



aktiv.

Gluggvassfeltet, 8684 TROFORS

**Dett er en eiendom for deg som  
ønsker ekte hyttefølelse, vakker  
natur og et sted å skape minner -  
enten der er sommer eller vinter.**





Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

## Rita Aanes

**Mobil** 977 57 155

**E-post** rita.aanes@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 700 000,-  
**Omkostn.:** Kr 49 624,-  
**Total ink omk.:** Kr 749 624,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 2 406,-  
**Selger:** Gunhild Solbakken

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1967  
**BRA-i/BRA Total** 47/85 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 44, bnr. 1, fnr. 31  
Gnr. 44, bnr. 1, fnr. 9022  
**Oppdragsnr.:** 1801250075

# Drøm deg bort til denne sjarmerende hytta med anneks, uthus og naust – et perfekt fristed

Fritidsbolig til salgs i naturskjønne Gluggvassfeltet, Trofors. Hytta, med et bruksareal på 47 m<sup>2</sup>, tilbyr vindfang, stue, kjøkken, to soverom og toalettrom. Hytta ble bygget i 1967 og tilbygget i 1979. Det er solcellepanel fra 2017. Eiendommen inkluderer også et anneks, uthus og naust, med totalt bruksareal på 38 m<sup>2</sup>. Til sammen 9 sengeplasser. Tomten er en naturtomt med privat brønnvann om sommeren. Beliggende i et LNF-område, gir eiendommen tilgang til jakt og fiske, samt scooterløyve om vinteren (må søkes om). Markedsverdi er satt til 700 000 kr. Adkomst via Haustreisvegen med gåavstand (ca. 30 min) fra parkeringsplass evt. kan man ro over to vann.



# Innhold

|                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....                                     | 2   |
| Om eiendommen .....                                         | 4   |
| Tilstandsrapport .....                                      | 44  |
| Egenerklæring .....                                         | 75  |
| Info om hyttetomt fra bortfester Statskog .....             | 80  |
| Info om nausttomt fra bortfester Statskog .....             | 82  |
| Informasjon om fra Statskog ved overføring av festekontrakt | 84  |
| Festekontrakt hyttetomt .....                               | 85  |
| Festekontrakt nausttomt .....                               | 88  |
| Kontraktstillegg nausttomt .....                            | 91  |
| Byggtegning tilbygg .....                                   | 92  |
| Byggtegning uthus .....                                     | 94  |
| Situasjon skisse uthus .....                                | 95  |
| Byggtegning naust .....                                     | 96  |
| Matrikkelbrev .....                                         | 97  |
| Kart kommuneplanens arealdel .....                          | 103 |
| Planstatus .....                                            | 104 |
| Planbestemmelse arealdel 05.02.2013 .....                   | 105 |
| Elektronisk utskrift matrikkel .....                        | 118 |
| Eiendomskart .....                                          | 122 |
| Nabolagsprofil .....                                        | 125 |
| Budskjema .....                                             | 132 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 47 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 85 m<sup>2</sup>

TBA: 16 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Vindfang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m<sup>2</sup> Vindfang, Stue/soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m<sup>2</sup> Utedo, Bod, Vedbod

### Naust

Bruksareal fordelt på etasje



1. etasje  
BRA-e: 11 m<sup>2</sup> Naust

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Lovlighet

Byggetegninger på hytten

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

Kommentar: Det foreligger kun tegninger av tilbygg av hytta i kommunens arkiver.

Disse tegningene er ikke i samsvar med dagens situasjon. På tegninger er tilbygget røstet motsatt av nåværende hytte.

Det bør lages nye tegninger av bygningen slik den står i dag og søke kommunen om godkjent bruksendring.

Påkostninger for søknad må påberegnes.

Byggetegninger på anneks, uthus og naust.

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

Innvendige romhøyder:

Ca. 2,05- 2,17 meter.

### **Tomtetype**

Festet

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er ei naturtomt. På tomten er det bygd ei hytte, et uthus og et anneks.

### **Årlig festeavgift**

Kr 2 406

### **Regulering av festeavgift**

Hytten: Neste regulering av festeavgiften vil skje i 01.01.2027 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Naustet: Neste avtalte regulering 01.01.2026

### **Innløsningsvilkår festekontrakt**

Hyttetomt i henhold til tomtefesteloven.

Nausttomt har ingen innløsningsrett.

### **Fstekontrakt datert**

01.01.1967.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Grane kommune, i det naturskjønne hyttefeltet Gluggvassfeltet. Området er kjent for sine gode jakt- og fiskemuligheter, med kort avstand til Gluggvatnene og Fisklausvatnet, som ligger i underkant av 2 km unna, ideelt for friluftsliv og naturopplevelser.

Adkomst til eiendommen skjer via Haustreisvegen fra E-6, med en kjøretur på ca. 15 km til parkeringsplassen ved Nergluggvatnet. Derfra er det en gåavstand på ca. 1,6 km til fritidseiendommen eller man kan på sommerstid ta seg frem med båt over to idylliske vann, omgitt av stillhet, speilblankt vann og vakker natur. På vinterstid er det mulighet for scooterkjøring fra parkeringsplassen på kommunal veg opp til hyttefeltet, med løyve utstedt av Grane kommune.

For daglige behov ligger Coop Prix Trofors, som også har post i butikk, 26,6 km unna parkeringsplassen, og det finnes flere servicetilbud i Mosjøen, 45 km fra felles parkeringsplass.

Området er attraktivt for både sommer- og vinteraktiviteter.

### **Adkomst**

Adkomst til eiendommen skjer via Haustreisvegen fra E-6, med en kjøretur på ca. 15 km til parkeringsplassen ved Nergluggvatet. Derfra er det en gåavstand på ca. 1,6 km (tar ca 30 min å gå) til fritidseiendommen eventuelt eventuelt ro med båt over to vann.

På vinterstid blir Haustreisvegen brøytet til enden av kommunal vei. Fra parkeringsplassen på kommunal vei til parkeringsplassen ved Nergluggvatnet er avstanden ca. 8,2 km langs privat vei. Hytteeiere i Gluggvatnet hyttefelt kan få tillatelse til scooterkjøring vinterstid fra parkeringsplassen på kommunal vei opp til hyttefeltet. Tillatelsen utstedes av Grane kommune.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Eiendommens bygningsmasse består av:

Hovedhytte

Anneks

Uthus med utedo

Naust

### **Bygningssakkyndig**

Knut Edmund Kjønnås

### **Type takst**



## Tilstandsrapport

### Byggemåte

Fritidsboligen er bygget i 1967. Tilbygget, som omfatter ett soverom, kjøkken, stue og gang, ble bygget i 1979.

Eiendommen er fundamentert på frittstående pilarer av jernbanesviller og steinrøyser plassert direkte på bakken. Byggegrunnen består av løsmasser. Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Stubbte er kledd med trebord.

Utvendige avløpsrør for gråvann er av plast til filtreringsgrøft i terreng.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeår. Fasade og kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er av sperrekonstruksjon. Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolering med glava. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, montert i 2004, med nytt undertak.

Renner og nedløp er av plast. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Etasjeskillerne er av trebjelkelag.

Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass og koblete vinduer fra 1981. To koblete vinduer i stue, vinduer med to-lags glass på soverom er fra 2024, og kjøkkenvindu er fra 2022. Bygningen har malt hovedytterdør.

Utvendig grillplass med markplatt og vedlager er under tak. Terrassen har utgang fra yttergang, med terrassegulv av impregnerte materialer. Terrassen er fundamentert på kreosotstolper og telefonstolper. Hovedinngangstrappen er en tretrapp.

Annekset er fundamentert på lettklinkerblokker på bakken. Veggene er av bindingsverk i tre, utvendig tekket med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon er av plassbygde taksperrer. Utvendig tekking er tekket med profilerte stålplater.

Uthuset er fundamentert på trepilarer på bakken. Veggene er av uisolert bindingsverk i tre, utvendig tekket med stående kledning. Saltak takkonstruksjon er av plassbygde taksperrer, undertak av takpapp og utvendig tekket med profilerte stålplater. Takrenne mot øst er av tre, mot vest er det ikke montert takrenne.

Naustet er fundamentert på telefonstolper som er plassert direkte på bakken. Veggene er av uisolert bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning kant i kant. Utvendig taktekking er av pulttak takkonstruksjon som utvendig er tekket med profilerte stålplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Overskrift: Utvendig - Taktekking

Beskrivelse: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og via drone.

Takplater ble montert i 2004. Det ble også montert nytt undertak.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det er avvik:

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år.

Mønekam har noe slitasje på overflate.

Skruer for feste av plater er noe rustet.

Overskrift: Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Avvik: Det er avvik:

Det er påvist avvik på museband under kledningen, åpninger er store nok for at mus kan komme seg inn i konstruksjonen.

Kledningsbord bør ha minst 300 mm avstand til terreng for å unngå skader og misfarging fra vannsprut opp fra terrengoverflaten.

Overskrift: Utvendig - Vinduer

Beskrivelse: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblete vinduer fra 1981.

2 koblete vinduer i stue, vinduer med to-lags glass på soverom er fra 2024, kjøkkenvindu er fra 2022.

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer mangler beslag over vannbrett, skadeutsatt løsning med fare for lekkasje rundt vinduer og i konstruksjonen. Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

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

Overskrift: Utvendig - Dører

Beskrivelse: Bygningen har malt hovedytterdør.

Avvik: Det er avvik:

Det er ikke montert beslag over og under døra.

Overskrift: Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse: Terrasse med utgang fra yttergang på ca. 11 m<sup>2</sup>.

Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 89 cm.

Terrassen er fundamentert på kreosotstolper og telefonstolper.

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

Terrassen er fundamentert på bakken. Det er skjevheter i søyler under terrassen.

Overskrift: Utvendig - Utvendige trapper

Beskrivelse: Hovedinngangstrapp er ei tretrapp.

Rekkverkshøyde på 89 cm.

Åpning mellom trinn ca. 12 cm.

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i utvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav på 10 cm.

Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm.

Overskrift: Innvendig - Overflater

Beskrivelse: Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er avvik:

Det er stedvis knirk i gulv.

Overskrift: Innvendig - Pipe og ildsted

Beskrivelse: Boligen har elementpipe og vedovn.

Vedovnen er rentbrennende ovn fra 2021.

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Overskrift: Innvendig - Innvendige dører

Beskrivelse: Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Overskrift: Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Beskrivelse: Det er kun naturlig ventilering fra kjøkken.

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Overskrift: Spesialrom - Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Beskrivelse: Gulv: Belegg.

Vegger: Brystningspanel og malte plater.

Himling: Himlingsplater.

Rommet er innredet med campingvogntoalett.

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk



avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Beskrivelse: Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Overskrift: Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Beskrivelse: Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Det er veggventiler på kjøkken, begge soverom og toalettrom.

Det er ikke ventiler i stuedel.

Overskrift: Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

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

Hytta har solcellepanel plassert utvendig på vegg mot sør fra 2017. Innvendig styringstavle er plassert i stue. Innvendig ledningsnett går på 12 Volt. Egen kurs fra aggregater i uthus til egen kurs innvendig i hytta. Innvendig batteri er på 115 A.

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.

2017 - Utvendig solcellepanel er fra 2017. Innvendig 12 V anlegg er montert av eier. 12 V anlegg kan utføres av eier på frittstående hytter som ikke er tilkoblet strømmettet.

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

JA - Ledning som går på 230 V fra uthus er montert av godkjent installatør i følge eier.

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? NEI

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn til 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? NEI

Generell kommentar

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

Overskrift: Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse: Hytta er fundamentert på frittstående pilarer av jernbanesviller og steinrøyser plassert direkte på bakken.

Stubbteiler er kledd med trebord.

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i gulv og vegger, tyder på ujevn setning.

Pilarene står på løs stein og i jord, mangler horisontal og vertikal forankring. Pilarer er satt ned i jord og råteskader på pilarer kan ikke utelukkes.

Det er ikke etablert frostfri fundamentering eller forankring til underlaget.

Overskrift: Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse: Utvendige avløpsrør for gråvann er av plast til filtreringsgrøft i terreng.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

Det er ikke innlagt avløp.

Det er privat brønn fra kilde i området. Avstand til kilden er ca. 100 meter.

Kilden leverer vann til 4 hytter. Vannet brukes kun på sommeren.

På vinteren kobles vann inn til hytta bort, vann fra kilden renner gjennom slangen ut i terreng ved hytta der det kan hentes vann.

Avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

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

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

Vannledning er ikke montert frostfritt, men ved riktig bruk har dette gått bra. Dette forutsetter at innvendige vannledninger tappes for vann ved frost og at vannledning til vannkumme vinterstid er åpen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Overskrift: Utvendig - Nedløp og beslag

Beskrivelse: Renner og nedløp av plast.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

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

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er påvist andre avvik:

Takrenner mot sør er falt ned.

Manglende overvannsrør under bakkenivå.

Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning. En sikker adkomst til pipe for tilsyn/feieing av skråtak (mer enn 6 grader helling), hvor det ikke er tilgang via for eksempel loftsluke, krever arbeidsmiljøloven at det skal være en godkjent påmontert takstige. Det kan eventuelt også påmonteres feieplata/pipeplattform i tillegg, om tilgjengeligheten til pipa krever det. For at takstigen skal være godkjent for bruk i arbeid, må den være montert til bærende konstruksjon med innfestingsstag og skinner iht. monteringsanvisning for å være forskriftsmessig montert og for å tilfredsstille alle krav som er satt.

Det er ikke montert regnhatt over pipa.

Overskrift: Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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

Måling planavvik i etasjer:

Totalt planavvik ca. 90 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 50 mm.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Overskrift: Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Loftskillet er isolert med ca. 10 cm. isolering med glava.

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

I stue er det nedbøying i himling.

Utvendig er det synlig nedbøy på takkonstruksjonen over stue.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 1992.

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

Ja

Beskrivelse: Litt skjevhet i gulv stue-kjøkken

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

Ja

Beskrivelse: Mulig litt råte i en syllstokk under terrasse

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet takplater på hyttetak i 2004

### **Innhold**

BRA-i 47 kvm: Vindfang, stue, kjøkken, toalettrom og 2 soverom

TBA 11 kvm: Terrasse og balkongareal

Anneks:

BRA-e 13 kvm: Vindfang og stue/soverom

TBA 5 kvm: Terrasse og balkongareal

Uthus:

BRA-e 14 kvm: Utedo, bod og vedbod

Naust:

BRA-e 11 kvm: Naust

### **Standard**

Kjøkkenet:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap og komfyr som går på gass. Gasskomfyr er fra 2021. Vedr. hvitevarer se pkt.



«løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven. Det er kun naturlig ventilering fra kjøkken.

Toalettrom:

Rommet er innredet med campingvogntoalett. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet.

Innvendige overflater:

Gulv: Innvendig er det gulv av furu.

Vegger: Veggene har trepanel.

Himling: Innvendige tak har trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledninger er av plast, ved utvendig krane er det montert en stoppekrane. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Elektrisk anlegg: Hytta har solcellepanel plassert utvendig på vegg mot sør fra 2017. Innvendig styringstavle er plassert i stue. Innvendig ledningsnett går på 12 Volt. Egen kurs fra aggregater i uthus til egen kurs innvendig i hytta. Innvendig batteri er på 115 A.
- Branntekniske forhold: Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet.

### **Innbo og løsøre**

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

Aggregatene følger ikke med i salget, men kan kjøpes utenom hvis ønskelig.

NB! Hytta selges med det meste av innbo, utenom to lenestoler, fotskammel og et lite bord samt et lite kråskap og noen private ting.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Kjøleskap og komfyr som går på gass følger med i salget.

### **Moderniseringer og påkostninger**

2021:

- Vedovnen er rentbrennende ovn
- Gasskomfyr er fra 2021

2017:

- Hytta har solcellepanel plassert utvendig på vegg mot sør

2004:

- Takplater ble montert
- Nytt undertak ble montert

### **TV/Internett/Bredbånd**

Man kan få innstalert Internett via satelitt, eks. Starlink.

### **Parkering**

Felles parkeringsplass ved Nergluggvatet.

### **Solforhold**

Midtsommers er det sol på eiendommen fra ca. kl. 07.00-22.00.

### **Forsikringsselskap**

fremtind

### **Diverse**

NB! Begge aggregat, vedklyver og to båter kan kjøpes utenom hvis ønskelig for kr 30 000,-.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Eiendommen har følgende oppvarmingssystemer og energikilder:

Oppvarmingssystemer: Vedovn fra 2021, elementpipe

Energikilde: Ved

Anneks oppvarmes med parafinovn.

### **Info strømforbruk**

Boligen har et elektrisk anlegg som er basert på solcellepaneler plassert utvendig på

vegg mot sør, installert i 2017. Innvendig styringstavle er plassert i stuen, og ledningsnettets går på 12 Volt. Det er en egen kurs fra aggregater i uthus til en egen kurs innvendig i hytta. Innvendig batteri har en kapasitet på 115 A.

Fant ikke spesifikk informasjon om strømforbruket i dokumentene.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Rød

## **Økonomi**

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

Kr 700 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 2 111

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt: kr 498,00

Fritidsrenovasjon: kr 2111,25

Totalt: kr 2609,25

### **Eiendomsskatt**

Kr 498

### **Eiendomsskatt år**

2025

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskattetakstgrunnlag kr. 249 000,-.

