DLE) LINEA	21.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger fritidsbolig , uthus og toalett.	20.07.2008		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart garasje	02.01.2023		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart hytte og uthus.		Ukjent dato	Gjennomgått	1	Nei
Energiattest	28.08.2025		Gjennomgått	6	Ja
Matrukkelbrev grensejustering	28.11.2025		Gjennomgått	8	Ja
Brev justering av grense.	28.11.2025		Gjennomgått	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	Siste endring, Beslag dør, elektrisk punkt og grense justering.
2	02.12.2025	Skiftet matrikkelbrev
3	02.12.2025	Endring av mail og telefonnummer

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

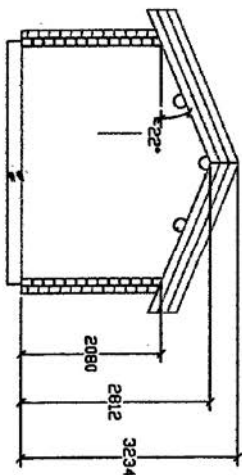
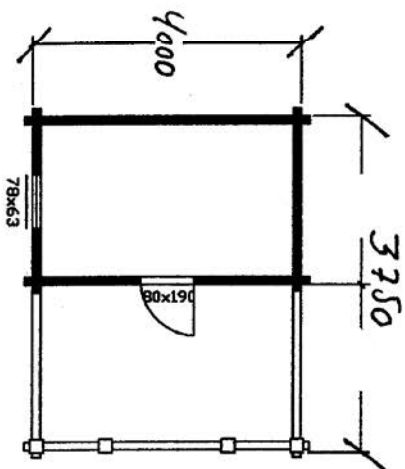
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BL1872>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

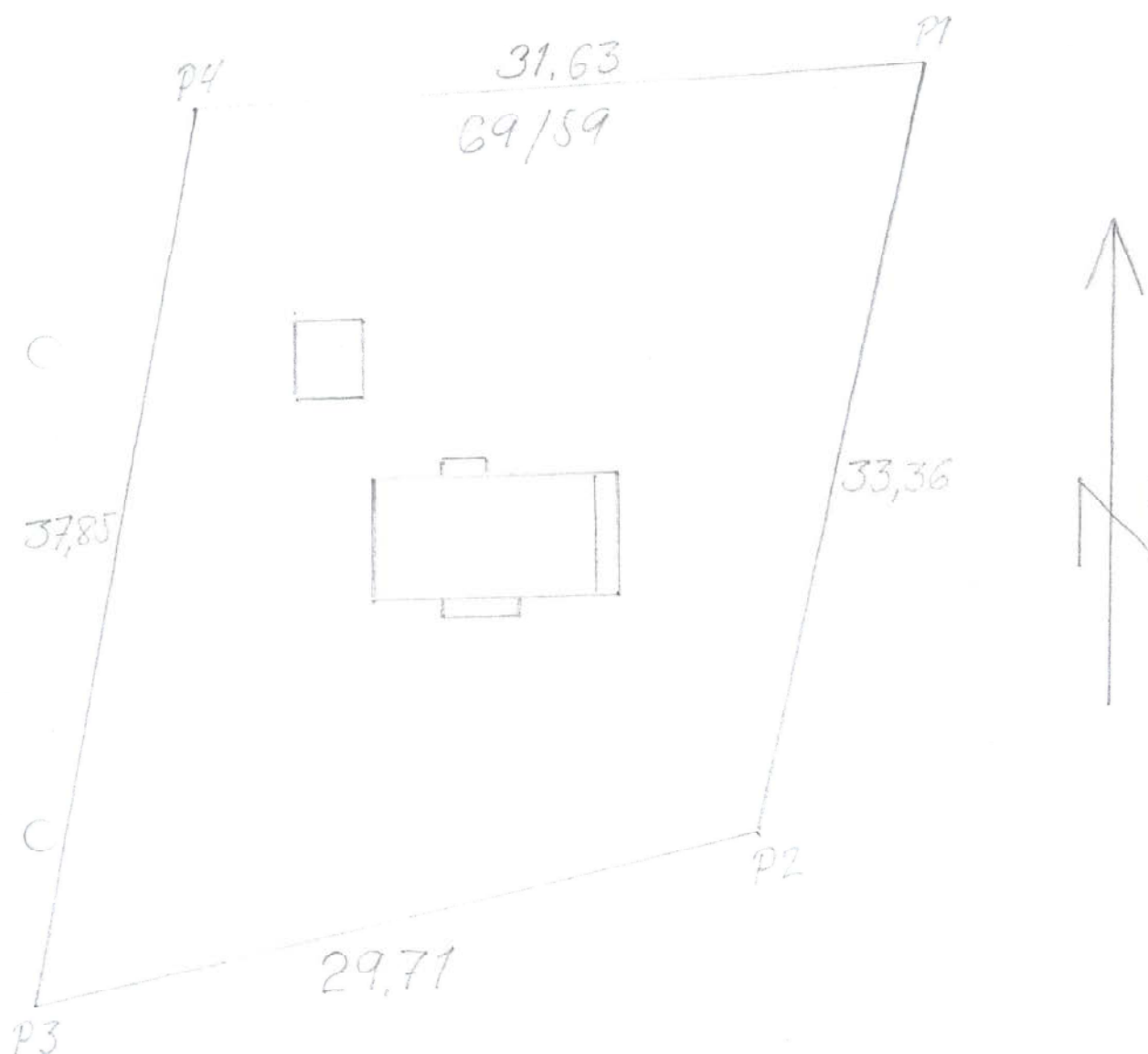
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

GRANE KOMMUNE	
JP ID 08/162	Dok nr 08/18-1
17 MAR 2008	
Akt. kode: 64/59	
Behandling: HVO	AVD
S R ID	TEK / M/AR
LOF X	Maske / Hord



BYGGESKISSE Øyvind Øverleir		ARK. Ringvål 8900 Brønnøysund		TEGNAR	
TEGN.		RISERINGS		PLAN	
NVL.		SNITT			
DATO 08.11.08		REV.		REV.	

(6)

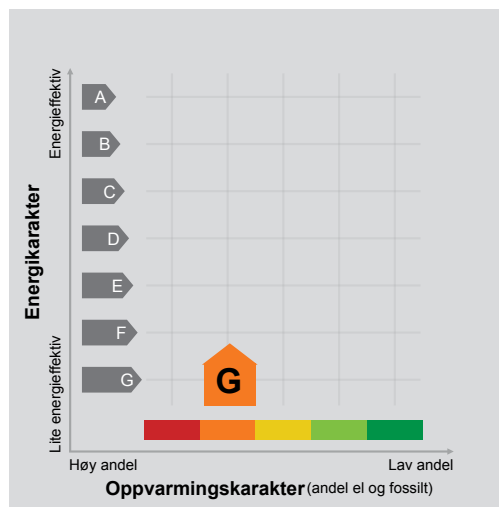


ØYVIND ØVERLEIR
RINGV. 1
8900 BRUNNØYSSUND
G. NR. 69/59

GRANE KOMMUNE

sak 06/372-4

Adresse	Strandlivegen 50
Postnummer	8685
Sted	TROFORS
Kommunenavn	Grane
Gårdsnummer	69
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19104419
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-161315
Dato	28.08.2025



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

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

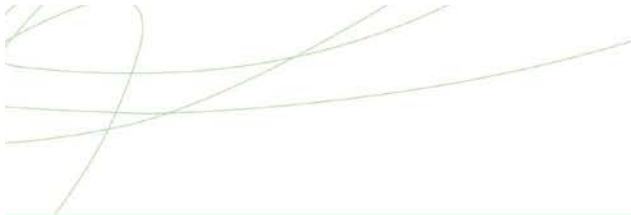
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Slå el.apparater helt av**

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

- **Tidsstyring av panelovner**
- **Følg med på energibruken i boligen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2007
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 73
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). *Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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



Kommune: 1825 - GRANE

Gårdsnummer: 69

Bruksnummer: 59

Utskriftsdato/klokkeslett: 28.11.2025 kl. 11:45

Produsert av: Ragnhild Haugen

Dette dokumentet viser resultatet av Grensejustering ført 28.11.2025.

Orientering om relevant utdrag av matrikkelen

Et relevant utdrag av matrikkelen viser deler av opplysningene som er registrert om matrikkelenhetene (eiendommene). Utdraget viser hvilke endringer som er gjort i matrikkelen tilknyttet en forretning, slik som hvilke grenser som ble behandlet. Relevant utdrag av matrikkelen er hjemlet i Forskrift om eiendomsregistrering av 26. juni 2009 § 9.

For å se alle opplysninger som er registrert om matrikkelenheten kan kommunen kontaktes for et komplett matrikelbrev.

Om fullstendighet og nøyaktighet i relevant utdrag av matrikkelen

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/utdragmatrikel

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 13.09.2006
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 69 / 59	1 040,5 m2	

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		200956	ØVERLEIR VENKE SYNNØVE	H0203	RINGVEIEN 1 8907 BRØNNØYSUND	1 / 2
Hjemmelshaver		120853	ØVERLEIR ØYVIND	H0203	RINGVEIEN 1 8907 BRØNNØYSUND	1 / 2

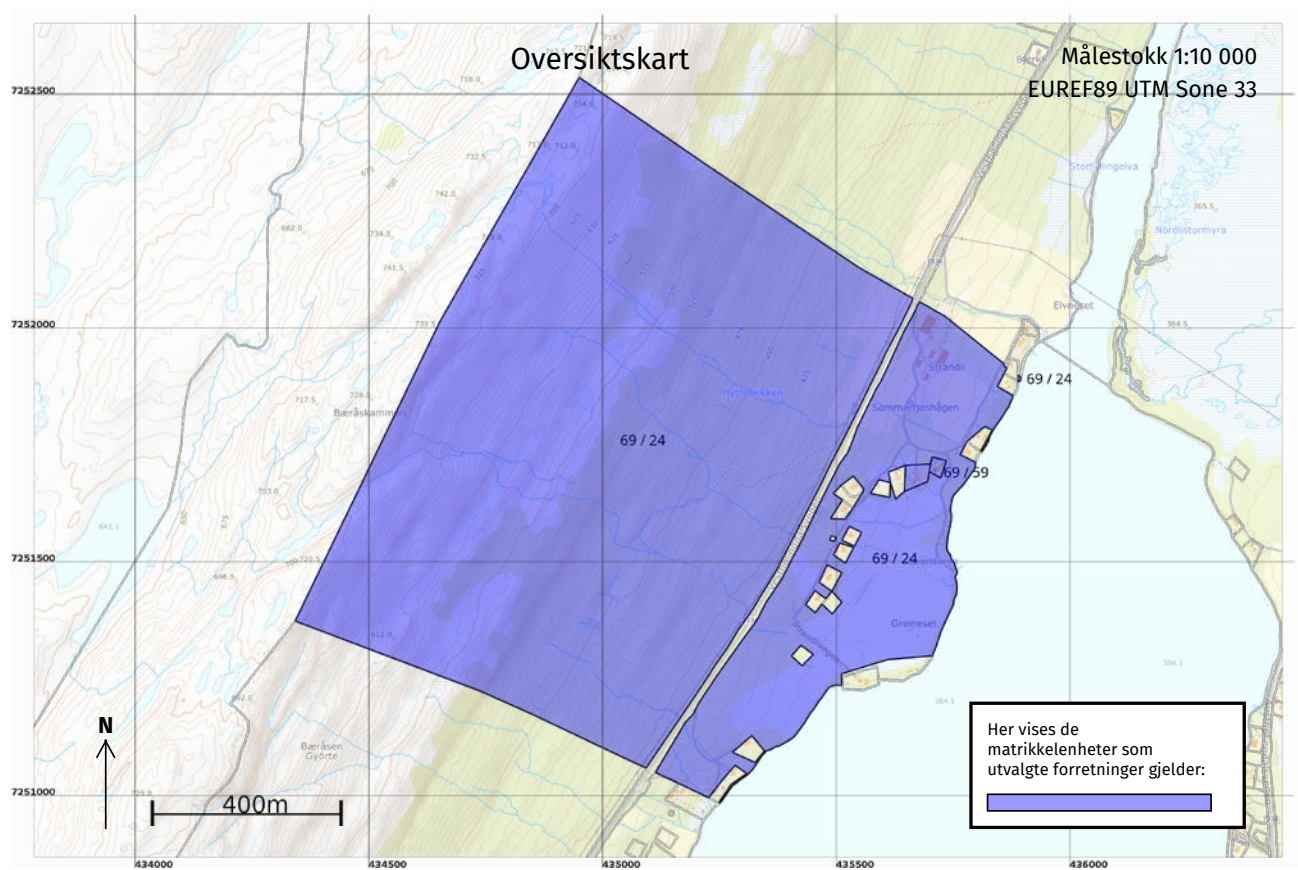
Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		200956	ØVERLEIR VENKE SYNNØVE	H0203	RINGVEIEN 1 8907 BRØNNØYSUND	
Eier registrert hos Skatteetaten		120853	ØVERLEIR ØYVIND	H0203	RINGVEIEN 1 8907 BRØNNØYSUND	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
Årsak til feilretting	Annen referanse				
Grensejustering	28.11.2025				haugragn 28.11.2025
Oppmålingsforretning/grensejustering	2025/411	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1825 - 69/59	-0,5	
		Mottaker	1825 - 69/24	0,5	
		Berørt	1825 - 69/67	0	