### **Info formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter/fritidsrenovasjon» påløper kostnader til for eksempel fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Brøyting og kostnader knyttet til veien kan komme i tillegg.

**Velforening**

Ny eier kan, hvis ønskelig, bli medlem av Gluggvatn hytteforening.

Pr. i dag årlig avgift kr. 500,-.

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 44, bruksnummer 1, festenummer 31 i Grane kommune. Gårdsnummer 44, bruksnummer 1, festenummer 9022 i Grane kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Festekontrakten er ikke tinglyst.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger ikke, men dette ble ikke vanlig i byggesaker før på slutten av 60-tallet. Det er dog ikke uvanlig at det ikke foreligger ferdigattest for eiendommer med tanke på byggeår. Det utstedes ikke ferdigattest i etterkant på bygg som er byggemeldt før 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen. På bygg og tiltak utført etter 1960 skal det i utgangspunktet foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

**Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Fra Nergluggvatnet til fritidseiendommen er det gåavstand på ca. 1,6 km (tar ca 30 min) eventuelt eventuelt ro med båt over to vann. På vinterstid blir Haustreisvegen brøytet til enden av kommunal veg. Fra parkeringsplass på kommunal veg til parkeringsplassen ved Nergluggvatnet er avstanden ca. 8,2 km etter privat veg. Tilknytning vann: Det er privat brønn fra kilde i området. Avstand til kilden er ca. 100

meter. Kilden leverer vann til 4 hytter. Vannet brukes kun på sommeren.  
Tilknytning avløp: Bygningen har ikke innlagt avløp.  
Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Fritidsbebyggelse

Eiendommen omfattes av 'Kommuneplanens Arealplan' for Grane kommune, med plan-ID 18252011-02, vedtatt 05.02.2013. I planen er eiendommen avsatt til Fritidsbebyggelse (FB 23) innenfor et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift).

Ifølge dokumentet 'Opplysninger til eiendomsmegler - Planstatus' er kommuneplanen under rullering, og det er igangsatt planlegging som berører eiendommen. Det er imidlertid ikke forventet at dette vil påvirke eiendommen.

I henhold til kommuneplanens arealkart ligger eiendommen innenfor en hensynssone for reindrift.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne



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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

700 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

17 500 (Dokumentavgift)

2 150 (Gebyr bortfester Statskog - hyttetomt - søknad om matrikkel )

2 150 (Gebyr bortfester Statskog - nausttomt - søknad om matrikkel)

8 567 (Gebyr Grane kommune - hyttetomt - Oppretting av festegrunn punktfeste)

10 567 (Gebyr Grane kommune - nausttomt - Oppretting av festegrunn punktfeste)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

3 800 (Transportgebyr bortfester - hyttetomt)

3 800 (Transportgebyr bortfester - nausttomt)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

49 624 (Omkostninger totalt)

65 524 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 324 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

749 624 (Totalpris. inkl. omkostninger)

765 524 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

768 324 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### Tinglysing

Mange (feste)kontrakter er ikke tinglyst. Statskog anbefaler tinglysing av avtalen om leie av grunn. Tinglysing er imidlertid ikke lovpålagt og har ingen betydning for gyldigheten av avtalen mellom fester og Statskog. Ved opptak av lån og behov for å pantsette bygg, er tinglysing likevel en forutsetning.

Ved tinglysing av festekontrakt må tomten først være registrert i matrikkelen og grunnboken, som er de offentlige registrene over eiendom i Norge. Statskog kan være behjelpelig med å kartlegge status for den aktuelle tomten og bestille slik matrikulering hos kommunen.

#### Kostnader

For arbeidet med overføring av (feste)kontrakten og eventuell saksbehandling mot kommune/Kartverket vil Statskog fakturere sakskostnader etter gjeldende satser. I tillegg kommer gebyr for kommunens saksbehandling og kostnad ved eventuell tinglysing.

Kontakt megler for mer informasjon.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 49 624

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6.900,- oppgjørshonorar kr 5.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 3905,-. Utleggene omfatter gebyr statskog, tingl. sikringsobl., grunnbok og foto. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Rita Aanes  
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder  
[rita.aanes@aktiv.no](mailto:rita.aanes@aktiv.no)  
Tlf: 977 57 155

### **Ansvarlig megler bistås av**

Rita Aanes  
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder  
[rita.aanes@aktiv.no](mailto:rita.aanes@aktiv.no)  
Tlf: 977 57 155

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

11.08.2025







Dette er en eiendom for deg som ønsker ekte hyttefølelse, vakker natur og et sted å skape minner – enten det er sommer med båtliv eller vinter med snøeventyr.



Velkommen til hytta :)





Hytten har en pent opparbeidet uteområde samt gangbaner av tre mellom hytten og uthuset

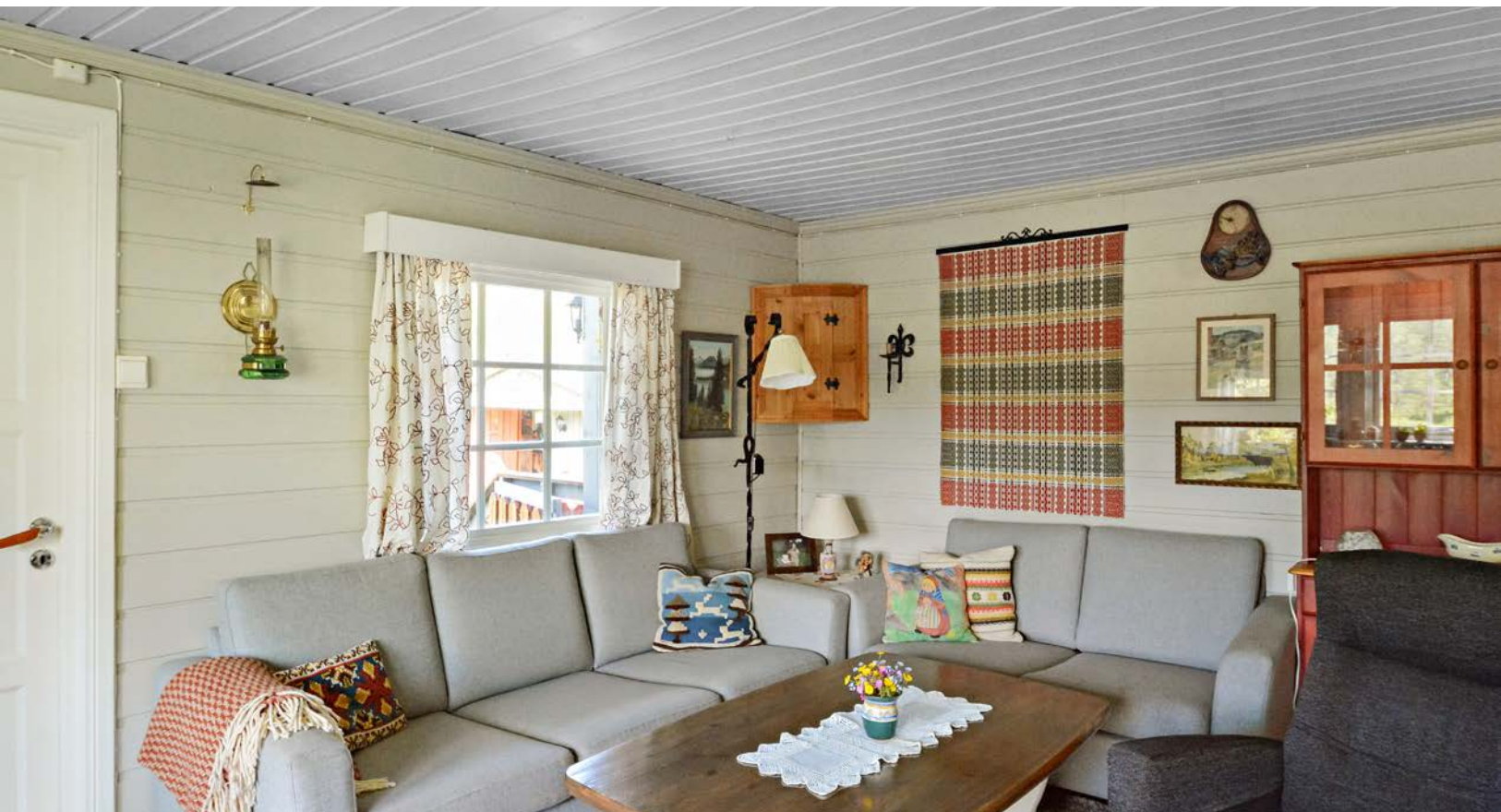


Åpen løsning mot mellom stuen og kjøkken skaper en sosial atmosfære, og vedovnen i stua sørger for både varme og stemning.





Stuen

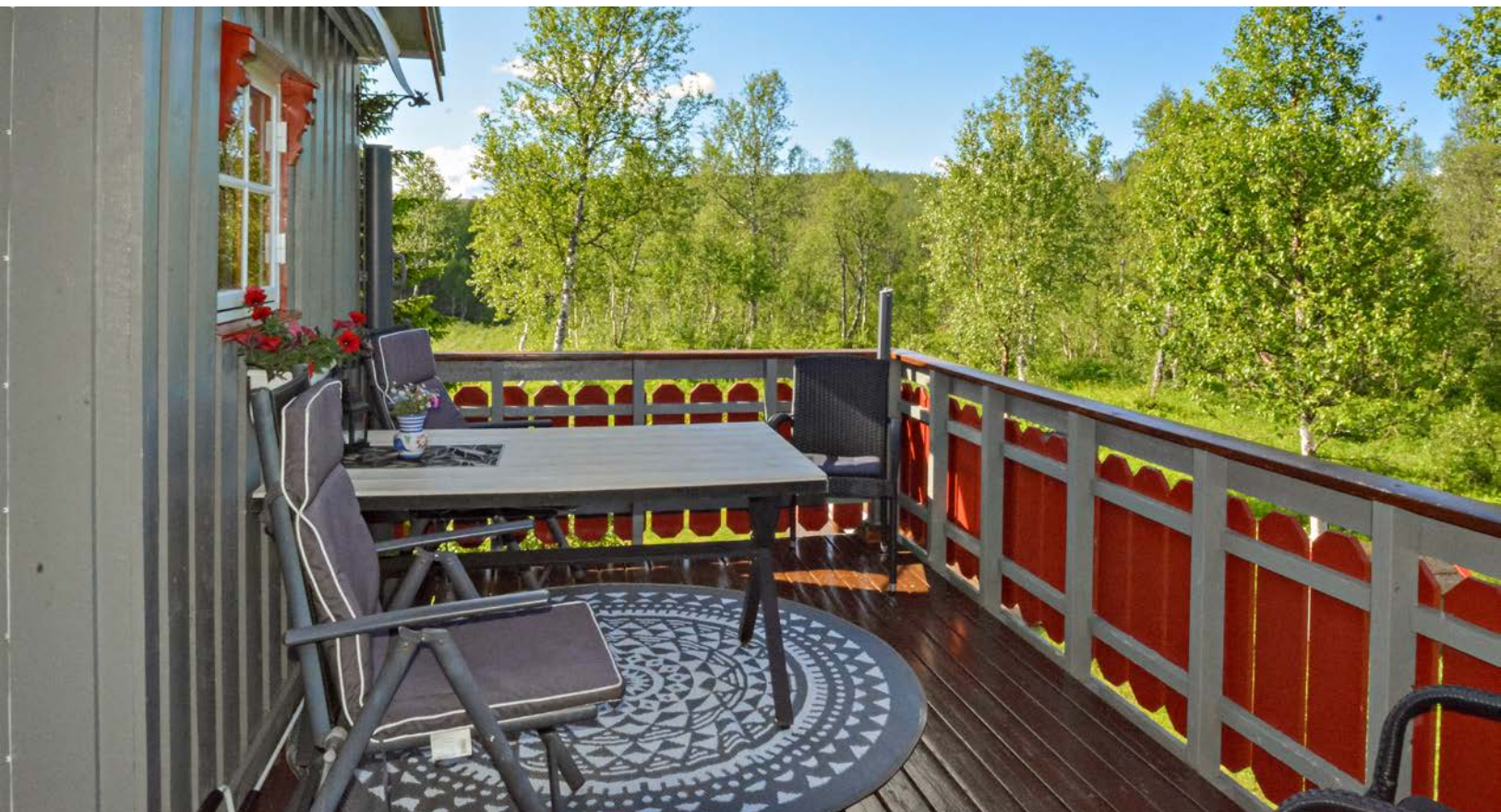


Sofakroken i stuen





Kjøkkenet er lyst og koselig, med vindu over benken som slipper inn dagslys og gir utsikt mot omgivelsene.



Hytten har en altan ved inngangspartiet på 11 m<sup>2</sup>





Soverom nr. 1 i hytten har 3 sengeplasser





Soverom nr. 2 i hytten har 2 sengeplasser





Toalettrom med tørrklosset





Eiendommen byr på et pent opparbeidet uteområde som innbyr til både rolige stunder og hyggelige sammenkomster. Her finner du en solid treplattning med bord og to klassiske trebenker – perfekt for morgenkaffen i solskinn eller lange sommerkvelder.



Fasade av hytten mot sør





Annekset - her er det en altan på 5 m2.



Annekset er som et kombinert oppholdrom/soverom





Annekset har 3 sengeplasser

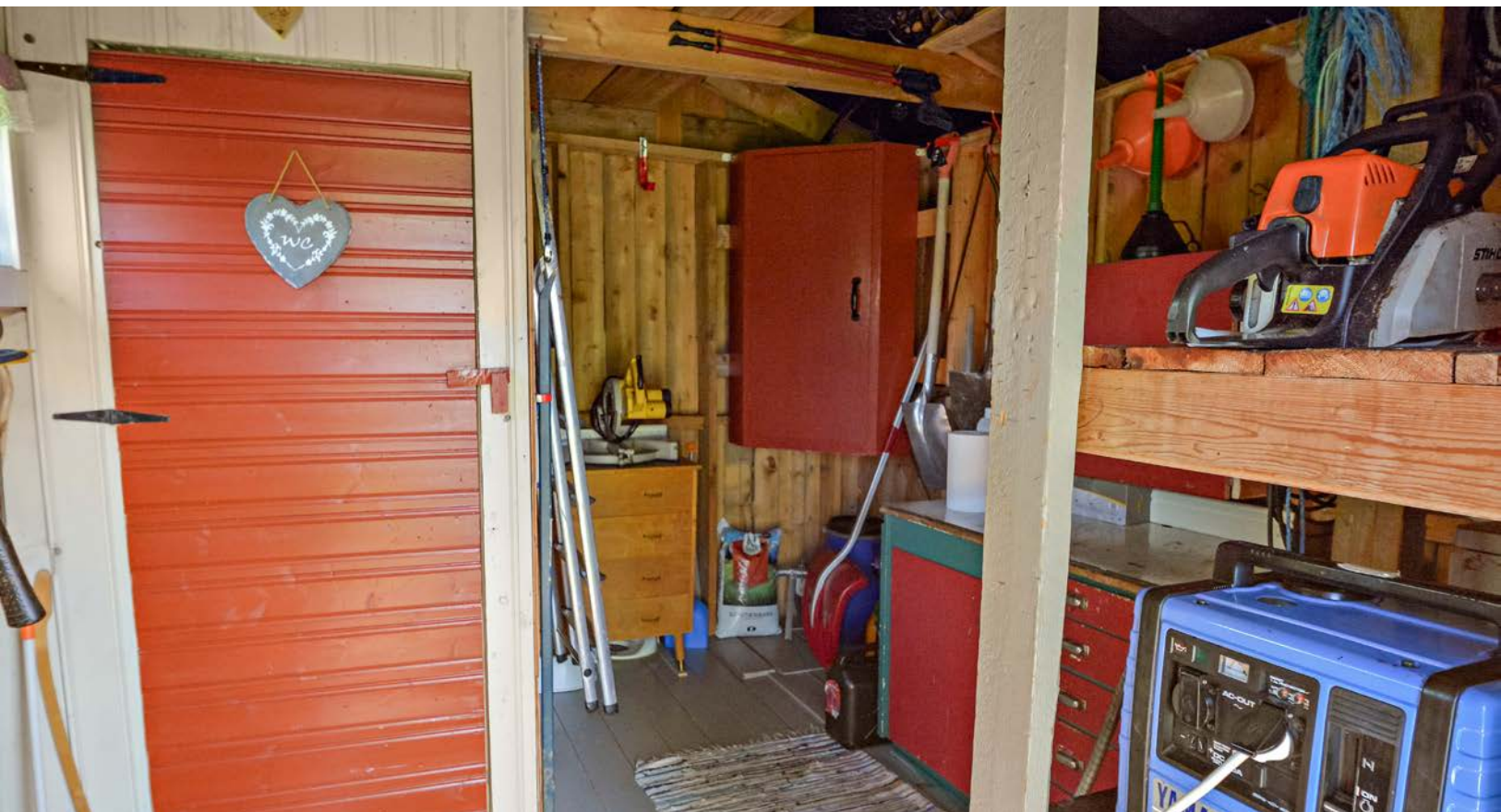


Dronebilde





Uthuset



Uthuset med dør inn til utedo.





Utedo i uthuset





Eiendommen byr på et pent opparbeidet uteområde som innbyr til både rolige stunder og hyggelige sammenkomster. Her finner du en solid treplattning med bord og to klassiske trebenker – perfekt for morgenkaffen i solskinn eller lange sommerkvelder.



Hytta nås gjennom en reise som er en opplevelse i seg selv. På sommerstid kan man, om man ikke vil gå, ta seg frem med båt over Nergluggvatnet og Øvre Gluggvatnet, omgitt av stillhet, speilblankt vann og vakker natur.





Plass man kommer i land etter rotur over Nergluggvatnet. Bare noen meter å gå før man kommer til Øvre Gluggvatn og ny båt. .



Plass man kommer i land etter rotur over Øvre Gluggvatnet. Herfra går du noen hundre meter før du kommer frem til hytteeiendommen.





Naustet ligger ved Nergluggvatnet





Båtene som kan kjøpes utenom





Stemningsbilde fra selger





Dronebilde



Selgers beskrivelse av eiendommen: Stillhet, avslapping, fiske, -jakt og mange fine fjellturer





Dronebilde



Selgers vinterbilde

# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Gluggvassfeltet , 8684 TROFORS

 GRANE kommune

 gnr. 44,44, bnr. 1,1, snr. 0,0, fnr. 31

## Markedsverdi

**700 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m<sup>2</sup> BRA-i: 47 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.06.2025

Rapportdato: 24.07.2025

Oppdragsnr.: 20352-1350

Referansenummer: UI1163

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref:



**HBK AS**

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

## Norsk takst

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



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

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

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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

### Rapportansvarlig

Knut Kjønås

Uavhengig Takstingeniør

knut@hbk.no

900 61 282





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Fritidsbolig - Byggeår: 1967

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og via drone.  
Takplater ble montert i 2004. Det ble også montert nytt undertak.

Renner og nedløp av plast.  
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Loftskillet er isolert med ca. 10 cm. isolering med glava.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblede vinduer fra 1981.

Utvendig grillplass med markplatt og vedlager under tak.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har elementpipe og vedovn.  
Vedovnen er rentbrennende ovn fra 2021.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.  
Det er kjøleskap og komfyr som går på gass.  
Gasskomfyr er fra 2021.  
Det er kun naturlig ventilering fra kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av plast, ved utvendig krane er det montert en stoppekrane.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Hytta har solcellepanel plassert utvendig på vegg mot sør fra 2017.  
Innvendig styringstavle er plassert i stue.  
Innvendig ledningsnett går på 12 Volt. Egen kurs fra aggregater i uthus til egen kurs innvendig i hytta.  
Innvendig batteri er på 115 A.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.  
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

Hytta er fundamentert på frittstående pilarer av jernbanesviller og steinrøyser plassert direkte på bakken.  
Stubbele er kledd med trebord.  
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.  
Utvendige avløpsrør for gråvann er av plast til filteringsgrøft i terreng.  
Det er ikke innlagt avløp.  
Det er privat brønn fra kilde i området. Avstand til kilden er ca. 100 meter.

Kilden leverer vann til 4 hytter. Vannet brukes kun på sommeren. På vinteren kobles vann inn til hytta bort, vann fra kilden renner gjennom slangen ut i terreng ved hytta der det kan hentes vann.

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 85 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 47 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 750 000           |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 100 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det foreligger kun tegninger av tilbygg av hytta i kommunens arkiver.  
Disse tegningene er ikke i samsvar med dagens situasjon. På tegninger er tilbygget røstet motsatt av nåværende hytte.  
Det bør lages nye tegninger av bygningen slik den står i dag og søke kommunen om godkjent bruksendring.  
Påkostninger for søknad må påberegnes.

### Anneks

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

### Uthus

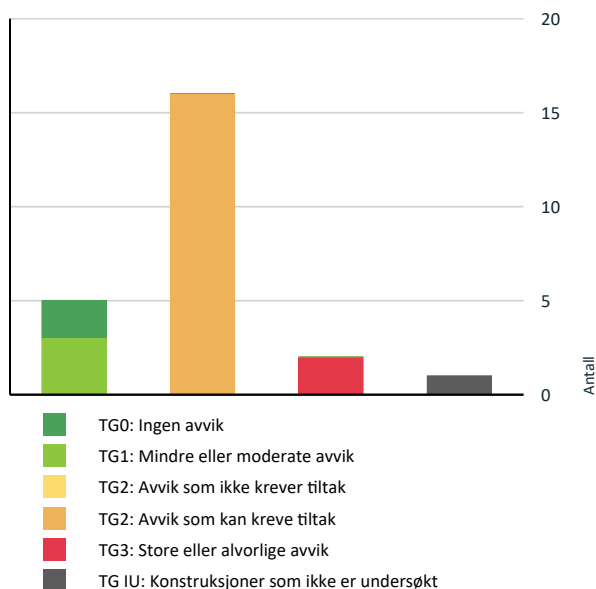
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Naust

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

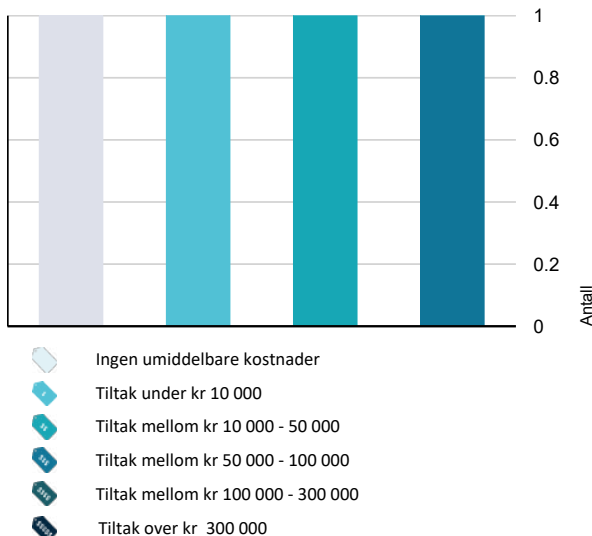
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekvirent. Eventuelle opplysninger gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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



## Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                               |                             |
|---|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1967

**Kommentar**  
I henhold til eier.

**Anvendelse**  
Fritidsformål

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                                              |
|------|---------|--------------------------------------------------------------|
| 1979 | Tilbygg | Tilbygg, ett soverom, kjøkken, stue og gang ble bygd i 1979. |
|------|---------|--------------------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og via drone.  
Takplater ble montert i 2004. Det ble også montert nytt undertak.

**Årstall:** 2004      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er avvik:

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.  
Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år.  
Mønekam har noe slitasje på overflate.  
Skruer for feste av plater er noe rustet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overflatebehandling av mønekam, bytte ut takskruer som er rustet.



Sell i tak over takrenne



Sell i møne over stue.



Noe overflateslitasje på mønekam.



Noe rust på skruer på taket.

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.  
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.



# Tilstandsrapport

Årstall: 2004 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Takrenner mot sør er falt ned.

Manglende overvannsrør under bakkenivå.

Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning.

En sikker adkomst til pipe for tilsyn/feiring av skråtak (mer enn 6 grader helling), hvor det ikke er tilgang via for eksempel loftsluke, krever arbeidsmiljøloven at det skal være en godkjent påmontert takstige. Det kan eventuelt også påmonteres feieplata/pipeplattform i tillegg, om tilgjengeligheten til pipa krever det.

For at takstigen skal være godkjent for bruk i arbeid, må den være montert til bærende konstruksjon med innfestingsstag og skinner iht. monteringsanvisning for å være forskriftsmessig montert og for å tilfredsstille alle krav som er satt.

Det er ikke montert regnhatt over pipa.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Takrenner mot sør må monteres.

Regnhatt over pipe bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende overvannsrør som leder bort vann fra bygningen.



Takrenner mot sør er falt ned.



Heldekkende pipebeslag.

## TG 2 Veggkonstruksjon

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik på museband under kledningen, åpninger er store nok for at mus kan komme seg inn i konstruksjonen. Kledningsbord bør ha minst 300 mm avstand til terreng for å unngå skader og misfarging fra vannsprut opp fra terrengoverflaten.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avstand fra terreng opp mot kledning bør økes.

Kontroll av museband under kledning.



Vegg mot øst.

# Tilstandsrapport



Kledning er for nære bakken.



Vegg mot nord.



Registrert avvik på museband under kledning.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Loftskillet er isolert med ca. 10 cm. isolering med glava.

### Vurdering av avvik:

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

I stue er det nedbøyning i himling.

Utvendig er det synlig nedbøy på takkonstruksjonen over stue.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Takkonstruksjonen bør undersøkes angående svai i innvendig himling og yttertak.



Synlig nedbøyning i himling på stue



Utvendig takkonstruksjon har synlig nedbøy i taktekket.

## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblede vinduer fra 1981.

2 koblede vinduer i stue, vinduer med to-lags glass på soverom er fra 2024, kjøkkenvindu er fra 2022.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduer mangler beslag over vannbrett, skadeutsatt løsning med fare for lekkasje rundt vinduer og i konstruksjonen. Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader. Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Avstand mellom omrammingsbord/kledning og beslag bør økes til ca. 5 mm. for å forhindre fuktopptrekk og påfølgende råteskader. Beslag på vannbrett over vinduer bør monteres for å unngå lekkasjer inn i veggkonstruksjon.



## Tilstandsrapport



Koblede vinduer



Manglende pakninger i karm og beslag under terskel.



Karmbord er plassert helt ned på beslag.



Ytterdør.



Manglende beslag på vannese over vinduer.

### TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag over og under døra.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved renovering/bytte av dør anbefales det å montere beslag over og under dør.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra yttergang på ca. 11 m<sup>2</sup>.

Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 89 cm.

Terrassen er fundamentert på kreosotstolper og telefonstolper.

#### Vurdering av avvik:

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

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

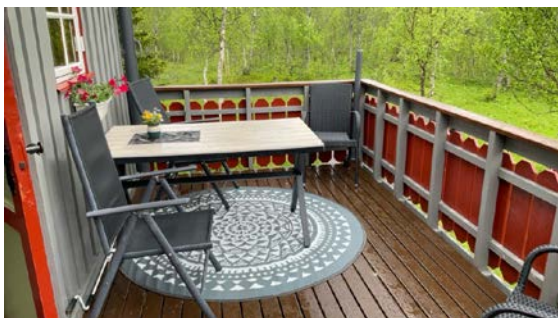
Terrassen er fundamentert på bakken. Det er skjevheter i søyler under terrassen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Fundamenteringen må fundamenteres frostfritt. Det kan gjøres ved å grave til frostfri dybde eller ved å isolere bakken med markisolasjon med overdekning.

# Tilstandsrapport



Synlig skjevhet på terrasse



Fundamentering. Skjevheter i pilarer.

## TO 2 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er ei tretrapp.  
Rekkverkshøyde på 89 cm.  
Åpning mellom trinn ca. 12 cm.

### Vurdering av avvik:

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

Åpninger mellom trinn i utvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav på 10 cm.

Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm.

### Konsekvens/tiltak

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



## TO 1 Andre utvendige forhold

Utvendig grillplass med markplatt og vedlager under tak.



## INNENDIG

## TO 2 Overflater

Innendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Det er stedvis knirk i gulv.

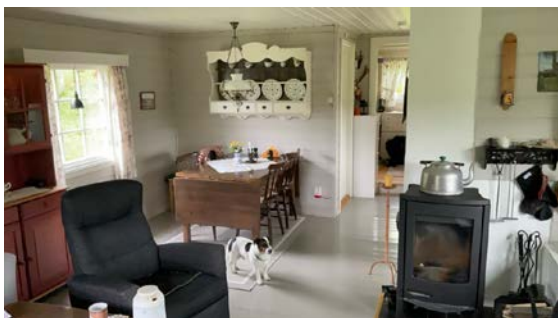
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater fungerer med dagens tilstand. Enkelte oppgraderinger bør påberegnes.



# Tilstandsrapport



Stue.



Stue.



Ett av soverommene.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

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

Måling planavvik i etasjer:

Totalt planavvik ca. 90 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 50 mm.

### Konsekvens/tiltak

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

Fundamenteringen bør sjekkes grunnet innvendige skjevheter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG 2 Pipe og ildsted

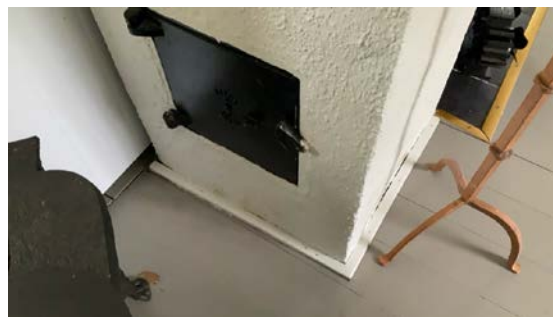
Boligen har elementpipe og vedovn. Vedovnen er rentbrennende ovn fra 2021.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.  
Det er kjøleskap og komfyr som går på gass.  
Gasskomfyr er fra 2021.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kun naturlig ventilering fra kjøkken.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlagning spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv: Belegg.  
Vegger: Brystningspanel og malte plater.  
Himling: Himlingsplater.

Rommet er innredet med campingvogntoalett.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Vannledninger er av plast, ved utvendig krane er det montert en stoppekrane.



Vannledning inn til kjøkken.

#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er veggventiler på kjøkken, begge soverom og toalettrom.  
Det er ikke ventiler i stuedel.

##### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

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

Ventiler i oppholdsrom sørger for kontinuerlig luftutskifting, slik at oksygennivået holdes oppe og lufta ikke blir ubehagelig.



Veggventil på soverom.

## ⓘ 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.*

Hytta har solcellepanel plassert utvendig på vegg mot sør fra 2017. Innvendig styringstavle er plassert i stue. Innvendig ledningsnett går på 12 Volt. Egen kurs fra aggregater i uthus til egen kurs innvendig i hytta. Innvendig batteri er på 115 A.

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.  
**2017 Utvendig solcellepanel er fra 2017. Innvendig 12 V anlegg er montert av eier. 12 V anlegg kan utføres av eier på frittstående hytter som ikke er tilkoblet strømmettet.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Ledning som går på 230 V fra uthus er montert av godkjent installatør i følge eier.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**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?  
**Nei**

### Generell kommentar

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

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Styringspanel for solcellepanel.

## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.  
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytta er fundamentert på frittstående pilarer av jernbanesviller og steinrøyser plassert direkte på bakken.  
Stubbtele er kledd med trebord.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i gulv og vegger, tyder på ujevn setning. Pilarer står på løs stein og i jord, mangler horisontal og vertikal forankring. Pilarer er satt ned i jord og råteskader på pilarer kan ikke utelukkes.

Det er ikke etablert frostfri fundamentering eller forankring til underlaget.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fundamenteringen har skjevheter og har medført skjevhet på konstruksjonen. Tiltak bør utføres for å rette opp innvendige skjevheter på gulv.

Pilarer som er plassert i jord må undersøkes for råteskader.

For å sikre fundamenteringen bør den etableres frostfri og forankres i bakken.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



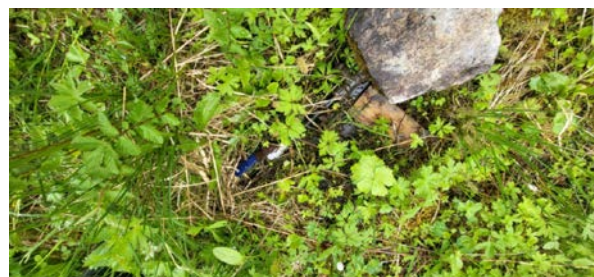
Skjevhet i pilarer



Pilarer fundamentert på bakken.



# Tilstandsrapport



Utvendig stoppekrane for vannledning.

## TG 0 Terrenforhold

Eiendommen ligger i lett skrånenende terreng.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør for gråvann er av plast til filtreringsgrøft i terreng.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL)  
Det er ikke innlagt avløp.  
Det er privat brønn fra kilde i området. Avstand til kilden er ca. 100 meter.  
Kilden leverer vann til 4 hytter. Vannet brukes kun på sommeren.  
På vinteren kobles vann inn til hytta bort, vann fra kilden renner gjennom slangen ut i terreng ved hytta der det kan hentes vann.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Plastrør over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.  
Vannledning er ikke montert frostfritt, men ved riktig bruk har dette gått bra. Dette forutsetter at innvendige vannledninger tappes for vann ved frost og at vannledning til vannkumme vinterstid er åpen.

### Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Anneks



#### Anvendelse

#### Byggeår

2014

#### Kommentar

I henhold til eier.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på lettklinkerblokker på bakken.

Vegger av bindingsverk i tre, utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av plassbygde taksperrer. Utvendig tekking er tekket med profilerte stålplater.

Annekset er isolert og innvendig kledd med panel på vegger og i himling. På gulv er det lagt furugulv.

Vinduer er med to-lags energiglass fra byggeår.

Inngangsdør med glassfelt.

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



## Uthus



### Anvendelse

Lager

### Byggeår

1983

### Kommentar

I henhold til byggeanmeldelse.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på trepilarer på bakken.