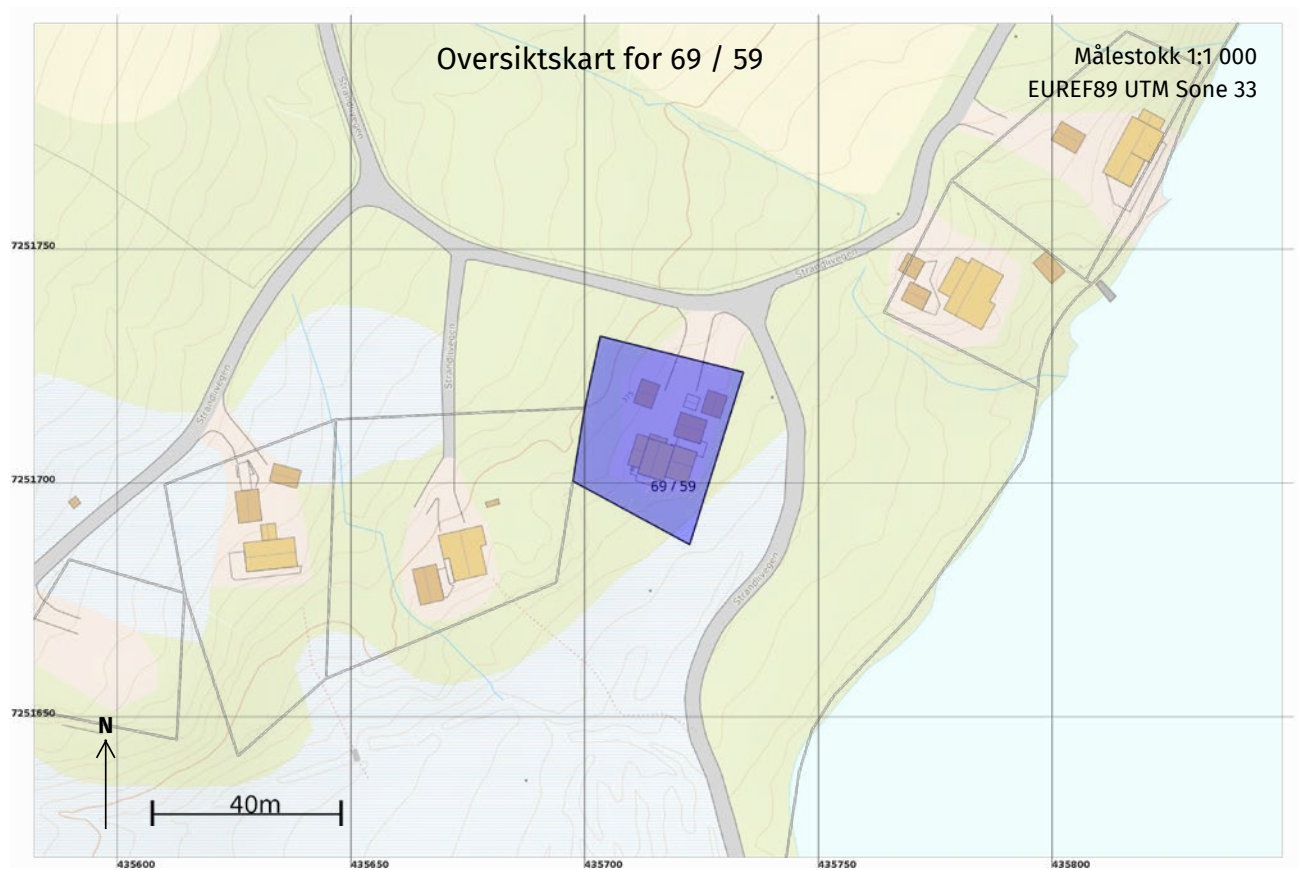
Landmålnummer	Navn
000536	RAGNHILD HAUGEN



28.11.2025 11:45

Relevant utdrag av matrikkelen for 1825 - 69 / 59

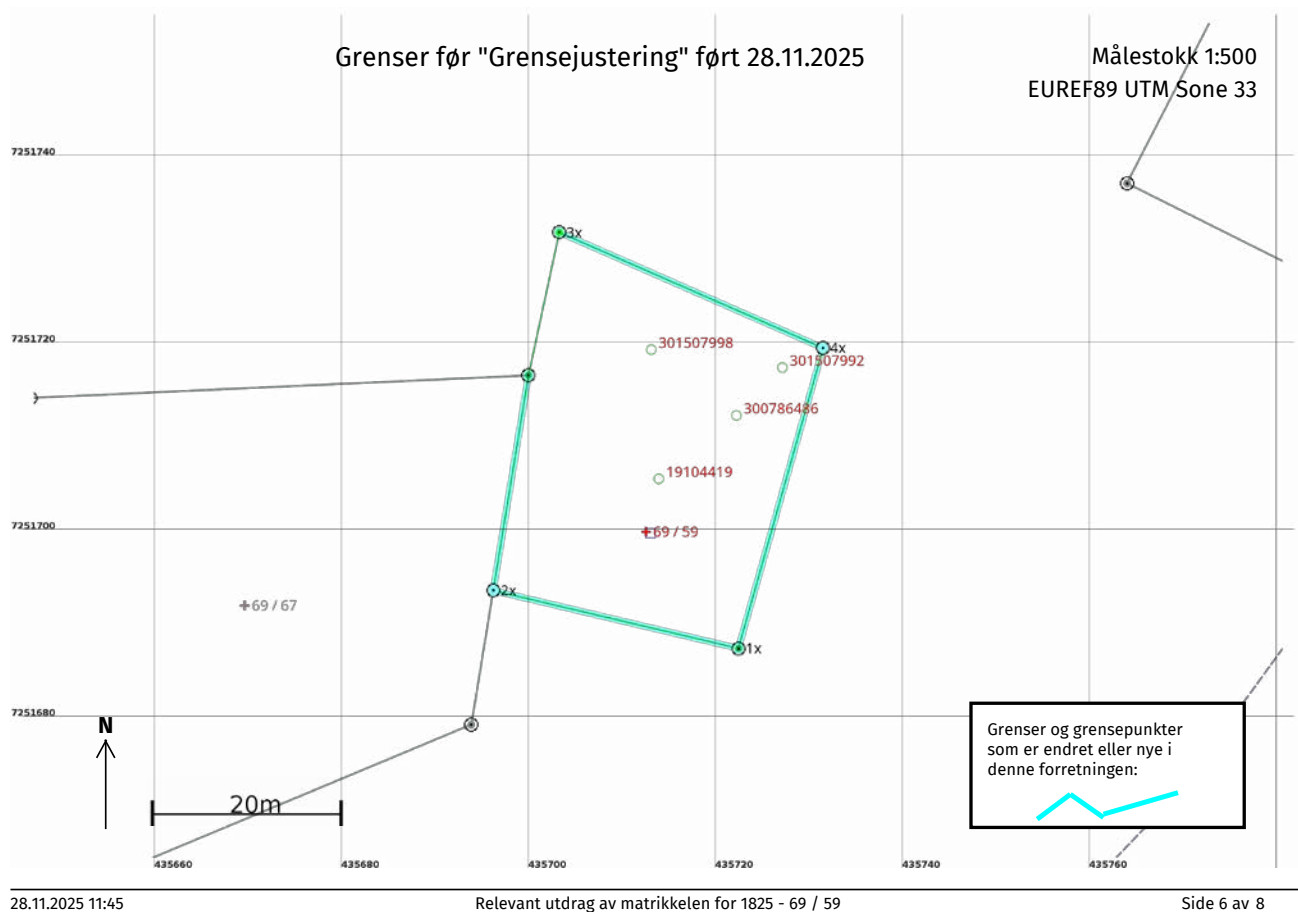
Side 4 av 8

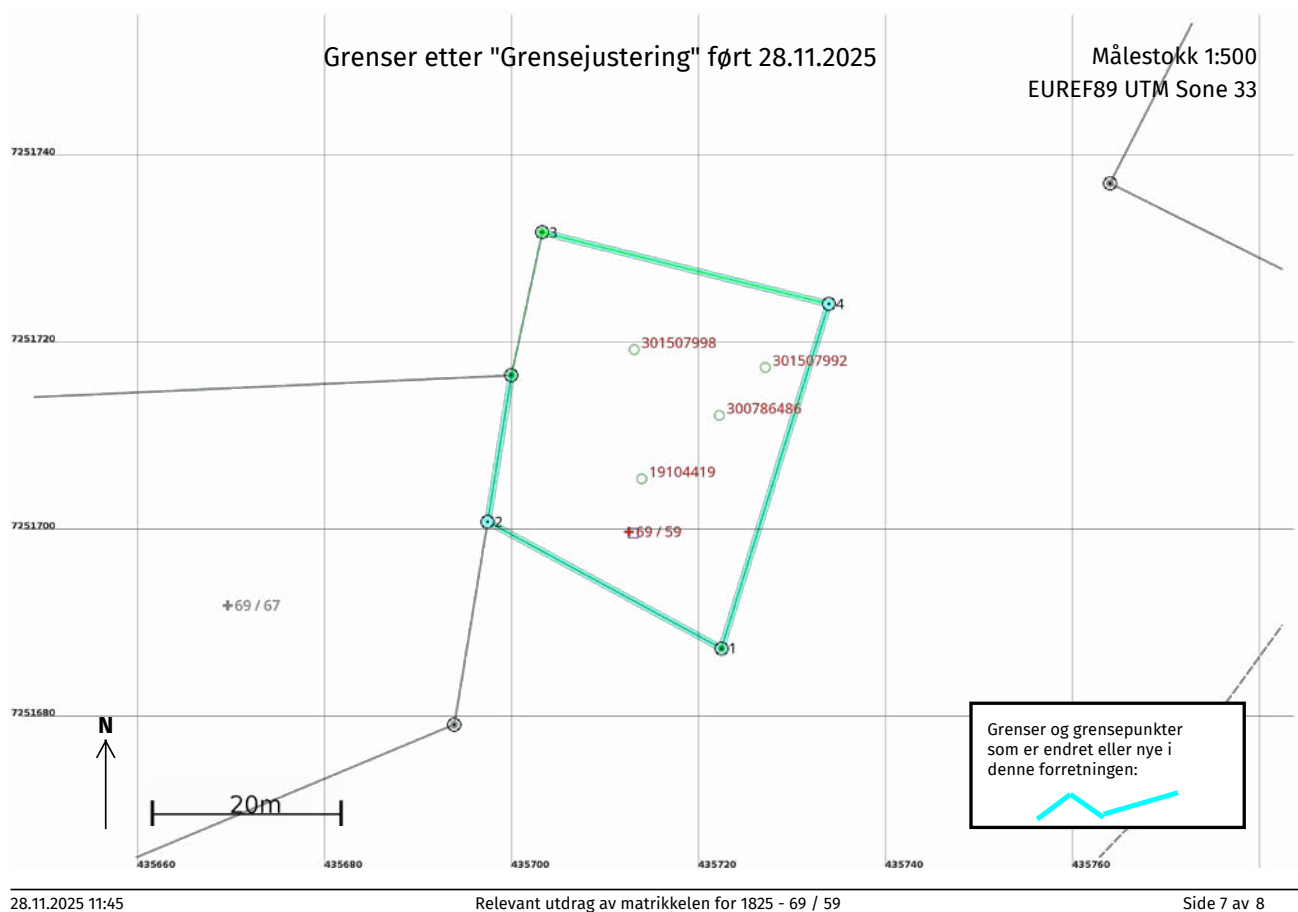


28.11.2025 11:45

Relevant utdrag av matrikkelen for 1825 - 69 / 59

Side 5 av 8





Grensejustering 28.11.2025**Før forretningen:****Areal:** 1 041**Arealmerknad:****Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33**Nord:** 7251700**Øst:** 435713**Etter forretningen:****Areal:** 1 040,5**Arealmerknad:****Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33**Nord:** 7251700**Øst:** 435713**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Status	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode / Grenser mot	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1x	Endret - Før	7251687,68	435722,41	Jord 26,93	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt 1825 - 69 / 24	13	
1	Endret - Etter	7251687,68	435722,41	Jord 28,44	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt 1825 - 69 / 24	13	
2	Nytt	7251701,21	435697,40	Jord 15,86	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) 1825 - 69 / 24 og 1825 - 69 / 67	5	
3x	Endret - Før	7251732,14	435703,25	Jord 30,78	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) 1825 - 69 / 24	10	
3	Endret - Etter	7251732,14	435703,25	Jord 31,58	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) 1825 - 69 / 24	10	
4	Nytt	7251724,49	435733,89		Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) 1825 - 69 / 24	10	
2x	Slettet	7251693,87	435696,20	Fjell 23,30	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) 1825 - 69 / 24 og 1825 - 69 / 67	10	
4x	Slettet	7251719,79	435731,44	Jord 33,36	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt 1825 - 69 / 24	13	



Grane kommune
Teknisk- og næringsavdelingen

Deres ref

Vår ref
2025/411-8

Saksbehandler
Ragnhild Haugen

Dato
28.11.2025

Øyvind Øverleir

Ringveien 1
8907 Brønnøysund

Justering av eiendomsgrenser er nå matrikkelført

Grensejusteringa mellom GBNR 69/59 og 69/24 er nå registrert i det digitale eiendomsregisteret. Vedlagt følger rapport fra registeret (matrikkelen) som viser alle endringer for eiendommene.

Føring i matrikkelen er å anse som et enkeltvedtak og kan dermed påklages. Klagefristen settes til tre uker etter at dette brev er mottatt. Evt. klage sendes til Grane kommune.

Faktura for forretningen pålydende kr. 3 210,- vil snarlig utstedes til tiltakshaver, Øyvind Øverleir.

Med hilsen

Ragnhild Haugen
Ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk og sendes uten håndskrevet signatur

Mottakere:

Tor Stabbforsmo

Siri Helene Kroken Stabbforsmo

Venke Synnøve Øverleir

Øyvind Øverleir

Halle Egil Arnes

Trine Hallseth Arnes

Vedlegg

1 matrikkelen_utdrag-20251128-1825-69_59_0_0

2 matrikkelen_utdrag-20251128-1825-69_67_0_0



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Venke Synnøve Øverleir

Øyvind Øverleir

Boligen

Strandlivegen 50

8685 Trofors

1825-69/59/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2007
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Vannlekkasje på tak over soverom nordvest

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Beskrivelse av arbeidet: Torvtak fjernet og lagt ny membran

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Beskrivelse av arbeidet: Torvtak fjernet og ny membran lagt over soverom i 1 etg nordvest

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av torvtak over soverom i 1 etg nordvest og lagt ny membran

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Grane kommune
Teknisk- og næringsavdelingen

Deres ref

Vår ref
2025/362-6

Saksbehandler
Ragnhild Haugen - 75182255 / 47884460

Dato
13.08.2025

Øyvind Øverleir

Ringveien 1
8907 BRØNNØYSUND

Ferdigattest fritidsbolig - Gbnr. 69/59 - Strandlivegen 50

Vedtaksnr.