Vegger av uisolert bindingsverk i tre, utvendig tekket med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon av plassbygde taksperrer, undertak av takpapp og utvendig tekket med profilerte stålplater.

Takrenne mot øst er av tre, mot vest er det ikke montert takrenne.

Uthuset er innredet med bod og en utedo.

Mot øst er det oppsatt en vedbod med egen inngang.

Avvik: Fundamentering av pilarer under hytta har skjevheter som bør rettes opp.

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

## Naust



### Anvendelse

Naust

### Byggeår

1997

### Kommentar

I henhold til byggeanmeldelse.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

Pilarer i bakken er skjeve.

### Beskrivelse

Naustet er fundamentert på telefonstolper som er plassert direkte på bakken.

Naustet er bygd i rekke med andre naust.

Vegger er av uisolert bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning kant i kant.

Utvendig takteking er av pulttak takkonstruksjon som utvendig er tekket med profilerte stålplater.

Avvik: Pilarer har skjevheter og må rettes opp. Fundamenteringen er ikke frostisolert og ikke festet til bakken.

Takplater er bøyd ned av snøtyngde på baksiden grunnet stort utstikk av takplater.

Pilarer og takplater bør renoveres/utbyttet.

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

47 m<sup>2</sup>/47 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Vindfang, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Toalettrom

*Andre bygg:* Anneks, Uthus, Naust  
*Bruksareal andre bygg:* 38 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 700 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 100 000

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

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

## Markedsverdi uten fradrag

750 000

Fradrag for festet tomt

-

40 000

## Konklusjon markedsverdi

700 000

## Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

| Årlig festeavgift | Sist justert | Oppjustert festeavgift | Kapitalisert verdi (avrundet) |
|-------------------|--------------|------------------------|-------------------------------|
| Kr. 1 525         | 01.01.2017   | Kr. 1 737              | Kr. 40 000                    |

| Årlig festeavgift | Sist justert | Oppjustert festeavgift | Kapitalisert verdi (avrundet) |
|-------------------|--------------|------------------------|-------------------------------|
| Kr. 881           | 21.11.2019   | Kr. 939                | Kr. 20 000                    |

## 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       |
|----------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------|
| <b>1</b> Gluggvassfeltet 31 ,8684 TROFORS<br>0 m² 0 0 sov            | 02-04-2025 |           | <b>850 000</b>   |           | 850 000   |               |
| <b>2</b> Storvatnet 3 ,8694 HATTFJELLDAL<br>46 m² 1984 2 sov         | 29-04-2020 | 1 200 000 | <b>950 000</b>   |           | 950 000   | <b>20 652</b> |
| <b>3</b> Vesterbuktveien 1223 ,8694 HATTFJELLDAL<br>72 m² 1974 3 sov | 07-09-2022 | 1 350 000 | <b>1 200 000</b> |           | 1 200 000 | <b>16 667</b> |
| <b>4</b> Svartvassvegen 82 ,8683 TROFORS<br>46 m² 1979 1 sov         | 17-08-2023 | 750 000   | <b>760 000</b>   |           | 760 000   | <b>16 522</b> |
| <b>5</b> Svartvassvegen 86 ,8683 TROFORS<br>64 m² 1978 2 sov         | 15-09-2019 | 1 000 000 | <b>1 000 000</b> |           | 1 000 000 | <b>15 625</b> |
| <b>6</b> Gluggvassfeltet 42 ,8684 TROFORS<br>56 m² 1998 2 sov        | 03-05-2017 | 1 000 000 | <b>850 000</b>   |           | 850 000   | <b>15 179</b> |
| <b>7</b> Storvatnet 9 ,8694 HATTFJELLDAL<br>43 m² 1984 2 sov         | 07-04-2024 | 690 000   | <b>600 000</b>   |           | 600 000   | <b>13 953</b> |

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                        |            |              |
|----------------------------------------|------------|--------------|
| Eiendomsskatt:                         | Kr.        | 498          |
| Fritidsrenovasjon                      | Kr.        | 2 111        |
| Forsikring, stipulert:                 | Kr.        | 3 000        |
| Kontigent hytteforening: Stipulert.    | Kr.        | 500          |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>6 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 1 450 000      |
| Tillegg terrasse                                                                                           | Kr.        | 50 000         |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 780 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>                                                                    | <b>Kr.</b> | <b>700 000</b> |

#### Anneks

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 250 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 60 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>                                                                          | <b>Kr.</b> | <b>190 000</b> |

#### Uthus

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 140 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 100 000     |
| <b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>                                                                           | <b>Kr.</b> | <b>40 000</b> |

#### Naust

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 120 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 50 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Naust</b>                                                                           | <b>Kr.</b> | <b>70 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 000 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Tomteverdi

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

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 100 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>100 000</b> |



### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 100 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

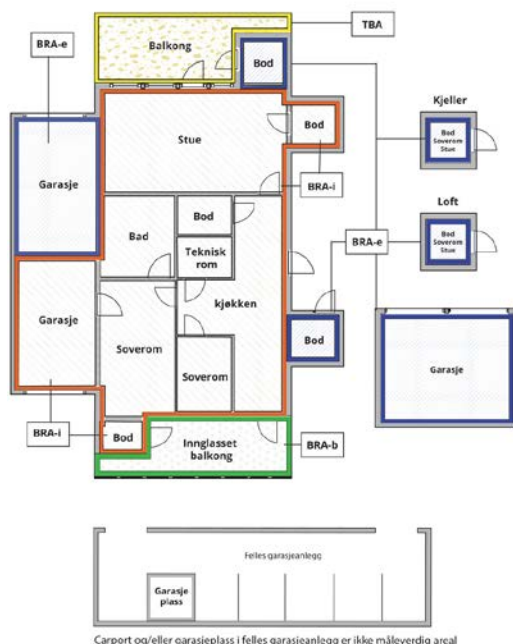
## Hva er måleverdig areal?

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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 47                            |                             |                            | 47  | 11                              |
| <b>SUM</b>     | <b>47</b>                     |                             |                            |     | <b>11</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>47</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Vindfang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Toalettrom |                             |                            |

### Kommentar

Innvendige romhøyder:  
Ca. 2,05- 2,17 meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger kun tegninger av tilbygg av hytta i kommunens arkiver.  
Disse tegningene er ikke i samsvar med dagens situasjon. På tegninger er tilbygget røstet motsatt av nåværende hytte.  
Det bør lages nye tegninger av bygningen slik den står i dag og søke kommunen om godkjent bruksendring.  
Påkostninger for søknad må påberegnes.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Takhøyden i rom er under forskriftskrav på 2,2 meter.

## Anneks

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 13                          |                            | 13  | 5                               |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>13</b>                   |                            |     | <b>5</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>13</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Vindfang, Stue/soverom      |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### 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:

## Uthus

| Etasje  | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje  |                               | 14                          |                            | 14  |                                 |
| SUM     |                               | 14                          |                            |     |                                 |
| SUM BRA | 14                            |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Utedo, Bod, Vedbod          |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

### 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:

## Naust

| Etasje  | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje  |                               | 11                          |                            | 11  |                                 |
| SUM     |                               | 11                          |                            |     |                                 |
| SUM BRA | 11                            |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger



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

#### 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 | 47         | 0          |
| Anneks       | 13         | 0          |
| Uthus        | 0          | 14         |
| Naust        | 0          | 11         |

#### Kommentar

Fritidsbolig

Anneks

Det bemerkes at annekset er tatt med som S-rom da det ikke foreligger byggesøknad.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 24.6.2025 | Knut Kjønnås      | Takstingeniør |
|           | Gunhild Solbakken | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune                                                                                | gnr.          | bnr. | fnr. | snr.            | Areal   | Kilde                 | Eieforhold |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|------|-----------------|---------|-----------------------|------------|
| 1825 GRANE                                                                             | 44            | 1    | 31   | 0               | 1000 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Festet     |
| Adresse                                                                                | Festekontrakt |      |      | Neste justering |         | Utløpsdato            |            |
| Gluggvassfeltet                                                                        | 01.01.1967    |      |      |                 |         |                       |            |
| Hjemmelshaver                                                                          |               |      |      |                 |         |                       |            |
| Statskog SF.                                                                           |               |      |      |                 |         |                       |            |
| Kommentar                                                                              |               |      |      |                 |         |                       |            |
| Arealet på tomten er estimert i henhold til normal størrelse på festetomter i området. |               |      |      |                 |         |                       |            |

| Kommune                                                                                                                                                      | gnr.          | bnr. | fnr. | snr. | Areal           | Kilde                 | Eieforhold |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|------|------|-----------------|-----------------------|------------|
| 1825 GRANE                                                                                                                                                   | 44            | 1    | 9022 | 0    | 100 m²          | IKKE OPPGITT (Ambita) | Festet     |
| Adresse                                                                                                                                                      | Festekontrakt |      |      |      | Neste justering |                       | Utløpsdato |
| Gluggvassfeltet                                                                                                                                              | 01.01.2019    |      |      |      | 01.01.2039      |                       | 01.01.2039 |
| Hjemmelshaver                                                                                                                                                |               |      |      |      |                 |                       |            |
| Statskog SF                                                                                                                                                  |               |      |      |      |                 |                       |            |
| Kommentar                                                                                                                                                    |               |      |      |      |                 |                       |            |
| Utløpsdatoen på kontrakten er satt i henhold til avtale på opprinnelig kontrakt. Utløpsdato på kontrakten er ikke spesifisert. Dette bør undersøkes nærmere. |               |      |      |      |                 |                       |            |
| Tomtearealet er estimert av takstmannen, spesifisert tomteareal bør innhentes.                                                                               |               |      |      |      |                 |                       |            |



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Grane kommune i hyttefeltet Gluggvassfeltet.

Gluggvassfeltet ligger i terreng med gode jakt og fiskemuligheter, kort avstand til Gluggvatnene. Til Fisklausvatnet er det i underkant av 2 km. i gangavstand.

### Adkomstvei

Adkomst via Haustreisvegen fra E-6 på ca. 15 km til parkeringsplass ved Nergluggvatnet. Fra Nergluggvatnet til fritidseiendommen er det gåavstand på ca. 1,6 km.

På vinterstid blir Haustreisvegen brøytet til enden av kommunal veg. Fra parkeringsplass på kommunal veg til parkeringsplassen ved Nergluggvatnet er avstanden ca. 8,2 km etter privat veg.

Hytteiere i Gluggvatnet hyttefelt får løyve for scooterkjøring vinterstid fra parkeringsplassen på kommunal veg opp til hyttefeltet.

Scooterløyvet blir utstedt av Grane kommune. (Opplysning fra eier).

### Tilknytning vann

Bygningen har innlagt vann på sommerstid.

På vinteren hentes vann fra utvendig vannledning.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Regulering

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

### Om tomten

Tomten er ei naturtomt. På tomten er det bygd ei hytte, et uthus og et anneks.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er ikke tinglyst. Grunnboksutskrift for eiendommen er derfor ikke tilgjengelig. Tinglysning av eiendommen bør utføres.

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 20.06.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 24.07.2025 |           |
| 2       | 24.07.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UI1163>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                    |  |
|--------------------|--|
| Meglerfirma        |  |
| Aktiv EM Helgeland |  |
| Oppdragsnr.        |  |
| 1801250075         |  |

|                   |
|-------------------|
| Selger 1 navn     |
| Gunhild Solbakken |

|                 |  |
|-----------------|--|
| Gateadresse     |  |
| Gluggvassfeltet |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| TROFORS  | 8684   |

Er det dødsbo?

☒ Nei   ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei   ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei   ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1992

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

32

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei   ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

fremtind

Polise/avtalnr.

Document reference: 1801250075

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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



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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt skjevhet i gulv stue-kjøkken

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mulig litt råte i en syllestokk under terrasse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet takplater på hyttetak i 2004

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1801250075

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1801250075



| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Gunhild Solbakken | 94e3af3d3d1234713373cc<br>ee47b6a1d2a2b9eef5 | 20.06.2025<br>15:29:07 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1801250075

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

Statskog Sf;  
post@statskog.no

Hyttetomt: 1825/44/1/31

Vår referanse:  
1801250075

Vår saksbehandler:  
Rita Aanes

Telefon:  
977 57 155

Vår dato:  
24.06.2025

**Salg av Gluggvassfeltet, 8684 Trofors,  
gnr. 44, bnr. 1, fnr. 31 (Ideell andel 1/1) i Grane kommune og nausttomt 1825/44/1/9022  
Eier: Gunhild Solbakken**

Vi har salgoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/fstekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 1 525 kroner Forfallsdato: Januar

Neste avtalte regulering: 01.01.2027

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2017

Avtalt utløp av festekontrakten: Inntil videre

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei: utestående beløp \_\_\_\_\_ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? ☐ Ja ☒ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? ☐ Ja ☐ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? ☐ Ja ☐ Nei

I henhold til tomtefesteloven

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne \_\_\_\_\_ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? \_\_\_\_\_

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? ☒ Ja ☐ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☒ Ja ☐ Nei 3 800 kroner \*

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: ☐ Ja ☐ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: Statskog fakturerer

\* Innhenting megleropplysninger kr 1 000 pr. kontrakt

Bortfesteres underskrift [Brita E. Thorsteinsen, Elverum 25.06.2025](#)

Telefonnummer [951 97 498](#)

E-post [kontrakt@statskog.no](mailto:kontrakt@statskog.no)

\* Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

*\* Gjeldende kontrakt datert 1.1.1967, ikke tinglyst.*

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

Rita Aanes  
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder  
[rita.aanes@aktiv.no](mailto:rita.aanes@aktiv.no)



Statskog Sf;  
post@statskog.no

Vår referanse:  
1801250075

Vår saksbehandler:  
Rita Aanes

Telefon:  
977 57 155

Vår dato:  
24.06.2025

**Salg av Gluggvassfeltet, 8684 Trofors,  
gnr. 44, bnr. 1, fnr. 31 (Ideell andel 1/1) i Grane kommune og nausttomt 1825/44/1/9022  
Eier: Gunhild Solbakken**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/fstekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: \_\_\_\_\_ kroner Forfallsdato: \_\_\_\_\_

Neste avtalte regulering: \_\_\_\_\_

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): \_\_\_\_\_

Når ble festeavgiften sist regulert, år? \_\_\_\_\_

Avtalt utløp av festekontrakten: \_\_\_\_\_

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☐ Ja ☐ Nei

Hvis Nei: utestående beløp \_\_\_\_\_ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? ☐ Ja ☐ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? ☐ Ja ☐ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? ☐ Ja ☐ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne \_\_\_\_\_ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? \_\_\_\_\_

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? ☐ Ja ☐ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☐ Nei \_\_\_\_\_ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: ☐ Ja ☐ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: \_\_\_\_\_

Bortfesteres underskrift \_\_\_\_\_

Telefonnummer \_\_\_\_\_ E-post \_\_\_\_\_

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

Rita Aanes  
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder  
rita.aanes@aktiv.no

**Kontaktinformasjon:**  
Statskog SF Elverum  
Postboks 174 Søbakken  
2402 Elverum

[kontrakt@statskog.no](mailto:kontrakt@statskog.no)  
Telefon 74 21 30 00, tastevalg 2



## INFORMASJON TIL FESTER VED OVERFØRING AV FESTE KONTRAKT

### Overføring av festekontrakt

Ved arv/skifte eller salg av bygg på festet/leid grunn er det behov for å overføre festekontrakten til den eller de som skal bli ny eier av bygget. Festekontrakten har ofte bestemmelser om overføring av rettigheten. Statskog skal, som grunneier og bortfester, normalt samtykke til slik transport av festerett.

Ved overføring av festerett sendes nødvendige fullmakter, originalt skjøte og/eller kopi av (u)skifteattest til:

*Statskog SF, Postboks 174 Søbakken, 2402 Elverum*

Innholdet i dette skrevet omtaler primært tomtefeste, men er også relevant for andre typer leie av grunn.

### Tomtefesteloven

Tomtefesteloven § 17 gjelder overføring av festerett. Fester har rett til å føre festeretten over til en annen så langt ikke annet følger av det som er avtalt eller av festeformålet. Fester plikter å varsle bortfester/grunneier om hvem festeretten skal overføres til.

Tomtefesteloven har ulike regler for feste av tomt til bolighus/fritidshus og feste av tomt til andre festeformål.

Lenke til tomtefesteloven: [Lov om tomtefeste - Lovdata](#)

### Endret leieformål eller endret bruk av tomten

Statskog gjør oppmerksom på at overføring av bygg på festetomt kan føre til en endring av festeformålet. For eksempel: Bygg på festet grunn selges fra en privatperson til et foretak, en organisasjon eller en offentlig eier. Aktuelt regelverk og vilkår for leie av tomten kan da bli endret, bl.a. med tanke på festeavgiftens størrelse, regulering av festeavgiften og ev. adgang til å innløse tomten. Det kan bli aktuelt å inngå en ny festekontrakt på oppdaterte vilkår med ny eier av bygg.

Hvis bruk av tomten eller plassering av bygg avviker fra forutsetningene, kan det også være aktuelt å endre leiekontrakten eller opplysningene i matrikkelen.

### Tinglysing

Mange (feste)kontrakter er ikke tinglyst. Statskog anbefaler tinglysing av avtalen om leie av grunn. Tinglysing er imidlertid ikke lovpålagt og har ingen betydning for gyldigheten av avtalen mellom fester og Statskog. Ved opptak av lån og behov for å pantsette bygg, er tinglysing likevel en forutsetning.

Ved tinglysing av festekontrakt må tomten først være registrert i matrikkelen og grunnboken, som er de offentlige registrene over eiendom i Norge. Statskog kan være behjelpelig med å kartlegge status for den aktuelle tomten og bestille slik matrikulering hos kommunen.

### Kostnader

For arbeidet med overføring av (feste)kontrakten og eventuell saksbehandling mot kommune/Kartverket vil Statskog fakturere sakskostnader etter gjeldende satser. I tillegg kommer gebyr for kommunens saksbehandling og kostnad ved eventuell tinglysing.

**Informasjon** om festekontrakter, overføring av festerett og tinglysing på Kartverket og Statskogs nettsider:

[Tomtefeste | Kartverket.no](#)

[Tomtefeste | Eiendom | Statskog](#)

19.01.2024



## DIREKTORATET FOR STATENS SKOGER

## FESTEKONTRAKT

|                                                                   |                                  |                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Festerens navn<br><b>Nils Solhaug,</b>                            |                                  | Adresse<br><b>Andås pr. Mosjøen.</b>                                 |
| Skogforvaltning<br><b>Nesbrukets skogforvaltning,</b>             |                                  | Adresse<br><b>Mosjøen.</b>                                           |
| Kontrakten gjelder<br><b>Hyttetomt</b>                            |                                  | Beliggenhet, hytteplan - hyttenr.<br><b>Tomt nr. 14 v/Gluggvatn.</b> |
| Elendom - g.nr. - b.nr.<br><b>Haustraesdalen Vestre, gnr 44/1</b> |                                  | Herred<br><b>Grane.</b>                                              |
| Innfestingsavgift<br>Kr. <b>50,--</b>                             | Årlig avgift<br>Kr. <b>50,--</b> | Kontrakten trer i kraft<br><b>1. januar 1967.</b>                    |

## Andre festevilkår:

1. Festet gjelder inntil videre med en oppsigelsesfrist av 6 mdr. I de første 10 år kan festet likevel ikke sies opp av bortfesteren. Oppsiing på grunn av at hytta ikke er oppført kan likevel foretas etter 5 år.
2. Festet gir rett til å sette opp og ha stående ei hytte på et bestemt sted som skal anvises av skogforvaltningen. Med skogforvaltningens samtykke kan i tillegg til hytta tillates oppført et uthus i en etasje på maksimum 10 m<sup>2</sup> til vedskjul og privet.
3. Festeren skal forelegge forvaltningen planer for bebyggelsen, vedlagt tegninger og med angivelse av farger på yttervegger, tak etc. Festeren plikter å rette seg etter skogforvalterens pålegg om endringer i planene, og er ikke berettiget til å påbegynne oppføring av noen bygning før det foreligger godkjenning fra skogforvalteren av planer og tegninger. Festeren kan ikke gjennomføre endringer (ombygging, tilbygging, maling med andre farger) uten skriftlig samtykke fra skogforvalteren. Festeren plikter å holde bebyggelsen i god hevd.
4. Inngjerding av bebyggelsen er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra skogforvaltningen og medfører ingen utvidelse av festeretten. Skogforvaltningen kan pålegge bebyggelsen inngjerding, og skal gi anvisninger om gjerdets plassering og utseende.
5. Festeren har ikke rett til å opparbeide veg, anlegge kraft- eller telefonlinjer, foreta utgravninger eller oppdemninger i anledning vannforsyningen, eller foreta annen bearbeidelse av grunnen uten skriftlig tillatelse fra skogforvaltningen.
6. Bebyggelsen skal ikke brukes til annet formål enn angitt i pkt. 2. Bortleie av bebyggelsen er tillatt med mindre annet følger av særvilkår.
7. Festeren plikter å holde god orden rundt bebyggelsen. Han plikter å etterkomme pålegg fra skogforvalteren vedkommende priveter og avfall.
8. Ulovlig jakt og fiske begått av festeren i området hvor bygningen ligger, anses som vesentlig mislighold av denne kontrakt. Det samme gjelder handlinger som sjenerer utøvelsen av beite- og seterrett i området.
9. Festeren er i forhold til denne kontrakt ansvarlig for handlinger begått av personer som med festerens samtykke oppholder seg i bygningen.
10. Bortfester eller fester kan kreve festeavgiften regulert hvert 10. år regnet fra kontraktens opprettelse. Bortfester kan kreve avgiften regulert dersom bebyggelsen utvides, jfr. pkt. 3 annet ledd. De fastsatte avgifter betales til skogforvaltningen eller til den bortfesteren bestemmer. Innfestingsavgiften betales når kontrakten er undertegnet av festeren. Årlige avgifter betales innen 1/10 hvert år.
11. Festet kan ikke overdras eller på annen måte overføres til andre. Ved salg eller annen overføring av eiendomsretten til bebyggelsen må erververen søke skogforvaltningen om festekontrakt.

Vend!

|                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12. Opphører festet uten at ny tilsvarende festekontrakt blir opprettet, plikter festeren å ryddiggjøre tomta og skal så vidt mulig overlate tomte i sin opprinnelige stand. Et tomte ikke ryddiggjort innen ett år etter at festeforholdet har opphørt, tilfaller bebyggelsen bortfesteren. | 13. Festeren bærer kostnaden ved stempeling av kontrakten. Festeren har rett til å tinglyse kontrakten på egen kostnad, men plikter i tilfelle å varsle skogforvalteren. |
| 14. Særbestemmelser:                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                          |

1. Festet gjelder innlil videre med en oppsigelsestid av 6 mdr. I de første 10 år kan festet ikke vel ikke sies opp av bortfesteren. Opsigning på grunn av at hytta ikke er oppført kan likevel foretas etter 2 år.

2. Festet gir rett til å sette opp og ha stående ei hytte på et bestemt sted som skal anvises av skogforvaltningen. Med skogforvaltningens samtykke kan i tillegg til hytta oppføres ei uthus i en etasje på maksimum 10 m<sup>2</sup> til vedskjul og privet.

3. Festeren skal forelegge forvaltningen planer for bebyggelsen, vedlagt tegninger og med angivelse av lagert på yttervegger, tak etc. Festeren plikter å sette seg etter skogforvaltningens pålegg om endringer i planene, og er ikke berettiget til å påbegynne oppføring av noen bygning før det foreligger godkjenning fra skogforvalteren av planer og tegninger. Festeren kan ikke gjennomføre endringer (ombygging, tilbygging, maling med andre for) uten skriftlig samtykke fra skogforvalteren. Festeren plikter å holde bebyggelsen i god stand.

4. Innføring av bebyggelse er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra skogforvaltningen og medfører ingen utvidelse av festet. Skogforvaltningen kan pålegge bebyggelsen innføres det, og skal gi anvisninger om gjerdets plassering og utseende.

5. Festeren har ikke rett til å opparbeide ved, anlegge kraft- eller telefonlinjer, foreta utgrav- ninger eller oppdemninger i anledning vannforsyningen, eller foreta annen bearbeidelse av gressen uten skriftlig tillatelse fra skogforvaltningen.

Kontrakten er utført i 6 eksemplarer, hvorav festeren har et eksemplar, skogforvaltningen et eksemplar, skogfullmektigen et eksemplar og Direktoratet for statens skoger to eksemplarer, hvorav ett eksemplar igjen er sendt Riksrevisjonen. I statsalmenninger skal fjellstyret ha et eksemplar av kontrakten.

8. Utlovislign og lise begitt av festet i område hvor bygginger ligger, anes som vesentlig. Utlovislign og lise begitt av festet i område hvor bygginger ligger, anes som vesentlig.

9. Festeren er i forhold til denne kontrakt ansvarlig for handlinger begitt av personer som med festens samtykke oppholder seg i bygningen.

10. Bortfester eller fester kan kreve festavgiften regulert. Bortfester kan kreve avgiften regulert. Bortfester kan kreve avgiften regulert. Bortfester kan kreve avgiften regulert.

11. Festeren har rett til å tinglyse kontrakten på egen kostnad, men plikter i tilfelle å varsle skogforvalteren.



Sted - dato 28/9-57. Sted - dato 1/9-57.

Hyttetomt nr.14 v/Gluggvatn. Reg.nr. 0003.1011.  
 Haustreisdalen vestre, snr. 44/1 i Grane.

Grunnet nybygg forhøyes festeavgiften til kr. 150,-- fra 1.1.1981.

SØR-HELGELAND/NESBRUKETS

Mosjøen/Halsøy, den 20.8.80.

SKOGFORVALTNING

For Direktoratet for statens skoger.

N. J. Solhaug  
 Fester.

# OVERFØRING AV FESTEKONTRAKT

Festet overføres uendret til Gunhild Solbakken, Bakkegt 8B, 8650 Mosjøen, pers.nr. 100258.32200. Festeavg. pr. 1.1.87 er kr. 730,--.

Mosjøen, den 28.10.92

STATENS SKOGER  
 HELGELAND FORVALTNING

Statens skoger

N. J. Solhaug  
 Gammel fester

Gunhild Solbakken  
 Ny fester

1. Festeren skal overføre forvalteren, vedlagt tegninger og med angivelse av lenger på utbyggingsplan, til skogen. Festeren plikter å reise seg etter skogforvalteren, og er ikke berettiget til å påbegynne oppføring av noen bygninger, før godkjenning fra skogforvalteren er gitt.
2. Festeren skal ikke rett til å opparbeide veg, anleggs kraft- eller telefonlinjer, ferdsels utbygginger eller andre anlegg i skogområdet, eller ferdsels stier bearbejdet av skogen, eller skilling tilrette for skogforvalteren.
3. Festeren skal ikke rett til å utvide eller bygge ut skogen. Skogen skal holdes god orden rundt bebyggelsen. Han plikter å vernetone pålegg fra skogforvalteren, vedkommende prøvet og øvelse.
4. Ulovlig jakt og lake begitt av festeren i området hvor bygningen ligger, anses som vesentlig mangelfull av skogen kontrakt. Det samme gjelder handlinger som skader, utvelsen av bølge- og skogstett i området.
5. Festeren er i kraft av denne kontrakt ansvarlig for handlinger begitt av personer som med festerens samtykke oppholder seg i bygningen.
6. Skogforvalteren eller fester kan kreve festeavgiften regulert hvert 10. år, og/eller ha utvalgte oppgjør. Skogforvalteren kan kreve avgiften regulert dersom bebyggelsen utvides. Jfr. pkt. 1 annet ledd. De fastsatte avgiften betales til skogforvaltingen eller til den skogforvalteren bestemmer. Festeavgiften betales når kontrakten er underskrevet av festeren. Avgiften betales innen 1/10 hvert år.
7. Fester kan ikke overføre eller på annen måte overføre til andre. Ved salg eller annen overføring av skogforvaltingen til bebyggelsen må overføres skogforvaltingen og festerkontrakt.



**FESTEKONTRAKT FRITIDSEIENDOM**

Reg.nr. 1825/44/1/1063

|                                                                                                   |                      |                                    |            |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------|------------|----------|
| <b>1. Eiendommen</b>                                                                              |                      |                                    |            |          |
| Kommunenr.<br>1825                                                                                | Kommunenavn<br>Grane | G.nr.<br>44                        | B.nr.<br>1 | Festenr. |
| Beskaffenhets:<br><input type="checkbox"/> 1 Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd |                      | Bruk av grunn:<br>F Fritidseiendom |            |          |

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| <b>2. Bortfestes av</b>                                         |
| Statskog SF v/<br>Statskog-Nordland, Eggedesgt 25, 8650 Mosjøen |

|                                                     |                                                      |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>3. Til</b>                                       |                                                      |
| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)<br>1 0 0 2 5 8 | Navn<br>Gunhild Solbakken, Skogsv. 2B, 8660 Oldersk. |

|                              |
|------------------------------|
| <b>4. Festeavgift pr. år</b> |
| Kr.<br>270,-                 |

|                    |                               |
|--------------------|-------------------------------|
| <b>5. Festetid</b> |                               |
| Antall år<br>20    | Regnet fra - dato<br>1.5.1997 |

|                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6. Panterett for festeavgiften</b>                                                                                                              |
| Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift. Bortfesteres panterett skal ha 1. prioritet. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>7. Supplerende tekst</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| (Kun opplysninger som kan og skal tinglyses)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 7.1. Festekontrakt på tomt som ikke er bebygd, kan bare overføres til ektefelle eller livsarving. Festeretten tillates ikke overført til andre enn norske statsborgere uten særskilt tillatelse. Festeretten kan bare overføres til en som bortfester godkjenner. Den nye festeren blir ansvarlig for forfalt og ikke betalt festeavgift for de 3 siste år. |
| 7.2. Festeren er bundet av de vedtekter som gjelder for hytteområdet (naustområdet).                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 7.3. Andre særvilkår:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## **8. Rettigheter og vilkår**

(Opplysninger som ikke skal tinglyses)

### **8.1. Bebyggelse**

Kontrakten gir rett til å føre opp bebyggelse på anvist tomt (punktteste). Bebyggelsens omfang og antall hus kan fastsettes etter nærmere retningslinjer av bortfester eller i reguleringsplan. Festeren må ha kommunal byggetillatelse før byggearbeider blir påbegynt. Bortfester skal ha kopi av byggesøknad/melding når denne sendes bygningsrådet. Godkjente tegninger/planer sendes bortfester.

### **8.2. Festetid**

Når festetiden er utløpt, kan festet forlenges i henhold til tomtfestelovens regler.

### **8.3. Festeavgift**

Festeavgiften reguleres automatisk hvert 10. år, eller så ofte tomtfesteloven tillater, i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Reguleringen foretas ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft og indekstallet for juni året før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

Hver av partene har likevel rett til å kreve avgiften fastsatt ved skjønn ved hver annen avgiftsregulering. Skjønn kan likevel ikke kreves oftere enn hvert 20. år regnet fra avgiften sist ble regulert eller fastsatt før kontraktsoverføringen. Ved opprettelse av nye festeforhold kan skjønn først kreves etter 20 år. Avgift fastsatt ved skjønn gjelder som basisavgift ved framtidige indeksreguleringer.

Årlig avgift betales etter påkrav og kan innkreves forskuddsvis. Ved for sen betaling gjelder morarentelovens bestemmelser om alminnelig morarente.

### **8.4. Gjerdehold**

Bebyggelsen kan ikke inngjerdas uten samtykke fra bortfester. Bortfester kan påby inngjerding på nærmere vilkår.

### **8.5. Hogging av trær og grunn disponeringstiltak**

Hogging av trær og grunn disponeringstiltak rundt bebyggelsen kan bare foretas etter godkjenning av bortfester.

### **8.6. Mindre grunn disponeringstiltak - gjelder kun hytter**

Mindre grunn disponeringstiltak kan foretas av fester innenfor et areal på 1 daa rundt hytta.

### **8.7. Bruksendring - gjelder kun naust**

Naustet tillates ikke innredet til opphold m.v.

### **8.8. Grunnlagsinvesteringer og framtidige anlegg**

Grunnlagsinvesteringer betales av festeren ved kontraktsinngåelsen. Dersom det kommer offentlige pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter festeren seg å dekke disse kostnadene.

### **8.9. Byggeplikt**

Kontrakten opphører hvis tomten ikke er bebygd innen 5 år fra kontrakten er inngått.

### **8.10. Orden rundt bebyggelsen, anbringelse av søppel m.v.**

Festeren plikter å holde orden rundt bebyggelsen og etterkomme pålegg fra bortfester mht. opprydding og anbringelse av søppel og avfall.

### **8.11. Kontraktsforutsetninger**

Kontrakten er betinget av at delingstillatelse og nødvendig konsesjon blir gitt.

### **8.12. Betaling av tinglysningsgebyr m.v.**

Ved opprettelse og overføring av festekontrakt skal alle lovbestemte gebyr og behandlingsgebyr til bortfester bæres av festeren.