Behandlet i

161/25

Delegert vedtak

Gnr/bnr/fnr	69/59/0	Byggested	Strandlivegen 50, 8685 Trofors
Tiltakshaver	Øyvind Øverleir	Adresse	Ringveien 1, 8907 BRØNNØYSUND
Ansvarlig søker	Øyvind Øverleir	Adresse	Ringveien 1, 8907 BRØNNØYSUND
Tiltakets art	Fritidsbolig	Bruksareal	73 m ²

Vedtak

Tillatelse til tiltak er gitt i delegert vedtak ref. 06/00372 av 16.03.2007.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest til det omsøkte tiltaket på GBNR 69/59; oppføring av fritidsbolig, b.nr. 19104419.

Samlet BYA for enheten er 80 m². Søknad om ferdigattest er datert 12.08.2025.

Ferdigattesten løser involverte parter fra ansvar i byggesaken og Grane kommune anser saksbehandlingen som avsluttet. Kommunen kan utføre tilsyn i inntil 5 år etter gitt ferdigattest, jf. PBL § 23-2.

Ansvarlig søker (eller Tiltakshaver) har bekreftet:

- at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.
- at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.
- at det ikke er foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse.

Bygningen eller tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1 bokstav d).

Vår ref. 2025/362 - 6 oppgis ved henvendelse til oss.

Saksbehandlingsgebyr pålydende kr. 2 627,- for kommunens behandling av ferdigattest for tiltak etter PBL vil ettersendes tiltakshaver.

Med hilsen

Ragnhild Haugen
Ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur



Grane kommune

Teknisk- og næringsavdelingen

Deres ref

Vår ref
2025/362-10

Saksbehandler
Ragnhild Haugen - 75182255 / 47884460

Dato
15.08.2025

Øyvind Øverleir

Ringveien 1
8907 BRØNNØYSUND

Ferdigattest uthus - Gbnr. 69/59 - Strandlivegen 50

Vedtaksnr.

Behandlet i

166/25

Delegert vedtak

Gnr/bnr/fnr	69/59/0	Byggested	Strandlivegen 50, 8685 Trofors
Tiltakshaver	Øyvind Øverleir	Adresse	Ringveien 1, 8907 BRØNNØYSUND
Ansvarlig søker	Øyvind Øverleir	Adresse	Ringveien 1, 8907 BRØNNØYSUND
Tiltakets art	Uthus	Bruksareal	17 m ²

Vedtak

Tillatelse til tiltak gitt i vedtak ref. 08/1047 av 13.03.2008.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest til det omsøkte tiltaket på GBNR 69/59; oppføring av uthus, b.nr. 300786486.

Samlet BYA for enheten er 20 m². Søknad om ferdigattest er datert 12.08.2025.

Ferdigattesten løser involverte parter fra ansvar i byggesaken og Grane kommune anser saksbehandlingen som avsluttet. Kommunen kan utføre tilsyn i inntil 5 år etter gitt ferdigattest, jf. PBL § 23-2.

Ansvarlig søker (eller Tiltakshaver) har bekreftet:

- at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.
- at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.
- at det ikke er foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse.

Bygningen eller tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1 bokstav d).

Vår ref. 2025/362 - 10 oppgis ved henvendelse til oss.

Saksbehandlingsgebyr pålydende kr. 2 627,- for kommunens behandling av ferdigattest for tiltak etter PBL vil ettersendes tiltakshaver.

Med hilsen

Ragnhild Haugen
Ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur



Kommune: 1825 - GRANE
Gårdsnummer: 69
Bruksnummer: 59

Utskriftsdato/klokkeslett: 28.11.2025 kl. 11:45
Produsert av: Ragnhild Haugen

Dette dokumentet viser resultatet av Grensejustering ført 28.11.2025.

Orientering om relevant utdrag av matrikkelen

Et relevant utdrag av matrikkelen viser deler av opplysningene som er registrert om matrikkelenhetene (eiendommene). Utdraget viser hvilke endringer som er gjort i matrikkelen tilknyttet en forretning, slik som hvilke grenser som ble behandlet. Relevant utdrag av matrikkelen er hjemlet i Forskrift om eiendomsregistrering av 26. juni 2009 § 9.

For å se alle opplysninger som er registrert om matrikkelenheten kan kommunen kontaktes for et komplett matrikelbrev.

Om fullstendighet og nøyaktighet i relevant utdrag av matrikkelen

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/utdragmatrikel

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 13.09.2006
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 69 / 59	1 040,5 m2	

Eierforhold

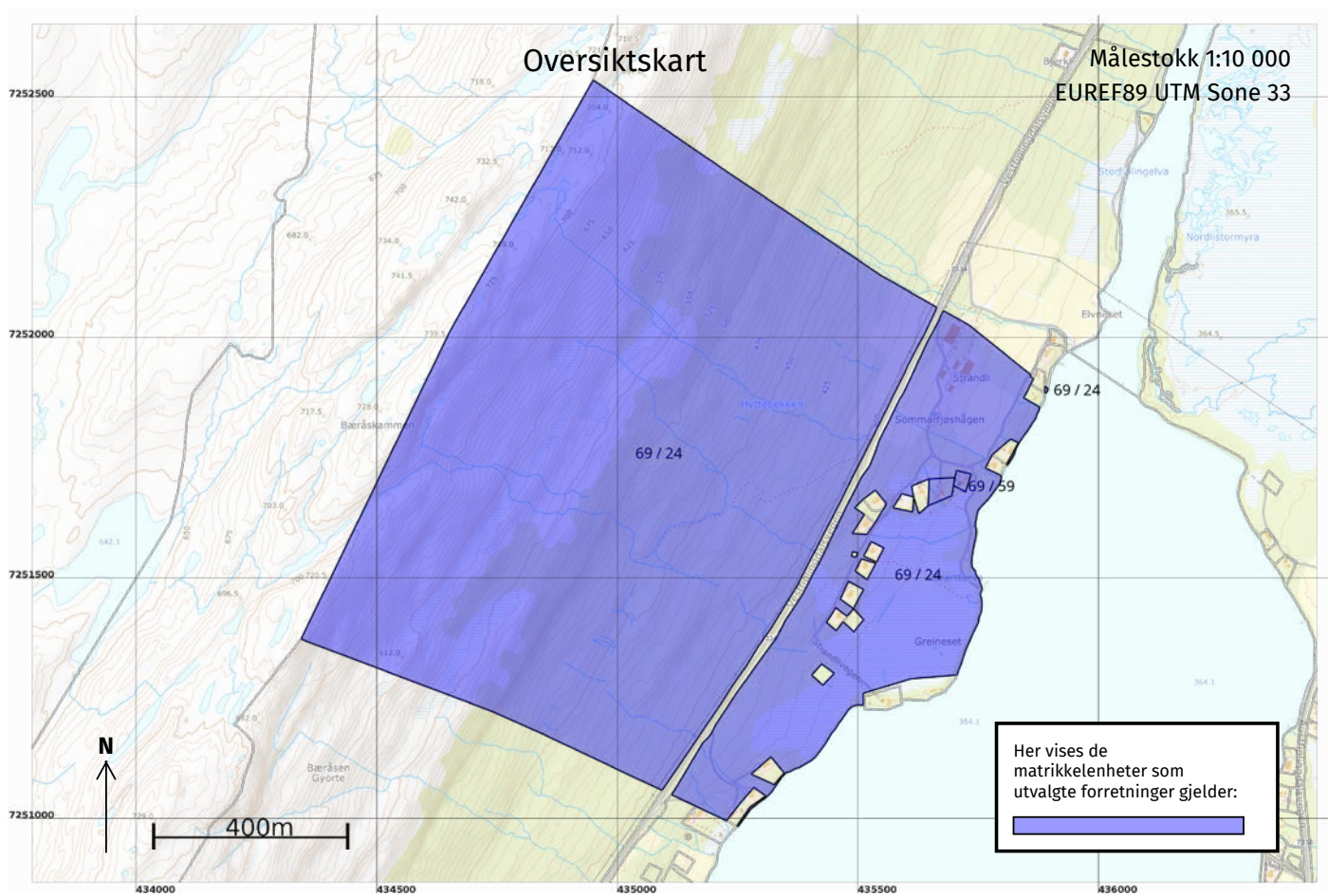
Tinglyste eierforhold

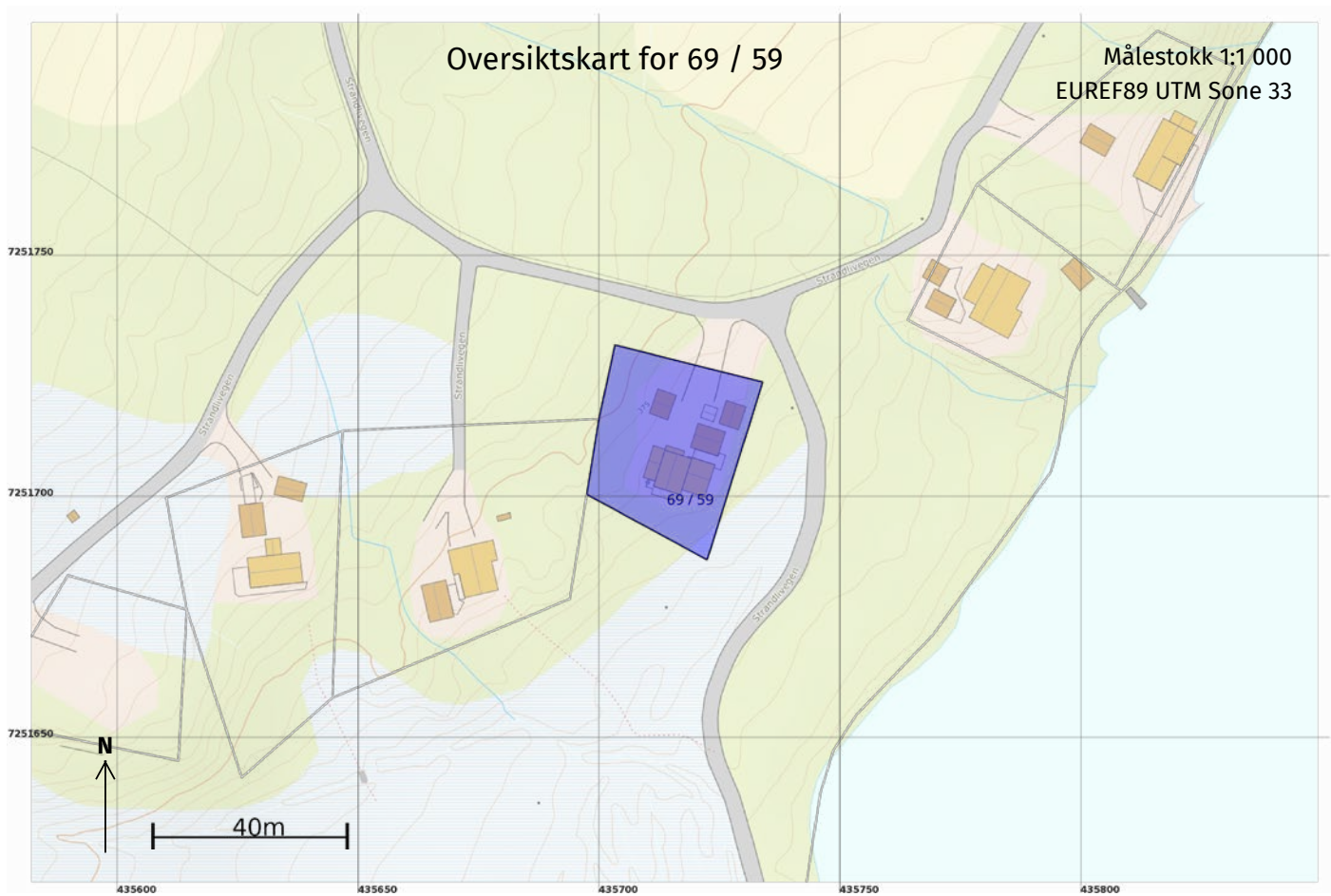
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		200956	ØVERLEIR VENKE SYNNØVE	H0203	RINGVEIEN 1 8907 BRØNNØYSUND	1 / 2
Hjemmelshaver		120853	ØVERLEIR ØYVIND	H0203	RINGVEIEN 1 8907 BRØNNØYSUND	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		200956	ØVERLEIR VENKE SYNNØVE	H0203	RINGVEIEN 1 8907 BRØNNØYSUND	
Eier registrert hos Skatteetaten		120853	ØVERLEIR ØYVIND	H0203	RINGVEIEN 1 8907 BRØNNØYSUND	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Matrikkelenhet		Arealendring	
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					
Grensejustering	28.11.2025				haugragn	28.11.2025
Oppmålingsforretning/grensejustering	2025/411	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1825 - 69/59			-0,5
		Mottaker	1825 - 69/24			0,5
		Berørt	1825 - 69/67			0