## FESTEKONTRAKT FRITIDSEIENDOM



|                                                                                                                                          |              |                                                |             |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------|-------------|----------------|
| 8.13. Tidligere kontrakt<br>Festekontrakten avløser kontrakt av _____ (dato) m/ _____ (navn)                                             |              |                                                |             |                |
| 8.14. Festeavgiftperiode<br>Festeavgiften, jfr. pkt. 4, løper fra <u>1.1.1997</u> Første reguleringsår <u>2007</u>                       |              |                                                |             |                |
| 8.15. Festetype <input type="checkbox"/> F1 Hytte <input type="checkbox"/> F2 Hytte m/naust <input checked="" type="checkbox"/> F3 Naust |              |                                                |             |                |
| 8.16. Festets beliggenhet                                                                                                                |              | Eiendommens navn<br><u>Haustreisdal vestre</u> |             |                |
| Hyttefelt (navn)                                                                                                                         |              | Fjellstyrenr.                                  |             | Allm. styrenr. |
|                                                                                                                                          |              | -                                              |             | -              |
| Kartforretning/målebrev datert                                                                                                           | Koord. syst. | Kartplate                                      | X-koordinat | Y-koordinat    |
|                                                                                                                                          | Øk.kartv.    | DQ 179-5-3                                     | 856.020     | 14.975         |
| 8.17. Andre særvilkår (som ikke skal tinglyses):                                                                                         |              |                                                |             |                |
|                                                                                                                                          |              |                                                |             |                |

Denne kontrakten er utstedt i 3 eksemplarer + tinglysningseksemplar.

|                                                                    |                |                        |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|----------------|
| <b>9. Underskrifter</b>                                            |                |                        |                |
| Jeg aksepterer festevilkårene slik de framgår av denne kontrakten. |                |                        |                |
| Sted                                                               | Dato           | Sted                   | Dato           |
| <u>Ulder skog</u>                                                  | <u>14/4-97</u> | <u>Mojen</u>           | <u>14/4-97</u> |
| <u>Gunnhild Solbakken</u>                                          |                | <u>Kjell H. Langen</u> |                |
| Fester                                                             |                | For Statskog SF        |                |



## Kontraktstillegg

Gjelder rettighet for tomt til naust - kommunenr. 1825, gnr. 44, bnr. 1, fnr. 9022

Festeforholdet ble opprinnelig opprettet gjeldende fra 1.5.1997. Gjeldende festekontrakt er undertegnet 16.4.1997, og iht. kontraktsvilkårene utløp kontrakten 30.04.2017.

Festeforholdet fortsetter å løpe, med en gjensidig oppsigelsesfrist for begge parter på to år, jf. tomtefesteloven § 10 jf. § 9.

Årlig festeavgift blir iht. festekontrakten pkt. 8.3 andre ledd regulert til kr 715,- og gjøres gjeldende fra og med 1.1.2019.

Neste regulering etter kontraktens punkt 8.3 andre ledd vil skje i 2039.

Vilkårene bestemmes for øvrig av kontrakten og det til enhver tid gjeldende regelverk.

### Fester:

Sted:

Mosjøen

Dato:

4/12-19

Gunhild Solbakken

Fødselsnr.:

100258

Gunhild Solbakken

### Bortfester:

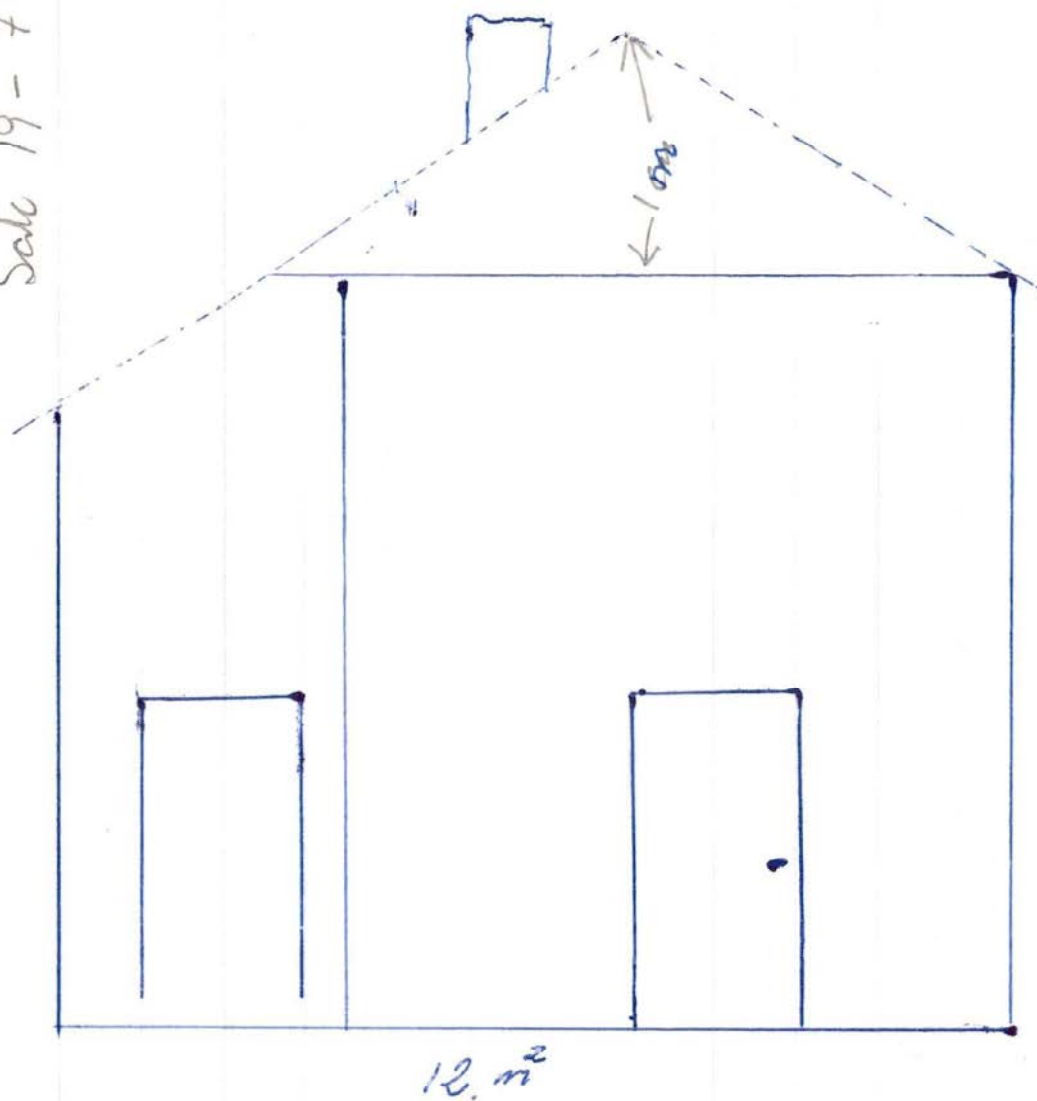
Elverum, dato: 21.11.2019

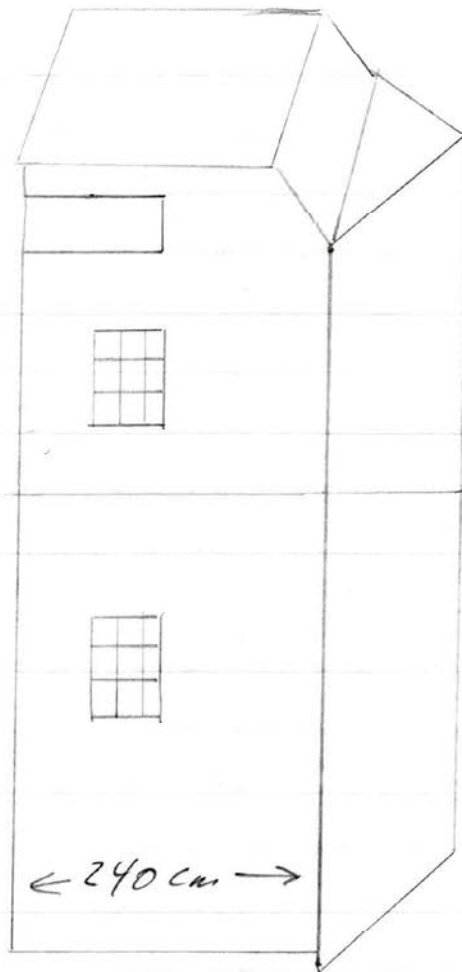
**Statskog SF**

Elin Maunnd

Statskog SF

Sale 19-77/79





Søknad om tilbygg på min hytte  
ved Gluggvatn.

Tilbygget vil bli  $24 \text{ m}^2$  og røyken motsatt  
nåværende hytte

Godkjent i sak nr. 77/79  
Grane Bygningsråd.

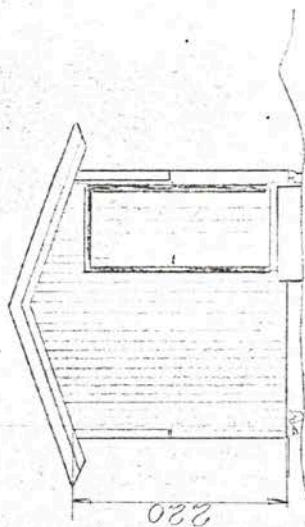
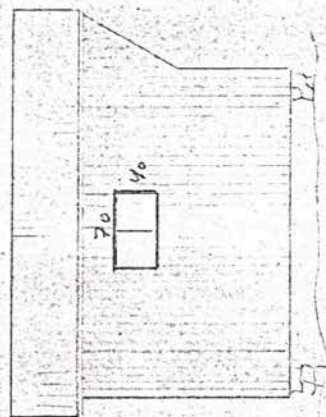
Med hilsen  
Nils Jan Solhaug.



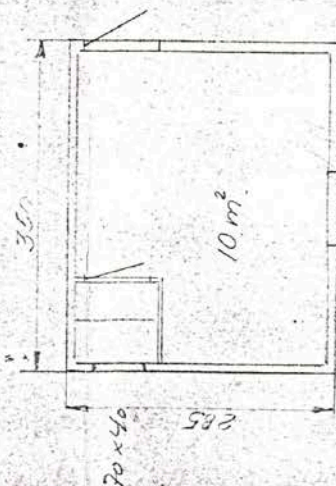
Solo m. 32/83

Søknad om byggetillatelse av uthus ved Bluggvatn.

GRA. LINGENØRKKONT.  
TRØDESTAD 11/3 1 m. 83



46 cm.



Grunnriss av uthus

Tak: Profilerte takplater.  
Vegger: Stående panel

Godkjent av byggesjefen  
i Grane 12.07.83

Bygget av skogforvaltingen  
1982-83  
SØR-HILGELAND-NESBRUKETS  
SKOGFORVALTING  
Kjell R. Sævi

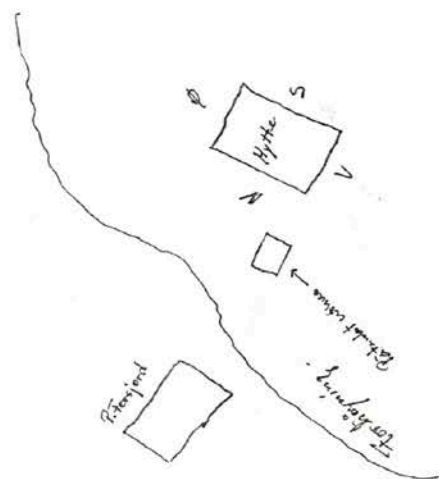
M: 1:50

Tomt nr: 14

Uthus Bluggvatnet

Nils Jan Solhaug  
Fløtanvegen 28  
8662 Halsøy

Se bakside.



70 m afstand mellem P. Forsjord og min hytte.

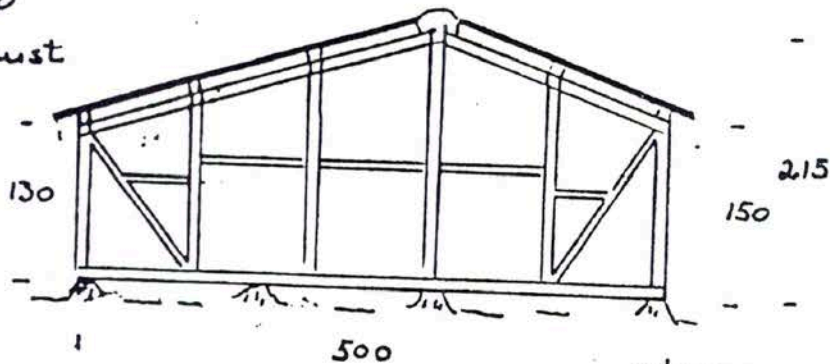
GRANE KOMMUNE  
Godkjent sak

GUNHILD SOLBARKEN  
SKOLESTY. 2 B  
8660 OLDERSKOG  
NAUST VED GAUGGVIATY  
G.NR. 44/1

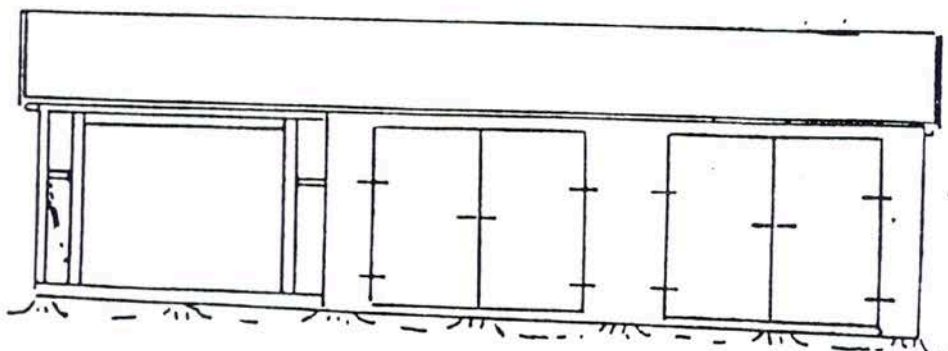
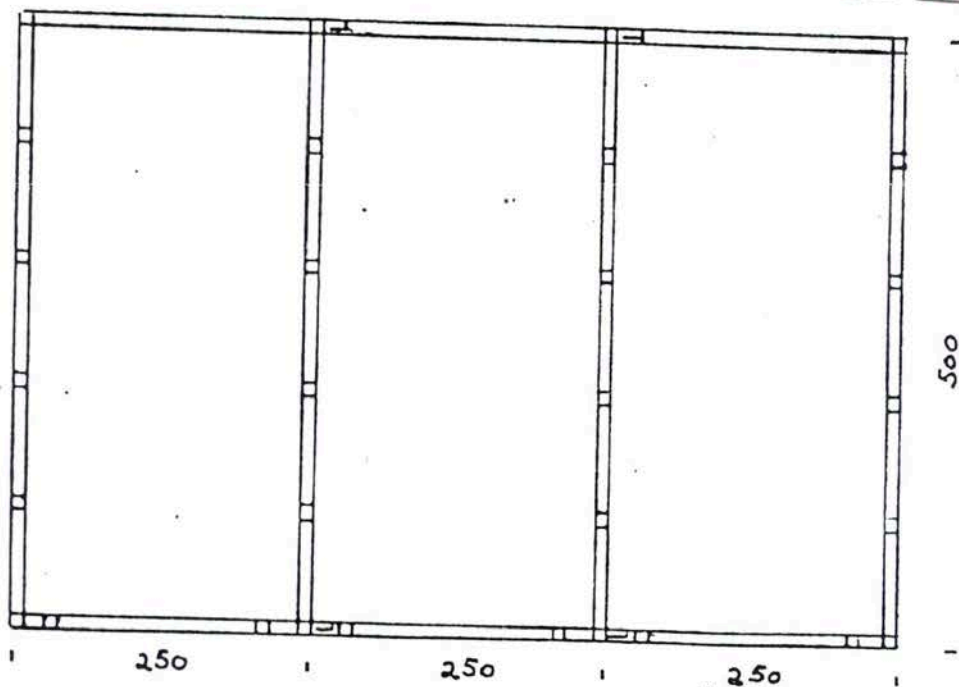
Snåsa skogform  
Steintjer

Båtnaust  
(type 3)  
M: 1:50

Fellesnaust  
for 3  
båter.



GRANE KOMMUNE  
Godkjent sak KNP 70/97





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1825 - GRANE  
Gårdsnummer: 44  
Bruksnummer: 1  
Festenummer: 31

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.06.2025 kl. 09:49

Produsert av: Trond Emil Ånes - 1825 Grane

Attestert av: Grane kommune

**Orientering om matrikelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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

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

| Matrikkelenhet       |  |                              |  |  |  |  |  |  |  |
|----------------------|--|------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| Matrikkelenhetstype: |  | Festgrunn av type punktfeste |  |  |  |  |  |  |  |
| Bruksnavn:           |  |                              |  |  |  |  |  |  |  |
| Etableringsdato:     |  | 0                            |  |  |  |  |  |  |  |
| Skyld:               |  | Nei                          |  |  |  |  |  |  |  |
| Er tinglyst:         |  | Nei                          |  |  |  |  |  |  |  |
| Er seksjonert:       |  |                              |  |  |  |  |  |  |  |

| Eierforhold           |        |                |             |            |                                    |  |  |       |  |
|-----------------------|--------|----------------|-------------|------------|------------------------------------|--|--|-------|--|
| Tinglyste eierforhold |        |                |             |            |                                    |  |  |       |  |
| Rolle                 | Status | Føds.d./org.nr | Navn        | Bruksenhet | Adresse                            |  |  | Andel |  |
| Hjemmelshaver         |        | 966056258      | Statskog SF |            | Postboks 63 Sentrum<br>7801 NAMSOS |  |  | 1 / 1 |  |

| Oversikt over teiger |      |           |         |        |       |       |            |                       |  |
|----------------------|------|-----------|---------|--------|-------|-------|------------|-----------------------|--|
| Løpnr                | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal | Merknader  | (EUREF89 UTM Sone 33) |  |
| 1                    | Teig | Ja        | 7283566 | 434110 |       |       | Punktfeste |                       |  |

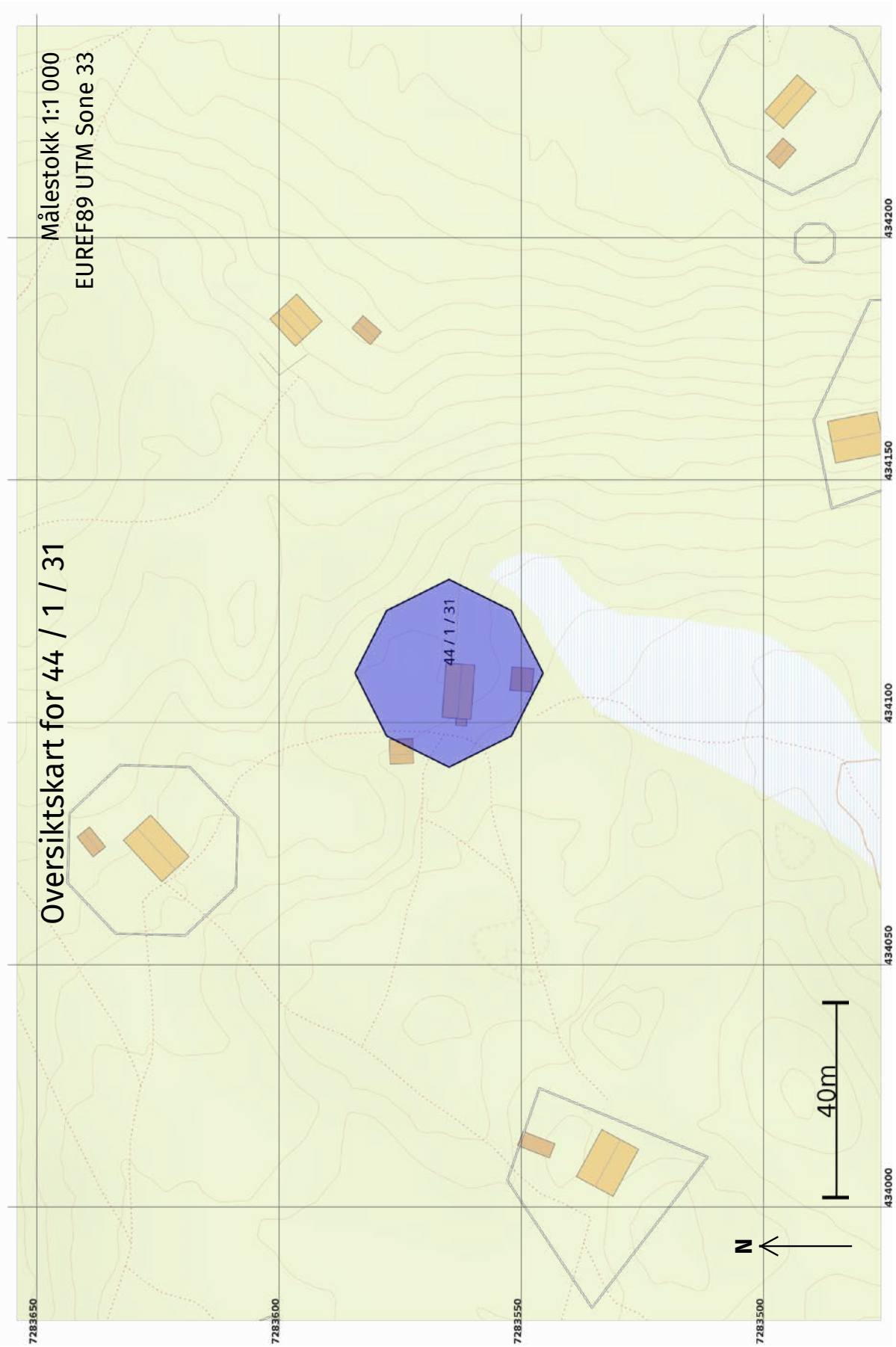
| Forretninger der matrikkelenheten er involvert |                         |  |  |  |  |  |  |  |  |
|------------------------------------------------|-------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Forretning                                     | Forretningsdokumentdato |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Forretningstype                                | Kommunal saksreferanse  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Årsak til feilretting                          | Nettadresse (URL)       |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                | Annen referanse         |  |  |  |  |  |  |  |  |

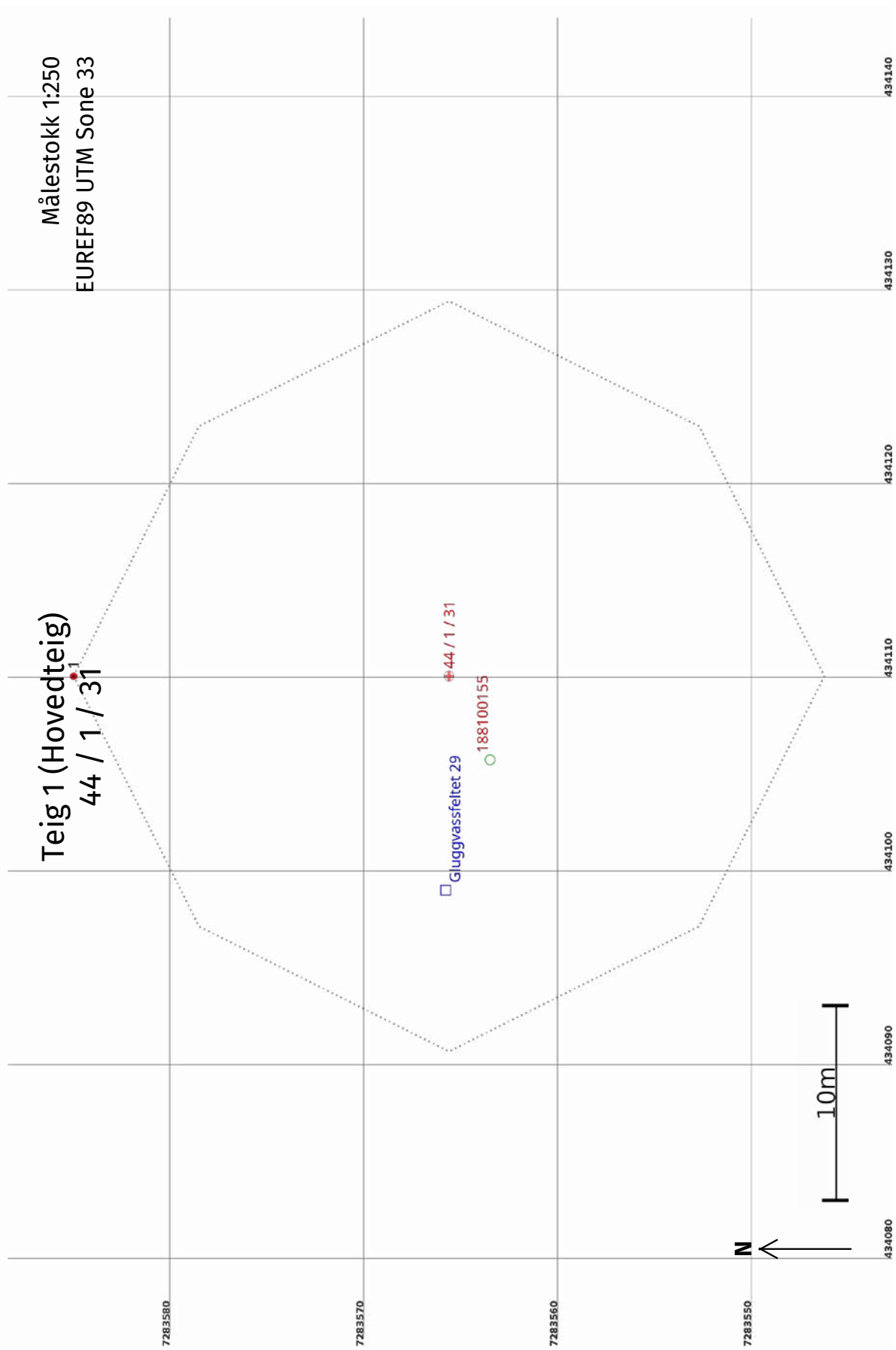
|                               |            |                |              |  |  |  |  |  |  |
|-------------------------------|------------|----------------|--------------|--|--|--|--|--|--|
| Aktiver utgått matrikkelenhet | 26.03.2009 |                |              |  |  |  |  |  |  |
| Feilretting                   |            |                |              |  |  |  |  |  |  |
| Feilføring                    |            |                |              |  |  |  |  |  |  |
|                               | Rolle      | Matrikkelenhet | Arealendring |  |  |  |  |  |  |
|                               | Avgiver    | 1825 - 44/1/31 | 0            |  |  |  |  |  |  |

| Forretninger der matrikkelenheten er berørt |                         |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---------------------------------------------|-------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Forretning                                  | Forretningsdokumentdato |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Forretningstype                             | Kommunal saksreferanse  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Årsak til feilretting                       | Nettadresse (URL)       |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                             | Annen referanse         |  |  |  |  |  |  |  |  |









Areal og koordinater

Representasjonspunkt:    Koordinatsystem:    Arealmerknad: Punktteste  
EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7283566    Øst: 434110







## Grane Kommune

Adresse Industrivegen 2, 8682

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 23.06.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Grane Kommune

#### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 Gårdsnr.: 44 Bruksnr.: 1 Festenr.: 31

Adresse: Gluggvassfeltet 79, 8684 TROFORS

Referanse: Solbakken

| Kommuneplan vedtatt |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| Dato                |                               |
| Planen vedlagt      | Ja                            |
|                     | Fritidsbebyggelse (FB 23) KPA |

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja

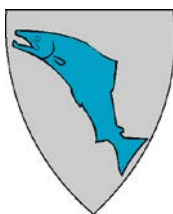
| Vedlegg                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 vedlegg                                                                                                           |
| Kommentar                                                                                                           |
| Kommuneplanen er under rullering, og det vil komme en ny. Det er ikke forventet at dette påvirker denne eiendommen. |

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

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

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

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



# VEDATTT 13/2-13

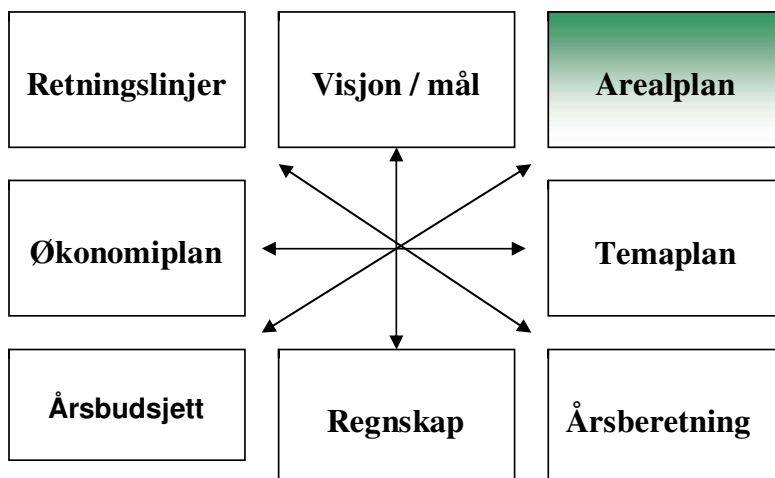
Id 18252011-02



## Kommuneplanens Arealdel

Planbestemmelser  
05.02.2013

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



Telefon: 75 18 22 20

[www.grane.kommune.no](http://www.grane.kommune.no) e-post: [post@grane.kommune.no](mailto:post@grane.kommune.no)

Grane I/TEKNISK/KUarealdelen/planbestemmelser050213.pdf



## Generelle planbestemmelser

### 100-meters belte langs vassdrag

Det skal ikke bygges nærmere Vefsnavassdraget enn 100 meter.

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

### Kulturminnefunn

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

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

### Naturmangfoldloven

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

### Reindriftas flyttleier

Reindriftsnæringens flyttleier skal ikke stenges.

### Uplanlagt område

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

### Private og offentlige vannanlegg

Vannforsyning og vannkvalitet skal ikke forringes.

### Uplanlagt område:

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

|                                                                |
|----------------------------------------------------------------|
| <b>Bebyggelse og anlegg, Plan og bygningslovens § 11-7, 1.</b> |
|----------------------------------------------------------------|

### Forholdet til eksisterende tomteplaner

Retningslinje:

Allerede eksisterende tomteplaner gjelder :

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

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

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

Maks u-grad; 20 % BYA bolig+garasje og maks samlet bygningsareal 300 m<sup>2</sup>, hvorav garasje kan være maks 70 m<sup>2</sup>.

### Parkeringsnorm

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

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

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

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

### **Kulturminnefunn, samiske kulturminner**

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

## **U, Utbyggingsområder, bygdesentra**

### **U1, Grane**

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

Det settes krav om universell utforming i bygg.

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

Maks tomtestørrelse; 1,0 daa, 40 % BYA

## **U2, Strendene**

### **U2 a**

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

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

Maks u-grad; 20 % BYA bolig+garasje og maks samlet bygningsareal 300 m<sup>2</sup>, hvorav garasje kan være maks 70 m2.

### **U2 b**

Her gjelder kommunal tomteplan Kvilarmoen.

Det stilles krav til områderegulering.

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

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

Rekkefølgebestemmelse:

Før området bebygges må det være avklart vannforsyning og avløpsrensning.

Påkobling til E6 og byggegrenser må være avklart.

### **U2 c**

#### **Område for utvikling av motorsport**

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

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

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

### **U3, Majavatn**

#### **U3 a**

Her gjelder kommunal tomteplan Majavatn. Se forhold til eksisterende tomteplaner over.

Område som ikke omfattes av tomteplan, vil det i U3a nord for reguleringsplan

Børgefjellgrenda kunne tillates fortetting og påbygg/tilbygg slik:

I området kan det, uten plankrav, tillates; boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, andre typer anlegg, tilhørende veier/parkering, uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur.

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

Maks byggehøyde fritidshus: maks 1 dekar tomt til fritidsbebyggelsen, maks 120 m<sup>2</sup> BRA grunnflate, maks 5 meter mønehøyde/ved flatt tak gesims.

### **U4, Leiren**

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

Rekkefølgebestemmelse:

Før området bebygges må det være avklart vannforsyning og avløpsrensning.

Avkjørselsforhold og byggegrense langs offentlig vei må være avklart.

#### **U4 a**

Her gjelder kommunal tomteplan Bjørnmyrmoen.

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

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

Byggeavstand fra fylkesvei: 50 meter

#### **U4 b**

Det stilles krav til områderegulering

#### **U4c**

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

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

#### **U4 d**

Det stilles krav til detaljregulering .



### **Fritids- og turistformål**

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

#### **Skianlegg: Eksisterende skitrekk Fiplingdal, skianlegg Leiren**

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

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

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

### **Fritidsbebyggelser, FB**

FB 1- 29:

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

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

Maks byggehøyde: gesimshøyde 4 meter

Byggeavstand fra fylkesvei: 30 meter

Rekkefølgebestemmelse:

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

Eksisterende avsatte områder

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

#### **FB 16, Fiplingvatn, gnr 66/4**

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

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

Maks antall fritidsbebyggelse: 5

Maks byggehøyde: gesimshøyde 4 meter

Byggeavstand fra fylkesvei: 30 meter

Byggeavstand fra vannet: 20 meter

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

### **R, Råstoffutvinning**

Eksisterende masseuttak:

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

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

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

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

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

For prøvedrift skal det ikke tas ut mer enn det som er nødvendig for utprøving, maks 2.000 m<sup>3</sup> fjell, uten plankrav.

#### **Plankrav i utbyggingsområder, råstoff/masseuttak:**

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

## Andre anlegg

Drikkevann  
Slamlagune  
Avløpsanlegg

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

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

### Generelt i alle LNFR områdene.

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

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

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

### LNFR uten tillatelse til tiltak

Allerede oppsatte bygg på enten egen eiendom eller feste kan påbygges/ombygges/fradeles/oppbygges etter brann eller annen skade. Ved fradeling skal tomtearealet ikke være over 1 dekar. Fritidsbebyggelse byggstørrelse: maks 70 m<sup>2</sup> BRA, bolig maks 120 m<sup>2</sup> BRA.

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

### LNFR med mulighet til spredt utbygging og tiltak

#### Byggetiltak, omfang og lokalisering

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

Det skal ikke bygges langs vassdrag nærmere enn 100 meter.

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

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

#### Boliger i LNFR 1- 29

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

Ved spredt bygging av 5 boliger i samme område, skal det være uteoppholdsareal for nærlekeplass (ikke-offentlig areal). U-grad 10 % BYA, byggstørrelse: 150 m<sup>2</sup> BRA

#### Fritidsboliger i LNFR 1-29



Fradelte enkelttomter til fritidsformål skal ikke være større enn 1 dekar, U-grad 10 % BYA, byggstørrelse: 100 m<sup>2</sup> BRA.

Utleiehytter til utmarksturisme skal ikke være større enn 50 m<sup>2</sup> BRA.

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

### Næringsbygg i LNFR 1-29

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

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

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

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

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

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

Fiplingdal, LNFR 21-25

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

Svenningdal, LNFR 8-10

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

Lokalisering: Majavatn, LNFR 16-20

Retningslinje: Omdisponering av boliger og landbrukseiendommer til fritidsbruk kan tillates

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

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

VA1: Store Svenningvatnet

VA2;Sefrivatnet

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

Omfang:

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

Naust : Maks 15 m<sup>2</sup>, maks mønehøyde 3,5 meter.