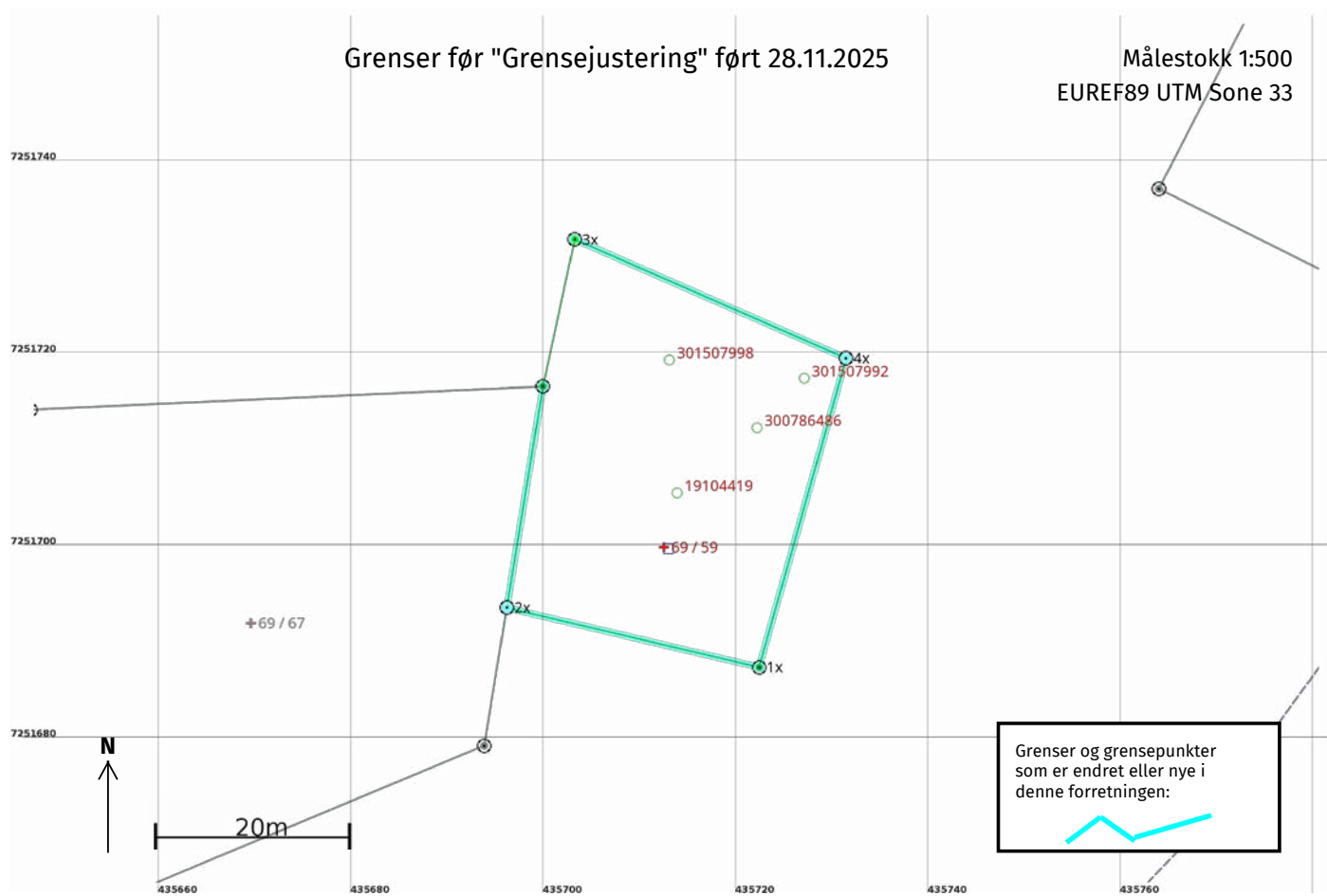




28.11.2025 11:45

Relevant utdrag av matrikkelen for 1825 - 69 / 59

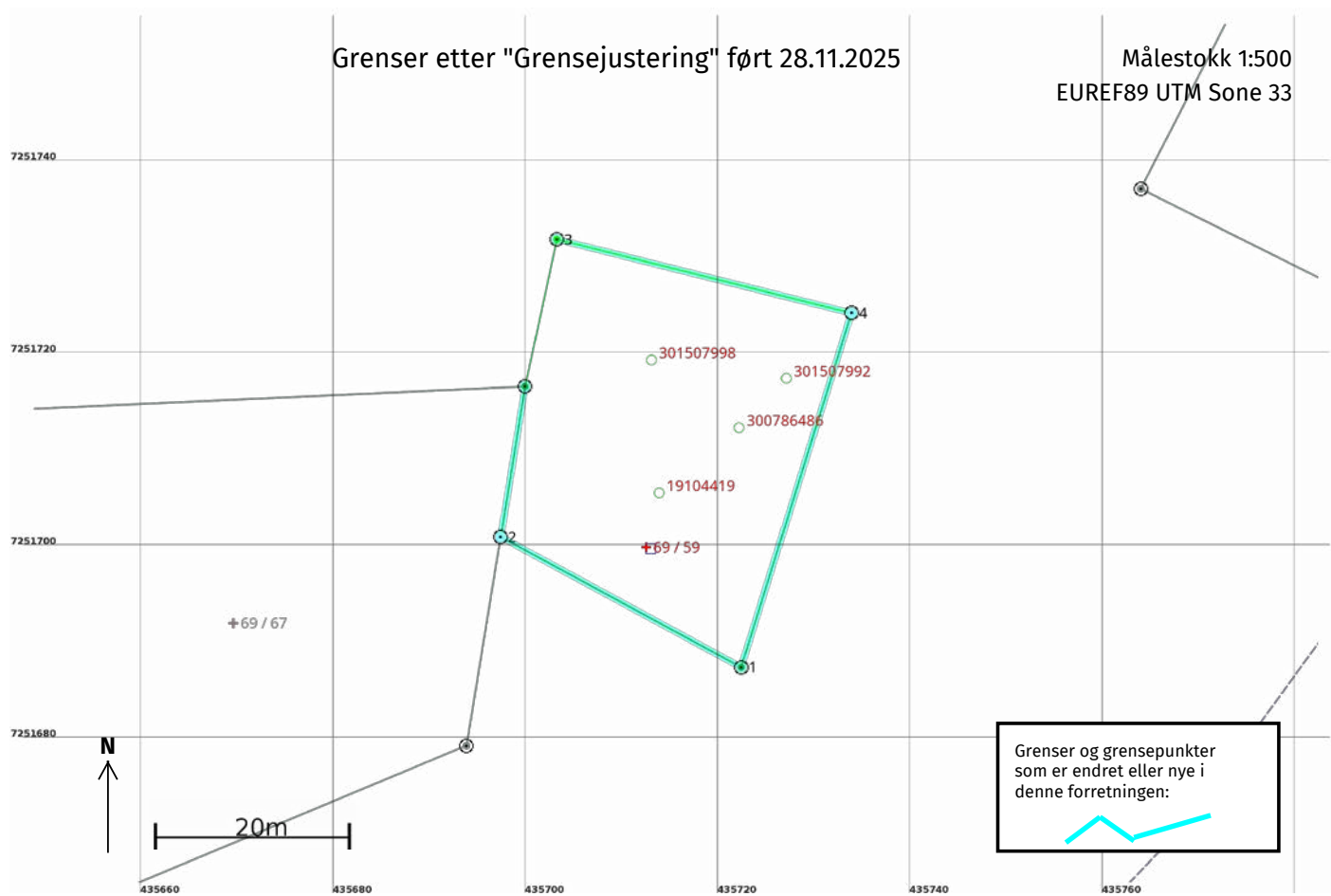
Side 5 av 8



28.11.2025 11:45

Relevant utdrag av matrikkelen for 1825 - 69 / 59

Side 6 av 8



28.11.2025 11:45

Relevant utdrag av matrikkelen for 1825 - 69 / 59

Side 7 av 8

Grensejustering 28.11.2025

Før forretningen:

Areal: 1 041 Arealmerknad:
 Repreasasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7251700 Øst: 435713

Etter forretningen:

Areal: 1 040,5 Arealmerknad:
 Repreasasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7251700 Øst: 435713

Grensepunkt / Grenselinje				Ytre avgrensing			
Løpenr	Status	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode / Grenser mot	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1x	Endret - Før	7251687,68	435722,41	Jord Offentlig godkjent grensemerke 26,93	10 Terrengmålt 1825 - 69 / 24	13	
1	Endret - Etter	7251687,68	435722,41	Jord Offentlig godkjent grensemerke 28,44	10 Terrengmålt 1825 - 69 / 24	13	
2	Nytt	7251701,21	435697,40	Jord Offentlig godkjent grensemerke 15,86	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) 1825 - 69 / 24 og 1825 - 69 / 67	5	
3x	Endret - Før	7251732,14	435703,25	Jord Offentlig godkjent grensemerke 30,78	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) 1825 - 69 / 24	10	
3	Endret - Etter	7251732,14	435703,25	Jord Offentlig godkjent grensemerke 31,58	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) 1825 - 69 / 24	10	
4	Nytt	7251724,49	435733,89	Offentlig godkjent grensemerke 38,56	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) 1825 - 69 / 24	10	
2x	Slettet	7251693,87	435696,20	Fjell Offentlig godkjent grensemerke 23,30	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) 1825 - 69 / 24 og 1825 - 69 / 67	10	
4x	Slettet	7251719,79	435731,44	Jord Offentlig godkjent grensemerke 33,36	10 Terrengmålt 1825 - 69 / 24	13	

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a 893		Stempel 06/372 08 FEB 2007 Gnr: 69/24 Tel: ☐ Ja ☐ Nei	Kommunens saksnr
Til kommune: Grane kommune Teknisk avdeling 8680 Trøfors		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Hvis ja, skal NBR nr 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet	

Meldingen gjelder			
Eiendom/byggested	Gnr 69 Bnr 24 Fester nr	Seksjonsnr	Bygningsnr
	Adresse Greineset, Nedre Fjellkvatn	Postnr 8680	Poststed Trøfors
Tiltakets art	☐ Driftsbygning i landbruket ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg ☒ Mindre byggearbeid		
	Spesifiser kort tiltakets art Hytte + uthus 10 m²		

Forhåndskonferanse			
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	☐ Ja ☐ Nei	Dersom ja, vedlegg referat
			Vedlegg nr E -

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

Arealdisponering															
Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan														
	Sett kryss for eksisterende plan														
	Spesifiser nærmere Greineset/Strandli 69/24 Fjellkvatn														
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv														
Oppmålt tomt	Tillatt grad av utnyttning 15% TU														
	Beregningsregler i reguleringsplan														
	☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☒ Tillatt bruksareal (T-BRA m ²) 110 m²														
	☒ Prosent tomteutnyttelse (% TU) ca 88% ☐ Annet														
Bebyggelsen, størrelse og grad av utnyttning	Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomteareal 1001 m²												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Eksisterende bebyggelse</th> <th>Ny bebyggelse</th> <th>Sum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Antall etasjer (TEK § 4-1)</td> <td>2/10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)</td> <td>54,5+23 m²</td> <td>77,5 m²</td> </tr> <tr> <td>Bebygd areal (NS 3940)</td> <td>80+10 m²</td> <td>90 m²</td> </tr> </tbody> </table>			Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum	Antall etasjer (TEK § 4-1)	2/10		Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	54,5+23 m²	77,5 m²	Bebygd areal (NS 3940)	80+10 m²	90 m²
	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum												
	Antall etasjer (TEK § 4-1)	2/10													
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	54,5+23 m²	77,5 m²												
	Bebygd areal (NS 3940)	80+10 m²	90 m²												
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket ca 88%															
Vis beregning av grad av utnyttning															
GRANE KOMMUNE sak 06/372-4															

Arealdisponering (forts.)				
Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand	☒ Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand	☒ 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:		
	☐ Ja ☐ Nei	☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringsstillatelse gitt?	☒ Ja ☐ Nei
		☐ Kommunal veg	Er avkjøringsstillatelse gitt?	☒ Ja ☐ Nei
		☒ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☒ Ja ☐ Nei
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta			
	☐ - offentlig vannverk			
	☐ Privat vannverk			
	☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann			
☒ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann				Beskriv Vannposter
Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei				
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta			
	☐ Offentlig avløpsanlegg			
	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☐ Ja ☒ Nei	
		Foreligger utslippstillatelse?	☐ Ja ☐ Nei	
Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei				
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ 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	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader		B	1 - 4	☐
Gjenpart av nabovarsel		C	5 - 5	☐
Situasjonsplan		D	6 - 7	☐
Fasadetegninger og snitt		E	8 - 10	☐
Andre vedlegg		J	-	☐
Erklæring og underskrift				
Tiltakshaver				
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)				
Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev organisasjonsnr	
Oyvind Overleir	75007162	91674935		
Adresse	Postnr	Poststed		
Ringveien 1	8900	Brønnøysund		
E-postadresse	☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet			
Oyvind.Overleir@felleskjøpet.no				
Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver		
22/1-07	Oyvind Overleir	OYVIND OVERLEIR		

Øyvind Øverleir
Ringveien 1
8900 Brønnøysund

Brønnøysund 23102006

Grane Kommune
Teknisk avdeling
PB 43
8680 Trofors

GRANE KOMMUNE	
Saksnr	06/372
Dok nr	1
26 JUN 2006	
Ark kode	GNR. 69/57
Behandling	
S	R
Off	Ikke off
Hm	

Dispensasjon

Vi søker herved om dispensasjon for tomt nr. 1, G/b. Nr. 69/59 fra planbestemmelser for reguleringsfeltet og byggefeltet Greineset på eiendommen Strandli G/b. Nr. 69/24, Fiplingdal i Grane Kommune.

Tomt nr 1 G/b. Nr. 69/57 som det søkes dispensasjon fra planbestemmelsene for reguleringsfeltet, er regulert for oppføring av hytte i 1 etasje.
Men vi ønsker å oppføre en såkalt "oppstuggu" hytte i 1+1/2 etasje.

Siden grunneier muntlig har samtykket i dette avviket fra reguleringsplanen, håper vi på en positiv og rask behandling av Teknisk avd. i Grane Kommune.

Med vennlig hilsen
Øyvind Øverleir



Tlf.: 75021750/91674935

M.adr.: oyvind.overleir@felleskjopet.no

Kopi: Tor Stabbforsmo

Strandli gård
V Siri og Tor Stabbforsmo
Fiplingdal
8680 TROFORS

GRANE KOMMUNE	
Saksnr. 03/458	Dok.nr. 22
15 NOV 2006	
Ark.kode: 612	
Behandling:	
S	R
Off	Arkiv
Tekn.	

Strandli den 14.11.2006

Grane kommune-
Teknisk avdeling v/ Harald Volden
8680 TROFORS

Hvem har saken?
nå som knut er reist.
Ark. Gnr/Bnr.?

Vedrørende omdisponering av tomt nr. 01 i reguleringsplanen for Greineset hyttefelt.

Det henvises til søknad om omdisponering av tomt nr. 01, fra Øyvind og Wenche Øverleir. Dette gjelder for reguleringsplanen til Greineset hyttefelt på eiendommen Strandli G/b nr.:69/24, Fiplingdal i Grane kommune.

I forhold til nevnte søknad, så bemerkes det fra grunneier at vi ikke har motforestillinger til at Øverleir får bebygge tomten med 1+1/2 etasjes fritidsbygg. Vi ser i ettertid at tomten ligger sånn til at det ikke vil være til sjenanse for annen bebyggelse i feltet.

Hvis det er behov for å holde seg til samme fordeling av 1 etasje og 1+1/2 etasje bygg totalt i planen, så vil det være fornuftig å tildele tomt nr. 03 som 1 etasje i stedet for nr. 01, dette fordi tomt nr. 03 i større grad vil være til sjenanse for bakenforliggende hytter.

Vi håper dette vil være avklarende i forhold til saken.

Med vennlig hilsen

Siri Stabbforsmo Tor Stabbforsmo
Siri og Tor Stabbforsmo

Vedlegg ; Reguleringsplan

Kopi ; Øyvind og Wenche Øverleir

Søker herved om Dispensasjon fra Reguleringsbestemmelsene for oppsetting av Garasje i Strandliveien 50, 8685 Trofors. 69/59.

Grunnen til at vi ønsker å oppføre Garasje, er at det kan va utfordrende å ha oppstilling av kjøretøy ute på grunn av vær og nedbørs forhold.

MVH

Øyvind Øverleir

91674935

oyvind.overleir@hotmail.com

Ringveien 1

8907 Brønnøysund

co/

Strandliveien 50

8685 Trofors

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

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

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan?	☐ Ja	☐ Nei
Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet?	☐ Ja	☐ Nei
Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 andre ledd		
Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).		
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?	☐ Ja	☒ Nei

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	69		59			50	Grane
	Adresse				Poststed		
		Strandliveien 50				Trofors	
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3						
	☐ Tilbygg < 50 m ² ☒ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ² ☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)						
	☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2						
	☐ Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)						
	☐ Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet)						
	☐ Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1						
	☐ Oppretting/endring av matrikkelenhet		☐ Grunn-eiendom		☐ Anleggs-eiendom		☐ Festegrunn over 10 år
							☐ Arealoverføring
	☒ Annet: Beskriv med egne ord hva du skal gjøre Garasje 20 m ²						

Arealdisponering						
Planstatus mv.	☐ Sett kryss for gjeldende plan ☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan ☐ Eventuelt andre planer					
	Navn på plan					
Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA
				73+17-12=	102	122
						Tomleareal
						1041
Grad av utnyttning	Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på www.dibk.no eller kontakt kommunen					
	Hytte = 73 m ² Ålur = 17 m ² Skjøt = 12 m ² Tilsammen 102 m ² Nytt: Garasje 20 m ² } 122 m ²					

Plassering	
Plassering av tiltaket	Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?
	☐ Ja ☒ Nei
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert
Plassering av tiltaket	Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?
	☐ Ja ☒ Nei
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert
Avstand	Minste avstand til nabogrense
	0 m
	Minste avstand til annen bygning
	3 m
	Minste avstand til midten av vei
	m
Dette skal vises på situasjonsplanen	

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr. _____
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr. _____
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? ☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. _____

Tilknytning til veg og ledningsnett			
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst ☐ Ja ☒ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringsstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Kommunal veg Er avkjøringsstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng		
Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkelenhet.			
Vannforsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk* * Beskriv ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann* <i>Frittliggende Garasje</i> ☒ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann* Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei		
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☐ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☒ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☒ Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei		

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	–	☐
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	–	☐
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	–	☐
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende/ny)	E	–	☐
Redegjørelse/kart	F	–	☐
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10, § 6-2 og pbl § 21-5	I	–	☐
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☐
Andre vedlegg	Q	–	☐

Erklæring og underskrift			
Tiltakshaver			
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggteknisk forskrift og gitt tillatelse.			
Navn	Øyvind Øverleir		Telefon (dagtid)
Adresse	Ringveien 1		Mobiltelefon
Dato	Underskrift	Postnr.	Poststed
23/1-23	<i>Øyvind Øverleir</i>	8907	Brønnøysund
Gjentas med blokkbokstaver	Eventuelt organisasjonsnr.		
Øyvind Øverleir	oyvind.overleir@hotmail.com		



Grane kommune

Teknisk avdeling

Tlf.: 75182250

Fax.: 75182258

Deres ref:

Vår ref:
06/00372-4

Saksbeh:
Harald Volden, 75 18 22 53

Arkivkode:
GNR. 69/57

Dato:
16.03.2007

Melding om vedtak

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

Øyvind Øverleir

Ringv. 1
8900 BRØNNØYSUND

Øyvind Øverleir, 8900 Brønnøysund - Oppsetting av hytte i Greineset hyttefelt, g.nr. 69/59. Søknad om tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygn.lovens § 93.

Byggested (Gnr/bnr/festenr.):	69/59.
Adresse:	Greineset hyttefelt, Fiplingdal, 8680 Trofors.
Tiltakets art:	Oppsetting av ny hytte.
Tiltakshaver:	Øyvind Øverleir, Ringv. 1, 8900 Brønnøysund.
Ansvarlig søker:	Øyvind Øverleir, Ringv. 1, 8900 Brønnøysund.

Saksopplysninger:

Komplett søknad er mottatt her: 08.02.2007.
Vedtaket er gjort etter delegasjon, jfr. kommunestyrets vedtak av 11.09.02, sak 032/02.

Søknaden:

Bebyggd areal for hytta (BYA):	<u>80,1 m².</u>
Hyttas netto bruksareal (BRA): (1+L)= (57,1+16,4)=	<u>73,5 m².</u>

Søknaden omfatter tillatelse til tiltak for oppsetting av ny hytte på tomt nr. 1 i Greineset hyttefelt på eiendommen Strandli, Nedre Fiplingvatn. Søknaden omfatter også ansvarsrett i de forskjellige roller.

Tiltakshaver ble den 03.01.07 innvilget dispensasjon fra reguleringsplanen slik at tomte kan bebygges med hytte i 1½ etasje.

Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende plangrunnlag er reguleringsplan for eiendommen Strandli vedtatt i Grane kommunestyre den 30.06.2004, sak 043/04.

Beliggenhet og høydeplassering:

Det vises til reguleringsbestemmelsenes § 4.

Postadresse:
Postboks 43
8681 Trofors

Besøksadresse:
Industriveien 2
8680 Trofors

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

Bankgiro: 4530 05 00491
Postgiro: 0805 59 58 905
Org.nr: 940 643 112

Estetiske krav:

Jfr. reguleringsbestemmelsenes § 4.

VEDTAK:**1. Tillatelse:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 gis tillatelse til tiltak ihht søknad registrert den 08.02.07.

Tegninger av uthus må innsendes og byggeanmeldes særskilt.

Førøvrig vises til vedlagte kopi av reguleringsbestemmelsene som skal følges i all virksomhet i feltet.

2 . Godkjenning av foretak:**Lokal godkjenning av foretak:**

Med hjemmel i § 17 i *Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett* (GOF), gis personlig ansvarsrett i forbindelse med omsøkte tiltak til følgende foretak:

Øyvind Øverleir, Ringv. 1, 8900 Brønnøysund.

Fagområder: SØK-PRO-KPR-UTF-KUT, bygningsmessige arbeider tiltaksklasse 1.

Merknader:

- Takverk og bærende konstruksjoner må dimensjoneres for snølast i henhold til Teknisk forskrifts bestemmelser § 7-32 og Norsk Standard 3491-3.
- Det vises til Teknisk forskrifts bestemmelser (§ 7) om sikkerhet ved brann (røykvarsling/slokkeapparat/rømningsmuligheter via soveromsvindu/avstand fra ovn til brennbart materiale).
- Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl § 96, 1-ledd. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres..
- Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr pbl § 99.
- Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Det vises til vedtatte reguleringsbestemmelser som skal følges i all virksomhet i feltet.

Kontroll:

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) kap. VIII.

Postadresse:
Postboks 43
8681 Trofors

Besøksadresse:
Industriveien 2
8680 Trofors

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

Bankgiro: 4530 05 00491
Postgiro: 0805 59 58 905
Org.nr: 940 643 112

Ferdigstillelse:

Når arbeidet er ferdigstilt skal samordner/ansvarlig kontrollerende skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest.

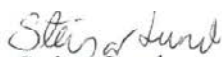
Denne tillatelsen sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid oppbevares på byggeplassen.

Klage:

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse til fylkesmannen innen 3 uker etter at partene er gjort kjent med vedtaket, jfr. forvaltningslovens §§ 27 og 28 samt plan- og bygn.lovens § 15.

Evt. klage sendes til Grane kommune, tekn. avdeling, 8680 Trofors.

Med hilsen



Steinar Lund

Tekn. sjef

Kopi til:

Indre Helgeland likningskontor Strandgt. 36, 8656 MOSJØEN



Grane kommune

Sentraladministrasjon

Deres ref.:

Vår ref.:
2020020150

Arkiv:
GBNR-69/59

Dato:
29.06.2023

Melding om vedtak

Jfr. [Delegeringsreglement for Grane kommune, vedtatt i kommunestyret 24.02.21](#)

Øyvind Øverleir

Ringveien 1
8907 BRØNNØYSUND

Behandling av søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for Greineset hytteområde, oppføring av garasje

Utvalg for næring og naturforvaltning har i møte 28.06.2023 18.00, sak 035/23 gjort følgende vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra § 4.6 i bestemmelsene for Greineset hytteområde for hjemmelshaver av gbnr. 69/59, for oppføring av garasje som omsøkt.

Begrunnelse for vedtaket:

NNU finner at fordelene er større enn ulempene, og hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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.

Saksbehandler i saken: Ingeniør Håkon Husby, tlf. 75182253.

Med hilsen

Inger Lise Fløtnes
Konsulent

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Postadresse:
Industriveien 2
8682 Trofors

Besøksadresse:
Industriveien 2
8682 Trofors

Telefon: 75 18 22 00
E-post: post@grane.kommune.no
Internett: www.grane.kommune.no

Bank: 4530 05 00491
Org.nr.: 940 643 112

Kopi til

Statsforvalteren i Nordland

Postboks 1405

8002

BODØ

Voengelh-Njaarke reinbeitedistrikt v/ Nils Johan Kappfjell

Bjørhusdalsveien 94

7890

NAMSSKOGAN



Saksnummer	Utvalg	Møtedato
035/23	Utvalg for næring og naturforvaltning	28.06.2023

Ifr. [Delegeringsreglement for Grane kommune, vedtatt i kommunestyret 24.02.21.](#)

Behandling av søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for Greineset hytteområde, oppføring av garasje

Saksopplysninger:

Øyvind Øverleir, hjemmelshaver av 69/59 i Fiplingdal i Grane kommune, søker om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Greineset hytteområdet i Fiplingdalen for oppsetting av garasje på 20 m2.

Øverleir oppgir at han har følgende bebyggelse på sin tomt fra før:

Hytte: 73 m2

Uthus: 17 m2

Uthus/vedskjul: 12 m2

Til sammen: 102 m2 (BRA)

Eiendommen har en størrelse på 1041m2 som gir en utnyttelsesgrad (%-TU) på 9,8 %.

Bestemmelsene for Greineset, sist revidert i 2003, punkt 4.6:

- 4.6 Tomtene kan bebygges med opptil 15% TU. Den totale bebyggelsen skal ikke overstige 110 m2 BYA (bebygd areal).
Hytter kan oppføres med opptil 95 m2 BYA.
Det kan bygges 1 frittstående anneks/uthus, eller som tilbygg til hytten - med opptil 15 m2 BYA.

Høring:

Jf. plan- og bygningslovens § 19-1 har dispensasjonssøknaden vært på høring i perioden 17.04.23-22.05.23.

Søknaden ble sendt på høring til følgende instanser:

Nordland fylkeskommune

Sametinget

Statsforvalteren i Nordland

Voengel Njarke Reinbeitedistrikt

Kommunen har innen fristen mottatt følgende uttalelser:

Nordland fylkeskommune:

Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. *Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert.* Skulle kommunen innvilge søknaden, vil fylkeskommunen derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Voengel Njarke reinbeitedistrikt:

Det vises til søknader fra Øyvind Øverleir og Arnt Reidar Nermo og Bodil Olsen Nermo om disp fra reguleringsbestemmelsene for greineset for bygging av garasje og oppføring av uthus.

Voengel-Njaarke reinbeitedistrikt har ingen innvendinger mot søknadene under følgende forutsetninger:

- 1.Områdene skal ikke gjerdes inn.
- 2.Dette skal heller ikke medføre at områder forringes som reinbeite.
- 3.Eventuelle erstatningskrav for skade forårsaket av rein vil ikke bli akseptert.

Statsforvalteren i Nordland:

Statsforvalterens vurdering

Tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan både med hensyn til antall bygninger på tomten og samlet bebygd areal.

Dispensasjon kan ifølge plan- og bygningslovens (pbl) § 19-2 andre ledd ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Begge vilkårene må altså være oppfylt for at kommunen skal ha anledning til å gi dispensasjon (kumulative vilkår).

Reindrift

Hyttfeltet berører Voengelh-Njaarke reinbeitedistrikt. Hyttfeltet er etablert i ei flyttlei for rein. Reguleringsbestemmelsene synes å ta noe hensyn til dette når det gjelder utnyttelsesgrad og at det ikke er tillatt å sette opp gjerder og flaggstenger på fritidstomtene.

Fortetting utover hva som er tillatt i reguleringsplanen, vil være uheldig i forhold til flyttleias funksjon, fordi det vil skape flere og nye hindringer i flyttleia. Statsforvalteren mener derfor det er uheldig å åpne opp for bebyggelse som er strid med gjeldende reguleringsplan. Dersom tiltaket vesentlig tilsidesetter hensynet til reindrifta eller vil være til ulempe for reindrifta, er ikke vilkårene for å gi dispensasjon oppfylt. Grane kommune må vurdere virkningen for reindrifta særskilt i denne saken.

Vurdering:

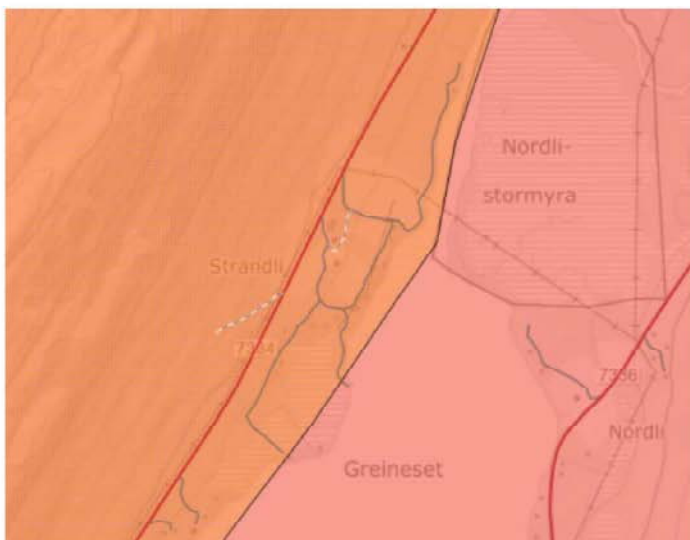
Uttalelsen fra Statsforvalteren i Nordland er datert og mottatt hos Grane kommune senere fristen satt i utgående brev fra administrasjonen, men ettersom overskridelsen på noen få dager ikke har forsinket saksbehandlingen av søknaden, tas uttalelsen med i saksbehandlingen i sin helhet. Uttalelsen kan også være nødvendig for å oppfylle forvaltningslovens § 17 for at saken skal være tilstrekkelig opplyst.

Reguleringsplan for Greineset hytteområde med tilhørende bestemmelser ble utarbeidet og vedtatt i 2003. Planen er således utarbeidet fra de regler som gjaldt for plan- og bygningsloven av 1985, medførende at planbeskrivelse ikke eksisterer. Dette vanskeliggjør vurderingen om hvorvidt hensikten bak bestemmelsene blir tilsidesatt eller ikke.

Administrasjonens vurdering er at reguleringsplanen for Greineset er så «uthulet» grunnet tidligere innvilgede dispensasjoner og reguleringsbestemmelsenes preg av at de er 20 år gamle at planen i liten grad fungerer som et styringsverktøy for utforming av hyttefeltet.

Vurdering av Statsforvalterens uttalelse:

Statsforvalteren i Nordland skriver i sin uttalelse at det går ei flyttlei for rein gjennom hytteområdet. Denne flyttleia vises i så fall ikke i «Reindriftskartet» hos NIBIO:



Administrasjonen finner ingen digitale spor av ei flyttlei som går igjennom hytteområdet, den er heller ikke omtalt av Voengel Njarke reinbeitedistrikt i sin uttalelse, så her har nok Statsforvalteren i Nordland misforstått noe eller sett feil på kartet.

Vurdering av Voengel Njarke reinbeitedistrikts uttalelse:

1. Inngjerding av tomtene er ikke tillatt, og det gis ingen tillatelse til slikt ved innvilgelse av denne dispensasjonen.
2. Etter administrasjonens vurdering vil ikke reinbeitet forringes nevneverdig ettersom det her søkes om bygging på allerede bebygd tomt.
3. Eventuelle erstatningskrav for skade forårsaket av rein vil være en privatrettslig sak mellom den som fremsetter erstatningskravet og reieneier. Grane kommune har ikke myndighet til å kunne sette vilkår av privatrettslig karakter ved ev. innvilgelse av dispensasjon.

Vurdering iht. PBL § 19-2:

Jf. plan- og bygningslovens § 19-2 er det to vilkår som må oppfylles for kunne å gi dispensasjon:

1. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Begge vilkårene må være oppfylt – og det skal foretas en konkret vurdering av tiltaket og de forholdene som anføres i dispensasjonssøknaden.

Hensynet bak bestemmelsen:

Hensynet bak bestemmelsen om antall bygninger og størrelse på bygningene er sannsynligvis (planbeskrivelse finnes ikke) av praktiske estetiske årsaker for at hyttefeltet ikke skal fremstå som «tettpakket» og urbant, at det skal være «luftig» mellom naboene. Sannsynligvis for at området også skal kunne fungere som beiteområde for tamrein, hjortevilt og småvilt.

I denne saken søkes om utbygging av garasje på 20m2 BRA. Tomten er fra tidligere bebygd med ca. 102m2 BRA, som gir en utnyttelsesgrad (%-TU) på 9,8%, mens reguleringsbestemmelsene for %-TU er 15%. Det vurderes derfor til at hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av denne dispensasjonssøknaden.

Fordelene og ulempene:

Fordelene vil først og fremst tilkomme søker, som ved en ev. innvilgelse få mere plass til å kunne lagre utstyr og diverse innomhus. Denne fordelene må likevel kunne vurderes at flere vil få visuelt nytte av, i form av at det vil kunne fremstå som ryddig på eiendommen.

Ulempene vil være nedbygging av naturområder, men effekten av nedbyggingen vil etter administrasjonens vurdering være særdeles små, ettersom tomten det søkes er såpass stor.

Samlet vurdering:

Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra vurderes ikke å bli vesentlig tilsidesatt ettersom 15%-TU iht. reguleringsbestemmelsene ikke overstiges, og utnyttelsesgraden likevel bare vil være på 11,7% ved innvilgelse av dispensasjonen, sammenlignet med 15% som er bestemmelsen i reguleringsplanen for Greineset.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra § 4.6 i bestemmelsene for Greineset hytteområde for hjemmelshaver av gbnr. 69/59, for oppføring av garasje som omsøkt.

Begrunnelse for vedtaket:

NNU finner at fordelene er større enn ulempene, og hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalg for næring og naturforvaltning 28.06.2023:

Møtebehandling:

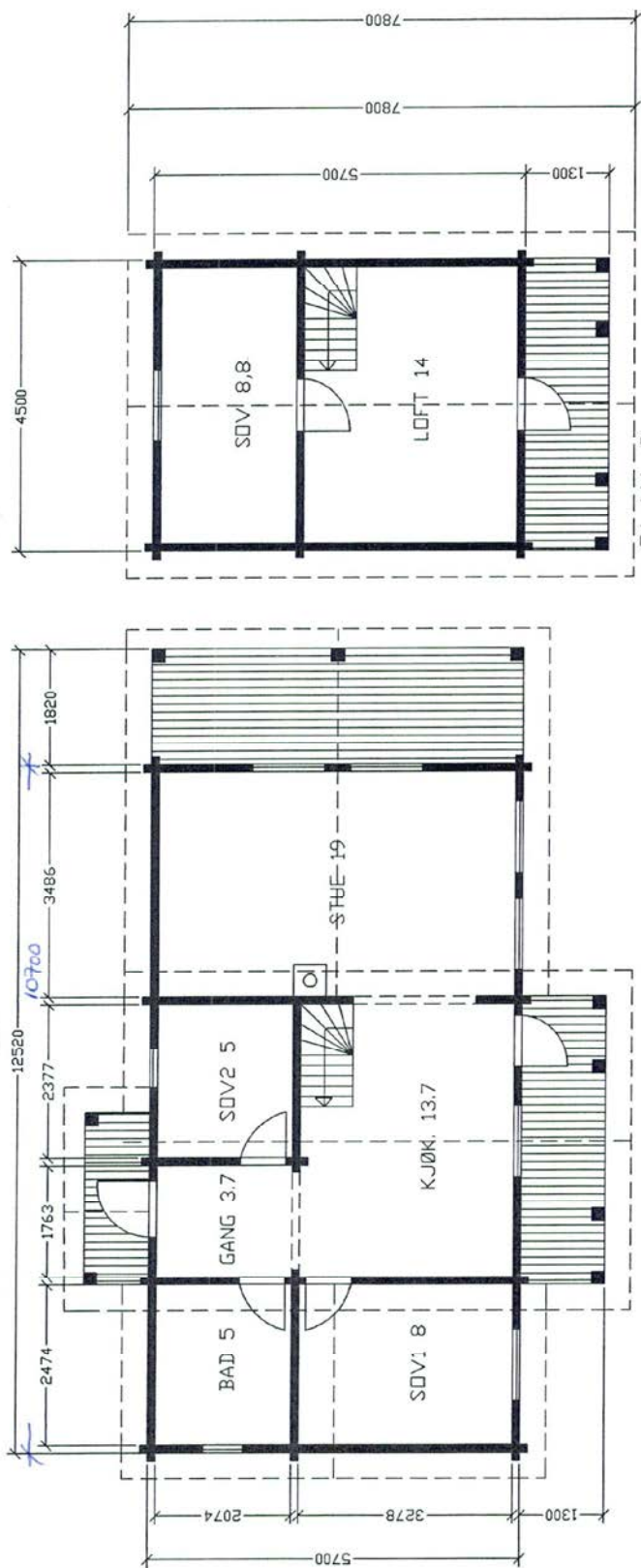
Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

NNU- 035/23 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra § 4.6 i bestemmelsene for Greineset hytteområde for hjemmelshaver av gbnr. 69/59, for oppføring av garasje som omsøkt.

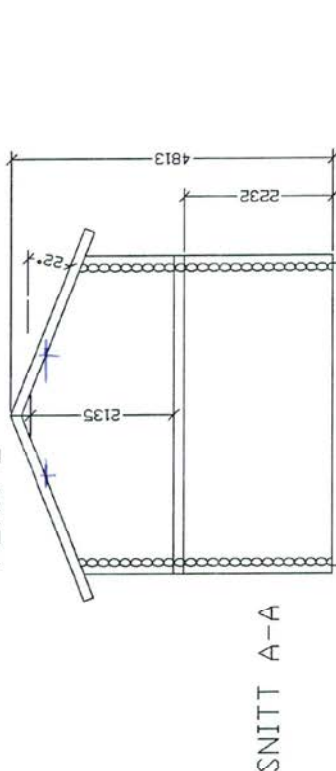
Begrunnelse for vedtaket:

NNU finner at fordelene er større enn ulempene, og hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.



PLAN 1

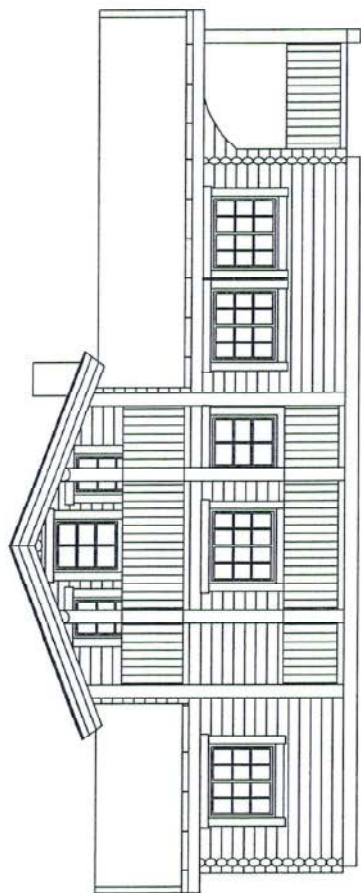
$$\begin{aligned}
 &\text{BEBYGD AREAL (BxA)} \\
 &(12.52 \cdot 5.7) + (13.46) + (10 \cdot 2.8) = 80.1 \text{ m}^2 \\
 &\text{NETTO BRUKSAREAL (BxA)} \\
 &(5.46 \cdot 10.46) = 57.1 \text{ m}^2 \\
 &+ \text{LOFT} = (3.0 \cdot 5.46) = 16.4 \text{ m}^2 \\
 &= 73.5 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$



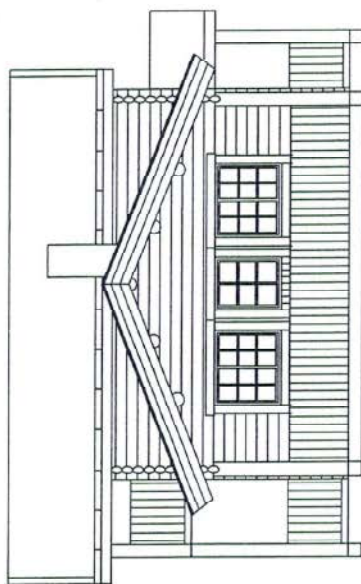
SNITT A-A

PLAN 2

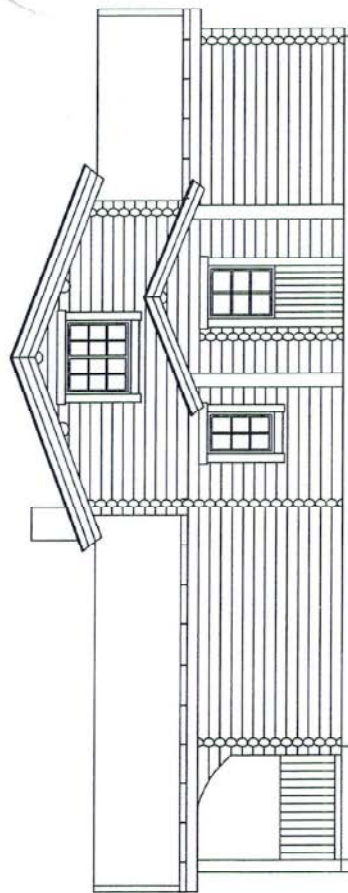
HYGGERIE Øyvind Øverleir		ADR.	Ringveien 1 8900 Brønnøysund		TEGNR
HYTTE FIPLINGVATN		TEGN	R. KARLSEN		PLAN
		MAL	1:100		SNITT
		DATO	01.10.04		REV.
GRANE KOMMUNE		SAK	06/372-4		REV.
					9



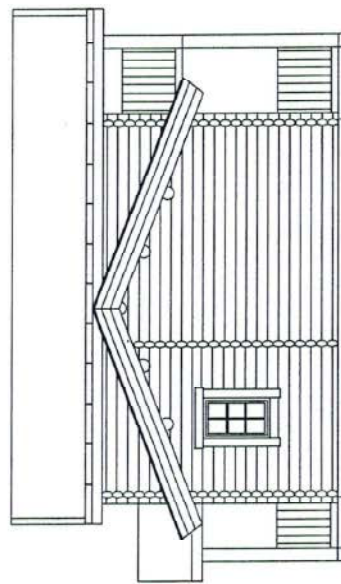
FASADE SØRØST



FASADE NORDØST

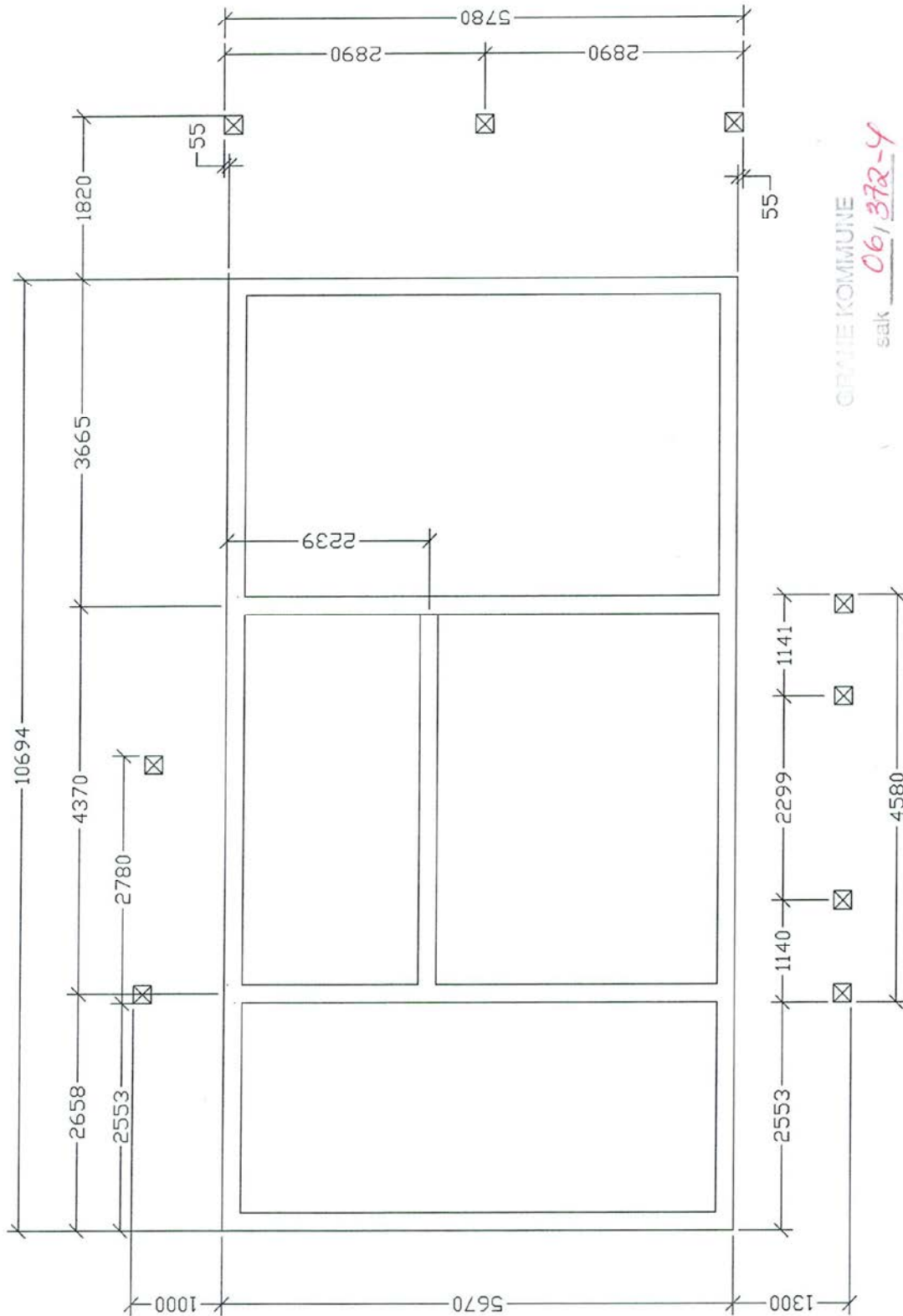


FASADE NORDVEST

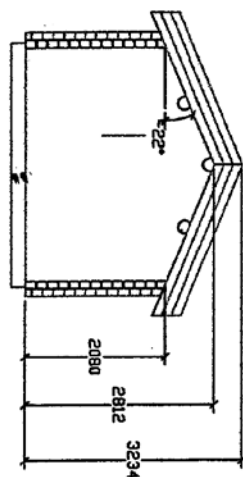
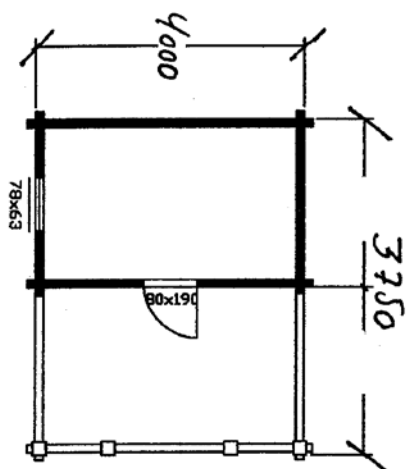


FASADE SØRVEST

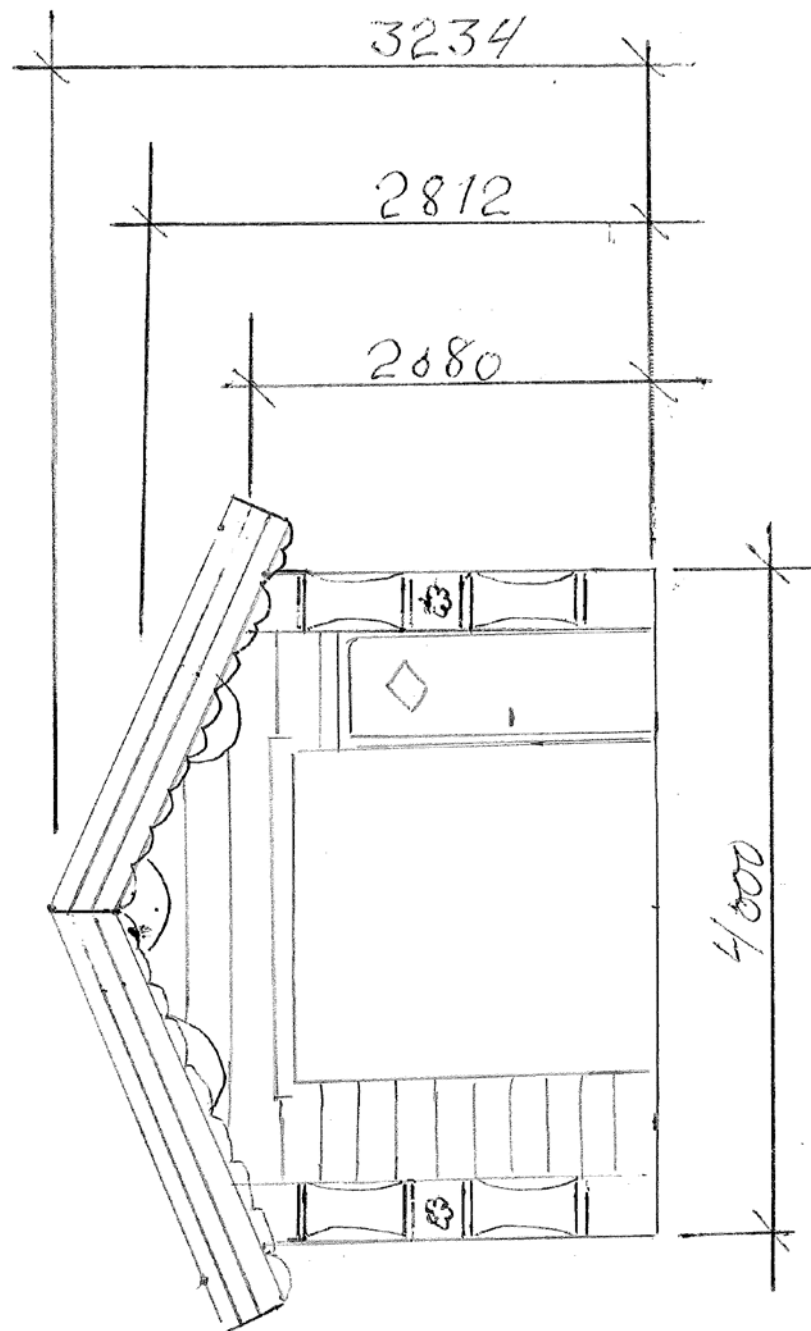
BYGGESAK Øyvind Øverleir	Ringveien.1 8900 Brønnøysund			
	TEGN	R.KARLSEN	FASADER	
	MÅL 1:100	DATE 01.10.04	REV.	REV.
HYTTE FIPLINGVATN		8		
GRANE KOMMUNE sak <u>06 / 372-4</u>				

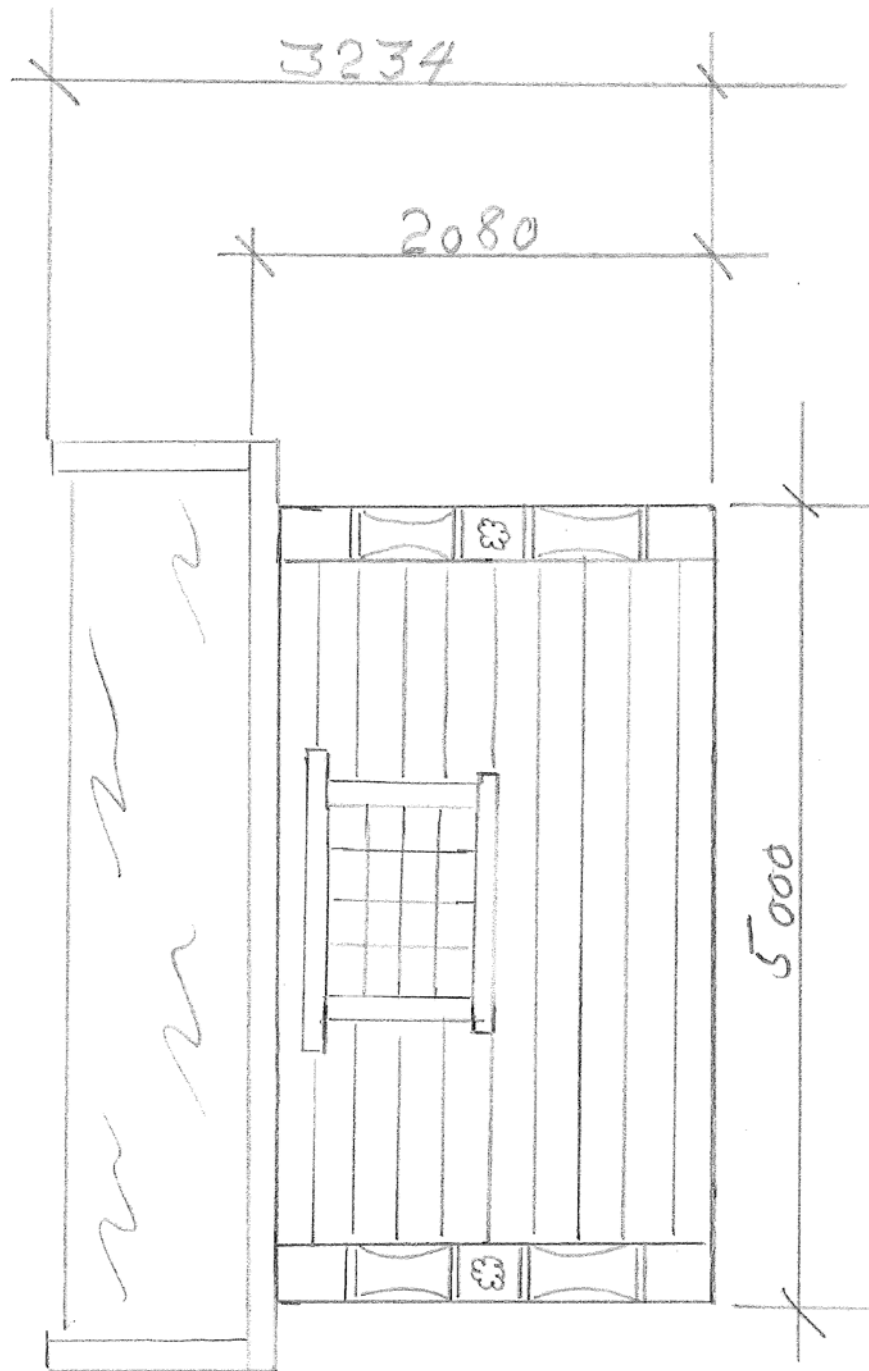


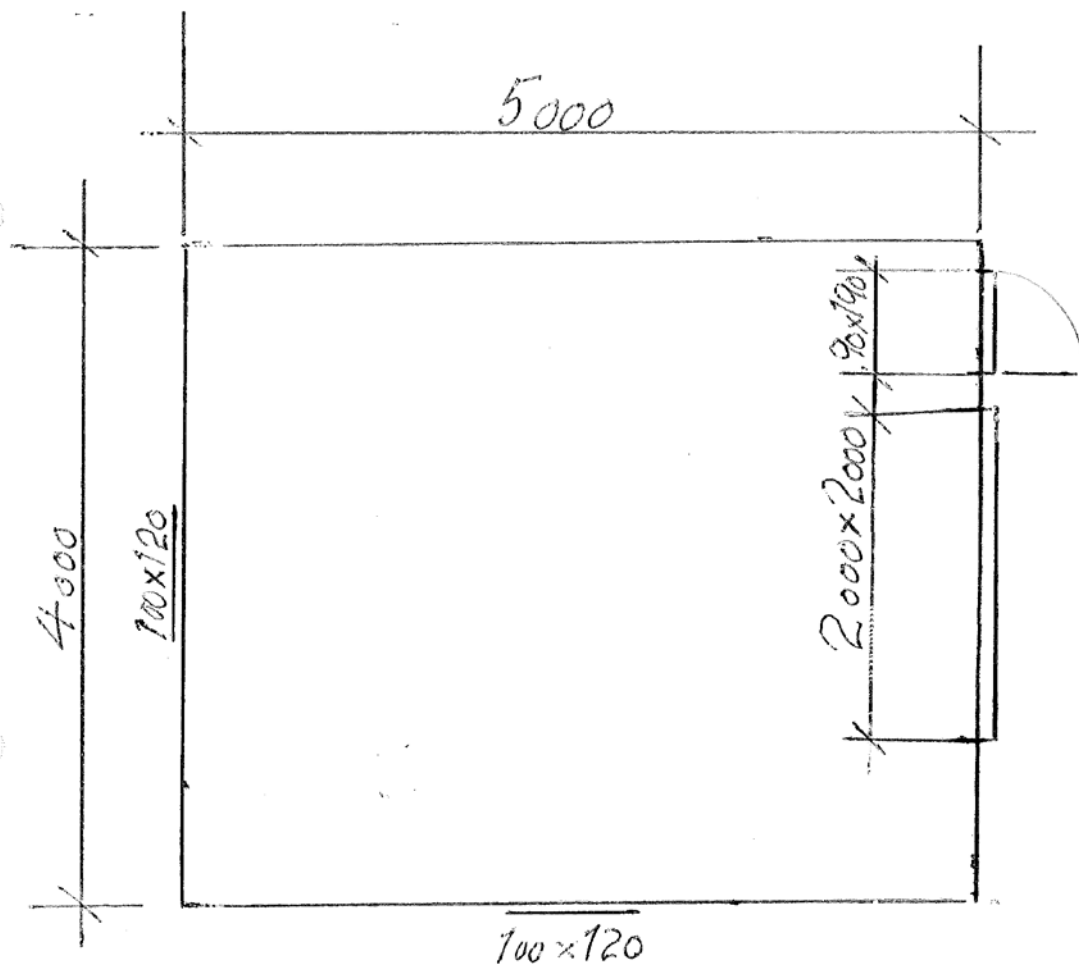
10



		BYGGESKICKE		AAR.	
		Øyvind Øverleir		Ringsv. 1 8900 Brønnøysund	
		TEGNET		TEGNER	
		R. KARLSEN		PLAN	
		HALL		SNITT	
		DATER		BYG.	
		1981.11.24			







Planbestemmelser og kart er utarbeidet av NK– prosjektering v/ Njål Kolsvik den 10.07.2003
Planbestemmelser og kart er endret/korrigert den 03.09.2003

Planbestemmelser for reguleringsfeltet og byggefeltet Greineset på eiendommen Strandli G/b. nr.: 69/24, Fiplingdal i Grane Kommune.

Planbestemmelsene inneholder:

- § 1 - Feltets utstrekning.**
- § 2 - Feltets formål.**
- § 3 - Landbruksområder.**
- § 4 - Byggeområder.**
- § 5 - Tekniske installasjoner og renovasjon.**
- § 6 - Trafikkområder.**
- § 7 - Fellesområder**

§ 1 Feltets utstrekning.

- 1.1 Reguleringsfeltet omfatter deler av eiendommen Strandli G/b. nr. 69/24.
- 1.2 Reguleringsfeltet utgjør ca. 265 Dekar.
Foruten de 4 festetomtene som allerede er etablert i feltet, er det avsatt ca. 35 Dekar til nye hyttetomter.
Bebyggelsesområder for naust utgjør ca. 2,5 Dekar.
Arealer til parkanlegg/badeplasser utgjør ca. 4 Dekar.
Veier, parkering/oppstillingsplasser og snuplasser utgjør ca. 8 Dekar.
Område for landbruk ca. 105 Dekar.
Område for jord og skogbruk ca. 110 Dekar

§ 2 Feltets formål

- 2.1 Reguleringsplanen gjelder for området innenfor planbegrensningen.

§ 3 Landbruksområder

- 3.1 Uttak av skog skal begrenses slik at bakgrunnskogen mellom byggegrensen og fylkesvei i størst mulig grad består. Det samme gjelder for skog i randsoner.
- 3.2 Tradisjonelt landbruk og beiteland innenfor feltet begrenses til formålområdet (200).

§ 4 Byggeområder

- 4.1 Alle søknader og meldinger skal inneholde tegninger av normal høy standard i målestokk 1:100 - som viser alle plan, snitt og fasader med kledninger, - forblendinger, - vinduers størrelse, - sprosseinndeling m.m. - samt situasjonskart for plassering på tomt i målestokk 1:500.
- 4.2 Terrenget på tomte skal i størst mulig grad være uberørt, etablering av fyllinger, terrasselignende oppfyllinger er ikke tillatt. Opptil 20 % av tomte kan ryddes og anlegges til grasvoll/plen.
- 4.3 Tomtene kan ikke gjerdes.
For de tomter som ligger i tunformasjon kan selve tunet gjerdes mot adkomstvei med skigard og eventuell portal (se egen skisse).
- 4.4 På tomtene er det ikke anledning til å montere flaggstenger.
- 4.5 Hytten skal plasseres innenfor de koordinater som er gjeldende for tomten. 4 meters friområde til naboeiendom skal overholdes både for hytte, anneks og uthus.
- 4.6 Tomtene kan bebygges med opptil 15% TU. Den totale bebyggelsen skal ikke overstige 110 m² BYA (bebygd areal).
Hytter kan oppføres med opptil 95 m² BYA.
Det kan bygges 1 frittstående anneks/uthus, eller som tilbygg til hytten - med opptil 15 m² BYA.
- 4.7 I deler av feltet kan det bygges hytter i 1 + ½ etasje. Tomtene som er avsatt til slike tiltak er avmerket på skjema for senterpunkt. Tomtene kan bebygges med opptil 15% TU. Den totale bebyggelsen skal ikke overstige 110 m².
Hytter kan oppføres med opptil 95 m² BYA. BA (bruks areal) skal ikke overstige 90 m².
Det kan bygges 1 frittstående anneks/uthus, eller som tilbygg til hytten - med opptil 15 m² BYA.
- 4.8 Pælefundamenter med større høyde en 0,4 meter over terreng skal forblendes med tørrmur av naturstein eller kles på utside med bakhun eller tilsvarende materiale. Grunnmur eller ringmur skal pusses med munkepuss eller steinimitasjon. Murene kan males i kalklignende farger.

-
- 4.9 Yttervegger i bygninger skal bestå av laftet tømmer eller bindingsverk med stående utvendig panel.
Vegg/gesimshøyde på bygninger i en etasje skal ikke overstige 2,5 meter fra topp fundament/grunnmur.
For bygninger i 1 + ½ etasje skal vegg/gesimshøyde ikke overstige 3,7 meter fra topp fundament/grunnmur.
Alle vinduer skal utrustes med sprosser, sprosseåpningene skal ikke overstige 40x40 cm.
Vegger, skal males/beises i grå eller tjærelignende farger. Staffasjer, vinduer og dører kan beises/males i tilhørende farger
- 4.10 Mønehøyden for bygninger i en etasje skal ikke overstige 4,4 meter målt fra topp fundament/grunnmur.
Mønehøyde for bygninger i 1 + ½ etasje skal ikke overstige 5,6 meter målt fra topp fundament/grunnmur.
Alle bygninger skal utrustes med saltak eller valmtak med takvinkel mellom 22 ° – 30 °.
Alle tak tekkes med torv, skiferstein eller bordtak
- 4.11 Møneretningen på hytter i en etasje - hovedfløy skal følge kotene i terreng.
Møneretningen på hytter i 1 + ½ etasje har ingen krav til møneretning
- 4.12 Frittstående anneks/uthus og boder som tilbygg skal ha samme bestemmelser som hytter når det gjelder valg av materialer til vegger og tak
Vegg/gesimshøyden på anneks/uthus skal ikke overstige 2,3 m fra topp fundament.
Mønehøyden skal ikke overstige 3,5 meter målt fra topp fundament. Anneks/uthus skal utrustes med saltak eller valmtak med takvinkel opptil 27°.
- 4.13 Ved veiene anlegges det opptil 6 vannposter. Vannpostene overbygges med "brønnhus" (se egen skisse).
- 4.14 Ved vatnet bygges naust for utleie til hytteeierne. Naustene oppføres i 2 – 3 roms enheter, hvor hvert rom ikke utgjør mer enn 16 m².
Største tillatte bebygde areal for 3-roms naust er 50 m².
Naustene oppføres på betongfundamenter avsluttet 10 -15 cm over opprinnelig terrengnivå.
Vegger oppføres i bindingsverk med utvendig kledning av stående panel eller villmarkspanel. Naustene skal ikke utrustes med vinduer.
Vegg/gesimshøyden skal ikke overstige 2,0 meter fra opprinnelig terreng.
Mønehøyde skal ikke overstige 3,3 meter fra opprinnelig terreng.
Alle tak utføres som saltak med takvinkel opp til 25°. Takene skal tekkes med torv.
Alle vegger skal beises/males i fargenyanser av aldring eller tjærelignende farger.

§ 5 Tekniske installasjoner og renovasjon

- 5.1 Det legges vannledning og el – kabel i veg etter hvert som feltet bygges ut..
- 5.2 Det legges ut tilkoblingspunkter for hvert hyttetun eller hver frittstående hytte i vegkant. De som vil tilkobles vann og el-nett må selv sørge for grøfter og materiell fra tilknytningspunktet og frem til bygning.
- 5.2 Langs vegen i feltet etableres det vannposter med tappekran. Vannet blir lagt i rør fra gårdens brønn/vannanlegg.
- 5.3 De som tilsluttes vannettet legger også avløpsledninger for gråvann fra bygning og til tilknytningspunkt ved veg eller på annen anvist plass i nærheten av tomten. Avløpsledninger legges til avløpsrenseanlegg eller typegodkjent minirenseanlegg. Takvann og overflatevann føres til terreng.
- 5.4 Det kan ikke installeres vannklosett i bygningene. Klosettløsning løses ved installasjon av bio-toalett.
- 5.5 Bygningsavfall, mat og restavfall deponeres i containere plassert ved innkjørsel til gården. En må her til en hver tid forholde seg til gjeldende renovasjonsforskrifter i SHMIL kommunene.
Plassering av søppelstativ i feltet er ikke tillatt.

§ 6 Trafikkområder

- 6.1 Grunneier anlegger kjørevei via/gjennom gårdstunet og gjennom feltet frem til fylkesvei i 4 meters bredde etter hvert som feltet bygges ut, veien anlegges i henhold til kart.
- 6.2 Det anlegges avkjørsler med felles oppstillingsplasser for 3-4 hytter langs veien, avkjørslene utformes for å få plass for 2 biler for hver hytte.
Avkjørsler og oppstillingsplasser anlegges bare på grunneiers arealer og inntil vei.
Hytteiere kan med grunneiers tillatelse anlegge vei frem til hytten.
- 6.3 Det anlegges kjørevei i 4 meters bredde ned til badeplass i henhold til kart..

§ 7 Fellesområder.

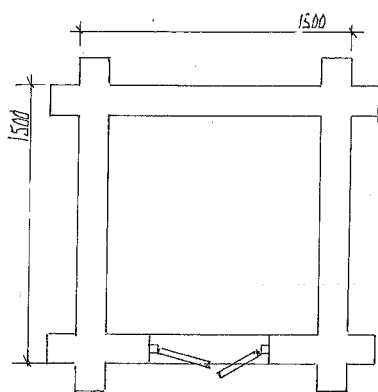
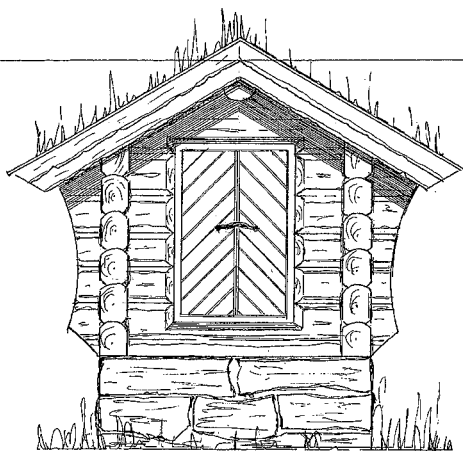
- 7.1 Det er ikke anledning til å oppbevare båter i områder som er avsatt til badestrand.
- 7.2 Det er ikke tillatt til å oppbevare båter i svaifortøyninger eller spredt ved/på vatnet.
Båtene skal oppbevares ved opparbeidete båtstøer.

Greineset hyttfelt - Strandli G/b.nr.: 69/24

Senterpunkt for plassering av hyttebygg.

Tomt nr.:	X - koordinat	Y - koordinat	Tomten kan bebygges med:
Bekk	X - 0435758	Y - 7251757	
Tomt nr.: 01	X - 0435706	Y - 7251698	Hytte i 1 etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 02	X - 0435673	Y - 7251686	Hytte i 1 etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 03	X - 0435632	Y - 7251691	Hytte i 1 + ½ etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 04	X - 0435600	Y - 7251668	Hytte i 1 + ½ etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 05	X - 0435604	Y - 7251749	Hytte i 1 + ½ etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 06	X - 0435573	Y - 7251742	Hytte i 1 + ½ etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 07	X - 0435548	Y - 7251730	Hytte i 1 + ½ etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 08	X - 0435537	Y - 7251670	Hytte i 1 + ½ etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 09	X - 0435518	Y - 7251667	Hytte i 1 + ½ etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 10	X - 0435517	Y - 7251628	Hytte i 1 + ½ etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 11	X - 0435537	Y - 7251566	Hytte i 1 etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 12	X - 0435512	Y - 7251538	Hytte i 1 etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 13	X - 0435494	Y - 7251584	Hytte i 1 + ½ etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 14	X - 0435465	Y - 7251567	Hytte i 1 + ½ etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 15	X - 0435444	Y - 7251522	Hytte i 1 + ½ etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 16	X - 0435451	Y - 7251489	Hytte i 1 etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 17	X - 0435482	Y - 7251448	Hytte i 1 etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 18	X - 0435490	Y - 7251410	Hytte i 1 etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 19	X - 0435457	Y - 7251406	Hytte i 1 etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 20	X - 0435342	Y - 7251306 **	Hytte i 1 + ½ etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 21	X - 0435334	Y - 7251344 **	Hytte i 1 etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 22	X - 0435366	Y - 7251368 **	Hytte i 1 + ½ etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 23	X - 0435392	Y - 7251408 **	Hytte i 1 etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 24	X - 0435423	Y - 7251367	Hytte i 1 etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 25	X - 0435400	Y - 7251341	Hytte i 1 etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 26	X - 0435444	Y - 7251339	Hytte i 1 etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 27	X - 0435423	Y - 7251312	Hytte i 1 etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 28	X - 0435390	Y - 7251311	Hytte i 1 etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 29	X - 0435390	Y - 7251281	Hytte i 1 etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 30	X - 0435360	Y - 7251306	Hytte i 1 + ½ etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 31	X - 0435355	Y - 7251266	Hytte i 1 etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 32	X - 0435303	Y - 7251260	Hytte i 1 etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 33	X - 0435241	Y - 7251242	Hytte i 1 etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 34	X - 0435265	Y - 7251195	Hytte i 1 etasje, frittstående uthus
Tomt nr.: 35	X - 0435240	Y - 7251160	Hytte i 1 etasje, frittstående uthus

** usikker plassering på grunn av flombekk, og må justeres.



VANNPOST
BRØNNHUS

NK-PROJEKTERING





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

For eiendommen:

Adresse: Strandlivegen 50
8685 TROFORS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ninni Moldrem

Telefon: 419 27 672
E-post: ninni.moldrem@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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