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

## Båndlagte områder, Hensynsoner Plan og bygningslovens § 11-8

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

**Nedlagte fyllplasser**



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

A1, Stortjønnli

A2, Kvannhullet

A3 Furudalen

A4 Vollen

### **Friluftsliv**

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

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

### **Båndlagt for fremtidig regulering.**

R 15 b, Galnmoen, masseuttak

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

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

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

### **Flomutsatte områder**

H 100\_1, Nystad, Skogstad

H 100\_2, Fellingforsholmen

**Eksisterende reguleringsplaner (à jour pr mars 2011)**

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

Reguleringsplaner som skal gjelde:

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

Stedskode:

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





## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                                   |                    |                |
|------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 44, Bruksnr 1, Festenr 31 | <b>Kommune:</b>    | 1825 Grane     |
| <b>Adresse:</b>        |                                   | <b>Grunnkrets:</b> | 102 Grane      |
| Veiadresse:            | Gluggvassfeltet 79, gatenr 25031  | <b>Valgkrets:</b>  | 1 Grane        |
| (fra bruksenhet)       | 8684 Trofors                      | <b>Kirkesogn:</b>  | 10030601 Grane |
| Oppdatert:             | 21.12.2017                        |                    |                |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                      |                        |     |                           |     |
|-------------------------|----------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Bestående punktbeste | <b>Tinglyst:</b>       | Nei | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                      | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> |                      | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           |                      | <b>Skyld:</b>          |     |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      |                      |                        |     |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    | Punktbeste           |                        |     |                           |     |

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

| Forretninger: |                |            |         |              |              |
|---------------|----------------|------------|---------|--------------|--------------|
| Type          | Dato           |            | Rolle   | Matrikkel    | Arealendring |
| Feilretting   | Forretning:    | 26.03.2009 | Avgiver | 1825/44/1/31 | 0,0          |
|               | Matrikkelført: | 26.03.2009 |         |              |              |
| Feilretting   | Forretning:    | 26.03.2009 | Berørt  | 1825/44/1    | 0,0          |
|               | Matrikkelført: | 26.03.2009 | Berørt  | 1825/44/1/31 | 0,0          |





**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse            | Type                     | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------|--------------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Gluggvassfeltet 79 | Unummerert<br>bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |              |               |      |                    |   |
|-----------------|--------------|---------------|------|--------------------|---|
| Næringsgruppe:  | Ikke oppgitt | Bebygd areal: |      | Rammetillatelse:   |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk  | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:    |   |
| Energikilde:    |              | BRA annet:    | 47,0 | Ferdigattest:      |   |
| Oppvarming:     |              | BRA totalt:   | 47,0 | Midl. brukstil.:   |   |
| Avløp:          |              | Har heis:     | Nei  | Tatt i bruk (GAB): |   |
| Vannforsyning:  |              |               |      | Antall boliger:    |   |
| Bygningsnr:     | 188100155    |               |      | Antall etasjer:    | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 47,0  | 47,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

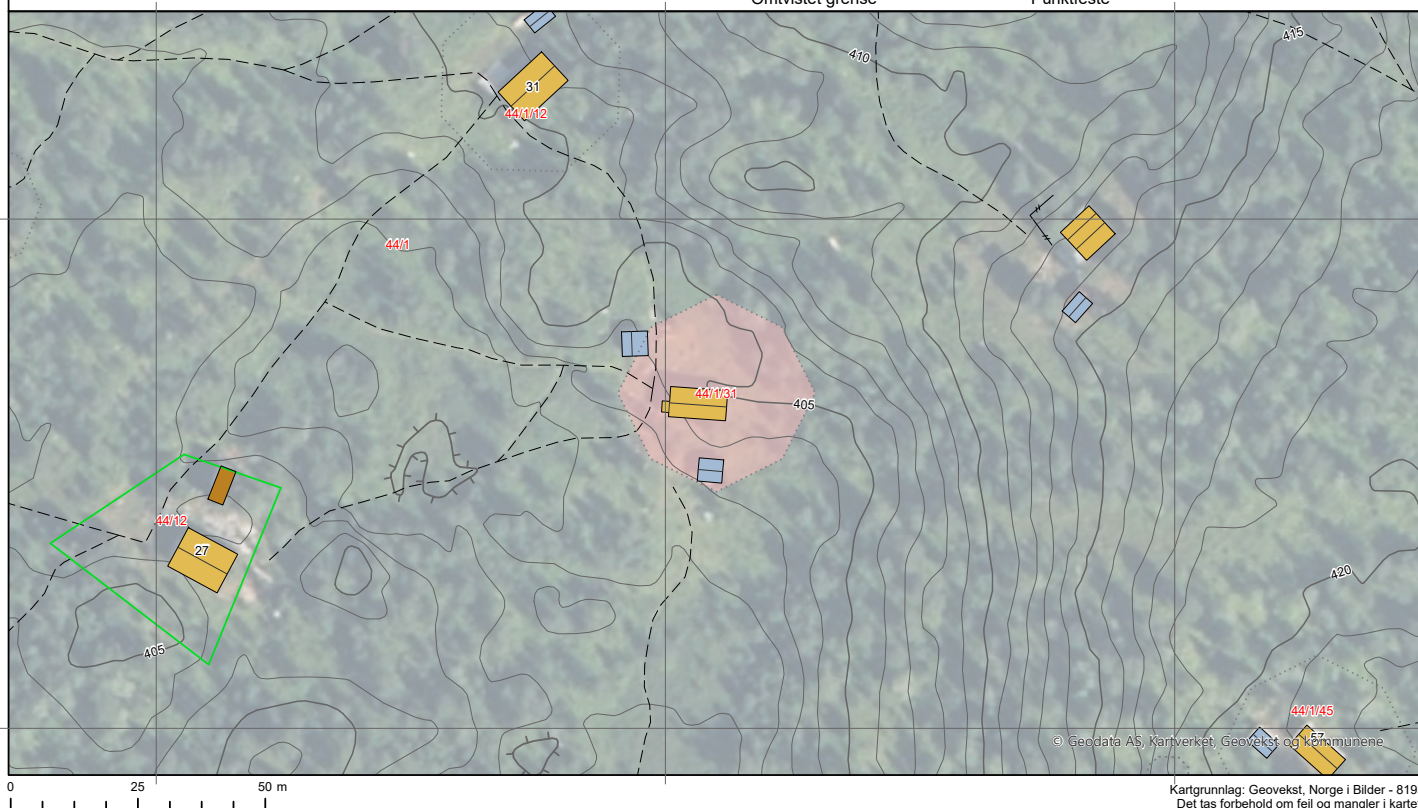
Kommune: 1825 Grane  
Eiendom: 1825/44/1/31/0

#### Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
Dato: 13.6.2025



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

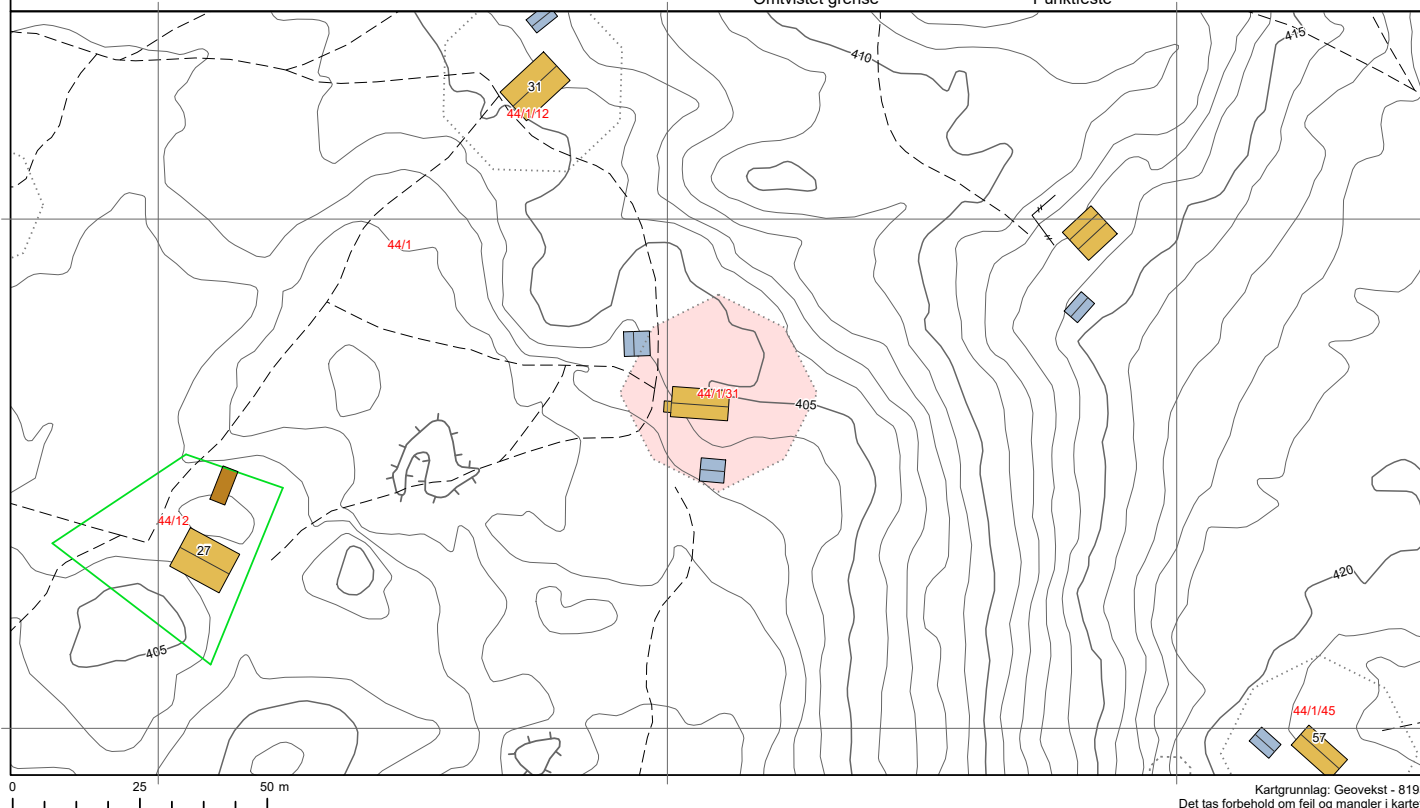
ambita

Kommune: 1825 Grane  
Eiendom: 1825/44/1/31/0

#### Eiendomsgrenser

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

N  
Målestokk 1:1000  
Dato: 13.6.2025





## Tegnforklaring

|                                                                                    |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|   | Adressepunkt            |
|   | Kulturminne - punkt     |
|   | Naturvernområde - punkt |
|   | Kulturminne - flate     |
|   | Naturvernområde - flate |
|   | Bygningslinjer          |
|  | Tiltaklinje             |

### Eiendomsgrenser

|                                                                                     |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm         |
|  | Mindre nøyaktig, 31-199 cm                 |
|  | Lite nøyaktig, 200-499 cm                  |
|  | Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm |

|                                                                                     |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Stolpe           |
|  | Anlegg           |
|  | Veglinje         |
|  | Sti              |
|  | Traktorveg       |
|  | Bekk/kanal/grøft |

### Høydekurver

|                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | Metersnivå          |
|  | 5-metersnivå        |
|  | 25-metersnivå       |
|  | Forsenkning terreng |
|  | Hjelpekurve         |
|  | Dybdekurve          |

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

# Nabolagsprofil

1825-44/1/31/0

## Høyde over havet

409 m



## Offentlig transport

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| ✈ Mosjøen lufthavn Kjærstad          | 20.6 km |
| 🚆 Trofors stasjon<br>Linje F7        | 16.7 km |
| 🚊 Gluggvasshaug<br>Linje 231, 23-703 | 11.6 km |
| 🚊 Tvildal kryss<br>Linje 245         | 11.9 km |

## Avstand til byer

|           |          |
|-----------|----------|
| Mosjøen   | 25.5 km  |
| Mo i Rana | 76.1 km  |
| Steinkjer | 208.2 km |
| Trondheim | 291.2 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| 🚗 Coop Prix Trofors             | 16.7 km |
| 🚗 Mosjøen lufthavn, Kjærstad P1 | 20.5 km |

## Vintersport

Langrenn

Alpin

- Helgeland Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 21.3 km
- Skitrek i anlegget: 2



## Sport

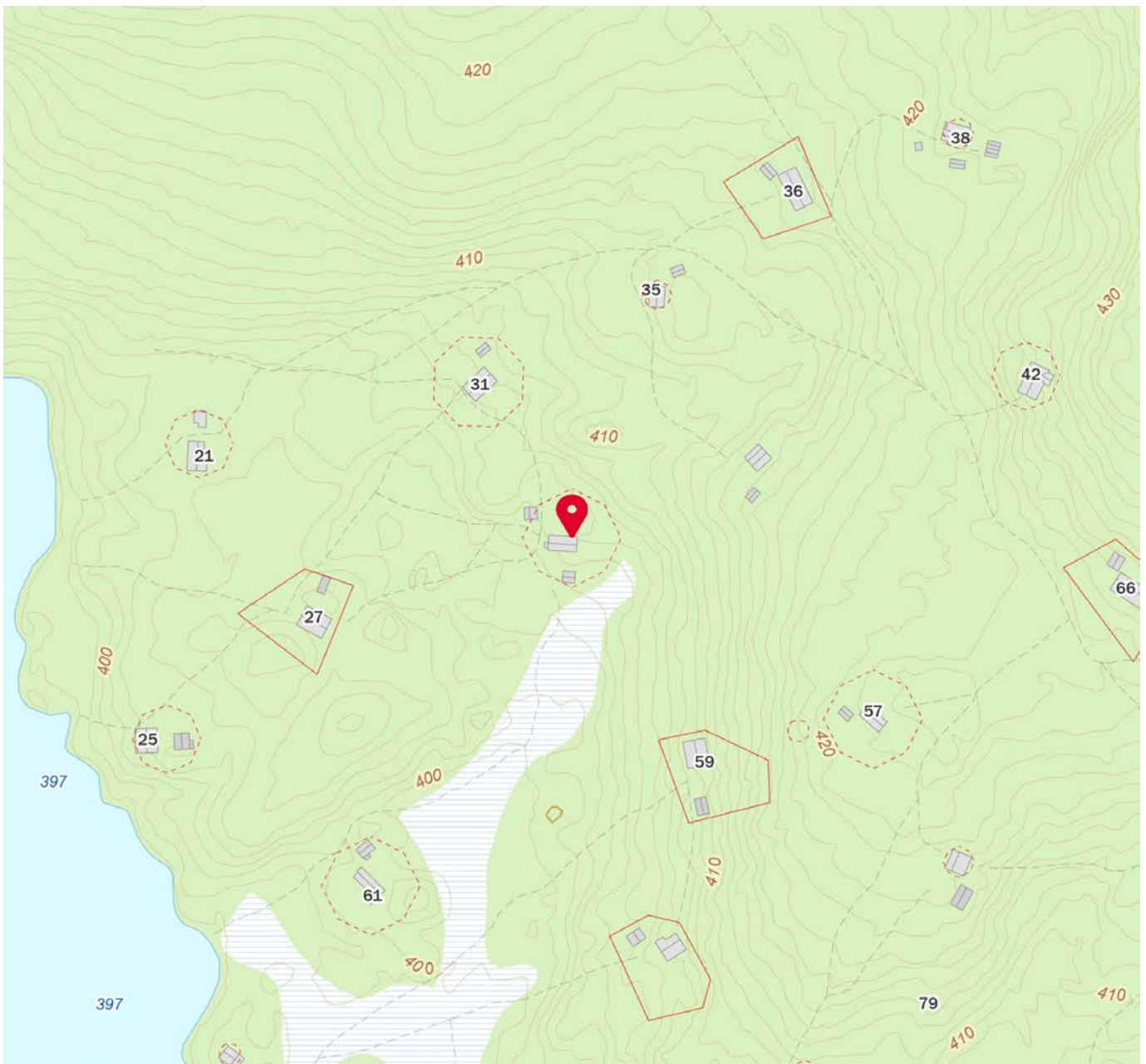
|                                             |         |
|---------------------------------------------|---------|
| ⚽ Vegset stadion<br>Ballspill, fotball      | 16.4 km |
| ⚽ Vegset skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 16.7 km |
| 🏊 Feel24 Mosjøen                            | 24.7 km |
| 🏊 Vefsn skole og treningssenter             | 25.1 km |

## Dagligvare

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Coop Prix Trofors<br>Post i butikk, PostNord | 16.6 km |
| Coop Prix Hattfjelldal<br>Post i butikk      | 20.9 km |

## Varer/Tjenester

|                      |         |
|----------------------|---------|
| 📦 Sjøsidens Senter   | 25.7 km |
| 🏪 Apotek 1 Mosjøen   | 25.5 km |
| 🏪 Apotek 1 Sjøsidens | 25.8 km |
| 🌿 Mosjøen Vinmonopol | 25.7 km |







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://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:** Gluggvassfeltet  
8684 TROFORS

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Rita Aanes

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre