



Velkommen til  
Turmovegen 733, 8658 Mosjøen

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Turmovegen 733**  
**8658 Mosjøen**

## Informasjon om eiendommen

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 700 000,-
Omkostninger	kr	43 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 743 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1946
BRA/BRA-i	145 / 77 m <sup>2</sup>
Soverom	1

Energimerke



Naturnær idyll med utsikt mot Vefsna:

Eiendommen gir deg en sjelden mulighet til å bo høyt og fritt, med fantastisk utsikt over elva og vakre omgivelser på alle kanter. Her får du et stort, solrikt tun med både enebolig og to fritidsboliger - perfekt for deg som ønsker fleksible løsninger, enten til storfamilien, utleie eller egne gjester.

Rolig og skjermet beliggenhet:

Eiendommen ligger tilbaketrukket, omgitt av natur og med turstier, fiske og friluftsliv rett utenfor døren. Her kan du nyte stillheten, fuglesang og den friske luften - et sted hvor du virkelig kan senke skuldrene og finne roen. Stor tomt gir rikelig plass til lek, avslapning og sosiale sammenkomster. Her kan du virkelig leve ut drømmen om et liv i naturen - med jakt- og fiskemuligheter i området.

Kort vei til Mosjøen:

Selv om du bor landlig og naturnært, er det kun 24 km til Mosjøen sentrum.

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Jan Øyvind Westby**  
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

+47 907 11 659  
jan.westby@em1nn.no

# Informasjon om eiendommen

## Adresse

Eiendommen består av 3 adresser: Turmovegen 729, 731 og 733, 8658 Mosjøen

## Registerbetegnelse

Gnr. 34, Bnr. 11, Grane kommune

## Pris

Prisantydning	kr	1 700 000,-
Omkostninger	kr	43 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 743 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 757 990,-

## Omkostninger

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 42 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-

I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.

Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 43 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

## Offentlige/kommunale avgifter

Kr 6 397,- pr. år 2025

Det er 6 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for slamtømming, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at eiendommen som nå selges, gnr. 34, bnr. 11, består av 3 adresser. Dette er Turmovegen 729, 731 og 733. Boligen er nr. 729, mens 731 og 733 er fritidshusene. Angitte kommunale avgifter gjelder for hele eiendommen.

### **Andre faste kostnader**

Renovasjon: kr 3 718,-/år med 6 terminer pr. 2025. Faktureres fra SHMIL.

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, internett, TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

### **Areal**

BRA - i: 77 m<sup>2</sup>

BRA - e: 68 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 145 m<sup>2</sup>

TBA: 75 m<sup>2</sup>

Meglers kommentar til areal:

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

### **Antall soverom**

1

Antall soverom i markedsføring er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven. Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

### **Eierform**

Eier

### **Boligtype**

Enebolig

### **Parkering**

Parkering i carport og biloppstillingsplasser på eiendommen.

### **Tomt**

Tomtestørrelse er 1 973 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Det er byggegrunn av fjell. Det er ikke montert drenering rundt bygningen. Grunnmur av gråsteinsmur på eldre del. På tilbygd del er det pilarer av impregnerte telefonstolper på fjell. Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Tomten ligger i et lett skrånende terreng som er oppbygd med plener. Plener er beplantet, foran huset er det opparbeidet parkeringsplass som er pålagt grus.

### **Byggeår**

1946 for enebolig, 2005 for tilbygg, 1971 for fritidsbolig og 2008 for fritidsbolig 2 ifølge kommunen.

### **Innhold**

#### **ENEBOLIG**

1. etasje

BRA-i 77 m<sup>2</sup>: Vindfang, bod, kjøkken, bad, 2 soverom, stue.

BRA-e 11 m<sup>2</sup>: Bod.

#### **FRITIDSBOLIG**

1. etasje

BRA-e 33 m<sup>2</sup>: Vindfang, toalettrom, stue/kjøkken, 2 soverom.

#### **FRITIDSBOLIG 2**

1. etasje

BRA-e 24 m<sup>2</sup>: Stue, 1 soverom, kjøkkenkrok.

Det står et lite vedskjul på eiendommen som ikke er oppmålt. Bygget er i dårlig forfatning.

Det står også et lite utedo inntil den ene fritidsboligen.

De oppgitte rom er definert av bygnings sakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygnings sakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Enebolig:

Dagens bruk samsvarer i hovedsak med bygningsgodkjente tegninger, med unntak av kjøkken som er etablert i stue, og soverom i kjøkken. Tiltaket utløser ikke søknadsplikt.

Det er også satt inn bod i vindfang, oppført terrasse, samt at uthus er omgjort til carport. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

2 fritidsboliger:

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av byggene er i henhold til det som er søkt og godkjent. Dette gjelder begge fritidsboliger. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Vedbod og utedo:

Det foreligger ingen offentlige dokumenter knyttet til disse små byggene. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

### **Standard**

Boligen fremstår som velholdt ut i fra alder.

Kjøkken:

Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Normal bruksslitasje i henhold til alder. Det er ikke montert vannlås på avløpsrør under kjøkkenbenk. Vannlåsen er montert nede i kjeller. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:

Veggene har panel. Taket har panel. Innvendig i dusjnise er det montert våtromsplater på vegger. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 18 mm. fra dørterskel til slukrist. Noen partier lite eller ingen fall. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er montert ett dobbelt kleskap på badet. Det er mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av laminat og furugulv. I vindfang er det belegg på gulv. Veggene har tømring og trepanel. Innvendige tak har trepanel. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet er isolert med 20 cm. isolasjon. Stubbtele under tilbygd del er av asfaltplater. Stubbtele under opprinnelig del kan ikke kontrolleres grunnet ingen tilgang.

Pipe og ildsted:

Boligen har isolert stålpipeline og rentbrennende vedovn.

Pipa er fra 2008, ovnen er fra 2022.

Rom Under Terreng:

Rom i kjeller for vann og avløp samt varmvassbereder. Utvendig tilkomst via luke i inngangsplatt. Rommet er ikke måleverdig grunnet for lav takhøyde. Gulvet er av betong og fjell. Veggene har betong/mur og tresonitt. Himling er påmontert panel. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Vannledninger:  
Innvendige vannledninger er av plast. Vannpumpe i kjeller.

Avløpsrør:  
Det er avløpsrør av plast. Avlufting ut over tak.

Ventilasjon:  
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Varmtvannstank:  
30 liters varmvassstank med hurtigopplading plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg:  
Sikringssskap med automatsikringer. Sikringssskapet og inntakssikringer ble montert i 2008.

Branntekniske forhold:  
Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

**Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):**

**TG2 - Utvendig:**

- Taktekking: Det er rust på mønekam over tilbygd bod og carport. Dekkbord på taket har malingsavflassing. Det er påvist enkelte bungler i takplater. Undertaket på opprinnelig bolig er av bølgeblikkplater. Dette kan gi kondens i takkonstruksjonen.
- Veggkonstruksjon: Under hjørnebord er det manglende musesikring. Kledning har malingslitasje. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er liten eller begrenset lufting ut over raft og det er ikke montert lufteventiler i gavler. Det ble registrert spor av mus på kaldloftet. Tilbygd del er gjenbygget og kan ikke kontrolleres.
- Vinduer: Innvendig kondensring på koblede vinduer på soverom mot nord. Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Vinduer av eldre modell må på sikt påberegnes utbyttet.
- Dører: Hovedytterdør er ei finèrdør som er utvendig kledd med panel. Manglende isolering i døra sammenlignet med ny ytterdør av dagens standard.
- Balkonger og terrasser: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

### **TG2 - Innvendig:**

- Overflater: Det er stedvis knirk i gulv. Det er svell i bjelker i himling på kjøkken.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Skjevheter målt. Stubbeplater under inngangsparti er delvis løsnet.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rom Under Terreng: Sprekk i betonggulv. Rommet har ingen lufting. Innvendig trapp består av lettklinkerstein som delvis er løse.
- Bad: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning.
- Vannledninger: Vannrør i kjeller er ikke fagmessig festet.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### **TG3 - Utvendig:**

- Nedløp og beslag: Tekking av ventilasjonsrør på utvendig tak er kun fuget. Nedløp er tilkoblet overvannsrør som ledes ut i terreng. Under hytta var det brudd i overløpsrør.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

### **TG3 - Innvendig:**

- Bad: Våtromsplater i dusjnise er montert uten sokkellist. Nedre del av veggplater i dusjnise har tegn på fuktskader. Hjørne i dusjnise er ikke montert med hjørnelist. Våtzone rundt servant er på 0,5 meter og består av panelbord som ikke er fuktbeskyttet. Våtzone ved siden av dusj skal være på 1 meter. Her er vegg teknet med panel som ikke er fuktbeskyttet.
- Elektrisk anlegg: Grunnet alder på ledningsnett og påviste løse ledninger anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.

**Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.**

### **Utdrag fra selgers egenerklæring**

Pkt. 1: Mangler alu-list i hjørne/krå og under veggplater i dusjsone.

Pkt. 4: Undertak av bølgeblikk kan muligens i spesielt ugunstig vær kondensere og dryppe på kaldloft.

Pkt. 5: 4 vindu ble byttet komplett med karm. Utført av ufaglært i 2015.

Pkt. 6: Vindu soverom er reparert i åpningsmekanisme ellers er også åpningsmekanisme på enkelte andre vinduer treg, men har fungert. Fra 2005 til 2008 ble boligen renoveret av eier som har erfaring fra byggefag, men ikke utdanning eller fagbrev.

Pkt. 8: Terrasse mot sør og inngangsparti har noe høydeforskjell etter setninger. Telehiv kan forekomme hvis takvann ikke ledes bort og terreng ikke faller ned fra bygninger. Avløpsrør fra tak er lagt ut fra bygning og terreng er planert for å lede bort vann fra mur og stolper. Utført av ufaglært i 2008. Ett tak avløpsrør på bakke øver side må forlenges.

Pkt. 13: Det er funnet museekskremer på kaldloft.

Pkt. 16: Vannstand i brønn har forekommet å være lavere i legere tørre perioder, dette kan ha forekommet pga tidligere lekkasje ut fra kilde. Dette er for noen år siden tettet med bord på nedsida av brønn.

Pkt. 19: Øverste element har ikke helt riktig passform i skjøt, gjeldende pipe og ildsted.

Pkt. 20: Ny pipe og ildsted montert. Utført av ufaglært i 2008.

Pkt. 26: Boligen ble total renoverert og nytt tilbygg med balkong, carport, vedbod, stue og ekstra soverom i tidsrommet 2005 - 2008.

Pkt. 30: Det står to anneks på eiendommen. Disse kan muligens leies ut til jakt og fisketurister hvis det ikke er noe krav om godkjenning til dette.

Pkt. 37: To anneks følger med boligen, disse er ikke gjennomgått/spesifisert i tilstandsrapport og må derfor besiktiges og vurderes av kjøper. Feil og mangler finnes.

### **Byggemåte**

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

#### Taktekking:

Taktekkingen er av lakkerte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Nedløp og beslag:

Takrenner er av plast fra 2006. Nedløp er av plast og metall.

#### Veggkonstruksjon:

Veggene har hovedsakelig bindingsverkskonstruksjon fra 2006. I opprinnelig del er en tømmervegg igjen - veggen bak kjøkkeninnredning. Resten er utbyttet til bindingsverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vegger er isolert med 10 cm isolasjon.

#### Takkonstruksjon/Loft:

Opprinnelig hytte har sperreverk som er isolert med 15 cm. isolasjon i loftskillet. Takkonstruksjonen på tilbygd del har sperrekonstruksjon med limtretrager over stue og soverom. Taket er isolert med 20 cm isolasjon. Tilkomst til takkonstruksjon i opprinnelig hytte er luke i utvendig gavlvegg mot nord. Ingen tilkomst for inspeksjon i tilbygd del.

#### Vinduer:

Vinduer er fra perioden 2008 - 2010 i tilbygd del. på gammel del er det 3 vinduer fra 1980. Vindu på soverom mot nord er av koblede glass.

#### Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger og terrasser:

Terrasse med utgang fra stue på ca. 40 m<sup>2</sup>. Inngangsplatt og terrasse mot ves på ca. 21 m<sup>2</sup>. Terrassegulvet av impregnerte materialer, inngangsplatt er av malte trebord. Rekkverkshøyde på ca. 1.0 meter, åpninger i rekkverk er over 10 cm. Terrassen er fundamentert på pilarer av impregnerte telefonstolper.

Utvendige trapper:

Hovedinngangstrapp er ei tretrapp.

**For fritidsbolig, til venstre for huset sett forfra:**

Bygningen er oppsatt ca. 1971 og ble flyttet til dagens plassering i 1991. Bygningen er fundamentert på pilarer av impregnerte stolper i bakken med bjelkelag. Vegger av bindingsverk som utvendig er tekket med stående tømmermanns kledning. Saltak takkonstruksjon med åstak takkonstruksjon som utvendig er tekket med profilerte stålplater. Innvendig rom består av et vindfang, toalettrom, stue med kjøkkenkrok og to soverom. Gulv er tekket med furu tregulv, vegger med panel. Himlingen er med synlige tømmerstokker pålagt panel opp mot himling. Vinduer er av koblede glass. Takrenner og nedløpsrør er av plast. Hytta er tilkoblet vann og strøm fra eneboligen. Kloakk er tilkoblet avløpsrør fra eneboligen til filtreringsgrøft. Hytta har installert sikringsskap med skrusikringer som er tilkoblet enebolig. I hytta er det montert minusmåler på sikringsskap. Kjøkken: Eldre innredning med fronter av furu, benkeplate av laminat. Nedfelt stålvaske i kjøkkenbenk med ett greps blandebatteri og ett kjøleskap. Toalettrom: Innmontert en gulvtoalett.

Avvik: Vinduer av koblede glass har kondenssskader i karmen, utvendig kledning er delvis oppmalt, gavlvegg på inngangsside har mye malingsavflassing. Vindskibord er ikke malt. Det er manglende montering av museklosser under bordkledning. Nytt taktekke er lagt på gammelt tak av asfalt. Meglers anm.: bygget har ikke takrenner og nedløp. Det som var på bygget er fjernet etter takstmanns befaring.

I henhold til NS punkt 21.6. gis det en helhetsvurdering av bygget TG 2. Bygningen er av enkel standard og har manglende vedlikehold. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

**For fritidsbolig 2, nærmest Vefsna:**

Hytte 2 er fundamentert på impregnerte telefonstolper med åpent rom under. Bygningen er oppsatt som tømring med åstak takkonstruksjon. Utvendig vegger er av tømring som er innsatt med tjære. Takkonstruksjon er utvendig tekket med pappshingel. Impregnerte bord som takrenner. Takrenner er ikke tilkoblet nedløp. Vinduer i hytta er av koblede glass. Innvendig gulv er furugulv, vegger av tømring med synlig åstak takkonstruksjon. Gulvet er isolert med 20 cm. isolasjon i gulv. Gulvet er mot bakken tekket med asfaltplater under stubbtele. Det er montert vedovn på hytta med stålør ut over tak. På soverom er det en hems. Det er ikke innlagt strøm på hytta. Hytta har ikke innlagt vann. Til hytta er det bygd en utvendig utedo på ca. 2 m<sup>2</sup>.

Avvik: Eldre vinduer av koblede glass har sprekker i kitt på ruter og sprekker i karmen. Utvendig rekkverk har malingsavflassing. I henhold til NS punkt 21.6. gis det en helhetsvurdering av bygget TG 2. Vedlikeholdsarbeid på bygget må påberegnes. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## **Beliggenhet**

Unik beliggenhet ved Vefsna - naturnært og skjermet

Velkommen til Turmovegen - en eiendom som byr på en sjelden kombinasjon av naturnær ro, vakker utsikt og gode turmuligheter. Her bor du vest for Vefsna, med elva som nærmeste nabo og et vakkert naturlandskap rett utenfor døren. Eiendommen ligger på et høydedrag, skjermet fra innsyn og støy, og gir deg en følelse av privatliv og frihet.

Området rundt Turmovegen er kjent for sitt flotte turterreng, med stier og muligheter for både korte og lengre turer året rundt. Her kan du nyte stillheten, fuglesang og den friske luften - perfekt for deg som verdsetter naturopplevelser og ønsker å bo i et område med lite trafikk og rolige omgivelser.

Med ca. 24 km til Mosjøen sentrum har du enkel tilgang til byens fasiliteter, samtidig som du bor landlig og tilbaketrukket. Eiendommen har god adkomst via Vestersidvegen, og det er skiltet til fellesvisning. Tomten er romslig og opparbeidet med plener, beplantning og gruset parkeringsplass, og gir rikelig med plass til både lek, avslapning og sosiale sammenkomster.

Turmovegen passer perfekt for deg som ønsker å bo naturnært, med mulighet for å kombinere bolig og fritid. Her får du enebolig og to fritidsboliger på samme tun - ideelt for storfamilien, generasjonsbolig eller deg som ønsker utleie til jakt- og fisketurister.

Dette er et område for deg som søker det ekte og uforstyrrede - et sted hvor du kan senke skuldrene og nyte livet i vakre omgivelser.

## **Adkomst**

For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

## **Hvitevarer og tilbehør**

Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Det er fra selger åpnet opp for at partene ved handel kan diskutere både hvitevarer og ev. inventar om ønskelig. Dette blir mellom kjøper og selger.

### **Brukstillatelse/ferdigattest**

Enebolig:

Fra byggeår

Det foreligger ikke tegninger fra byggeår, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Grane kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1946, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Kommunen kommenterer at de anser boligen som lovlig.

Tilbygg i 2005

Det foreligger byggegodkjente tegninger av tilbygg med godkjent melding om tiltak fra 2005. Tiltaket er godkjent iht. plan- og bygningsloven §86A - mindre tiltak uten krav til ferdigattest. Tiltaket er godkjent som opprinnelig søkt.

Bruksendring fra fritid til bolig

Det foreligger godkjent bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig datert 19.05.2010. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bruksendringen.

Utslippstillatelse

Det foreligger tillatelse til tiltak vedr. utslipp, datert 12.03.2008. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dette er angitt som krav i tillatelsen. Det anmerkes likevel at i bruksendringstillatelse fra fritidsbolig til helårsbolig, datert 19.05.2010, at "alle tekniske innretninger som renseanlegg med utslippstillatelse, innlagt vann, størrelse og forutsetninger ligger tilstede for å anvende til bolig."

2 fritidsboliger på tomten:

Det foreligger ikke tegninger, vedtak, brukstillatelse eller ferdigattester for fritidsboligene. Det opplyses om at den ene er oppført i 1971, og den andre i 2008. Megler kan ikke verifisere om byggene er oppført iht. ev. godkjenninger, eller i det hele tatt lovlig oppført. Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998, men det forutsetter at tiltaket fra før er godkjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på en slik godkjenning. For fritidsboligen fra 2008 er det krav om søknad og ferdigattest.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å anmode ferdigattester, byggemelde eller få godkjent tiltakene med angitte mangler ovenfor, nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til nevnte forhold.

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisk oppvarming.

Hytta til venstre for bolighuset varmes opp med vedfyring og elektrisitet. Strøm er trukket fra hovedbolig og hit.

Den siste hytta har oppvarming via vedfyring. Ikke innlagt strøm.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

### **Internett- og tv-leverandør**

Det er ikke innlagt internett på eiendommen. TV leveres i dag via parabol fra Allente.

Det er noe reduserte dekningsforhold på eiendommen via 4G, testet med mobilabonnement fra Telenor. Telia og ICE har noe bedre dekningsforhold. Det ble på befaring gjort en hastighetstest. Telenor kom ut i nedlastingshastighet på 4mbps, mens ICE og Telia hadde 9mbps. Test utført på iPhone 16 Pro Max og Samsung Galaxy.

Hvis man ønsker er det fullt mulig å etablere Starlink på eiendommen.

### **Adgang til utleie**

Enhetene kan fritt leies ut som opprinnelig godkjent.

### **Radon**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no).

### **Regulering**

Eiendommen er uregulert, men ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

Kommuneplanen er under rullering. Formålet er per i dag satt til turdrag, men ved saksbehandling vil eiendommen bli behandlet som LNFR 2. Fritidsboliger i dette området skal ha fargene brunt, grønt eller grått etter omgivelsene. Eneboliger har ikke denne spesifikasjonen. U-grad 10 % BYA. Eiendommen ligger på en fjellknaus, og Nordlandsbanen går i tunnel under denne. Det kan tidvis rumle litt i bakken når toget passerer.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet privat vann via brønn, avløp via septik med filtreringsgrøft og privat vei. Det er tinglyst rett til vei, vann og avløp over hovedbruket, gnr. 34, bnr, 7, datert 14.05.2025, dagboknr. 538211.

#### **Vann**

Eiendommen er tilknyttet privat vannkilde via brønn. Deler av vannledning opp mot vannkummen er fra 2022. Fra kjeller og 80 meter fra hus er det montert 700 watts varmekabel med regulering. Vannkvalitet er ikke målt. Kjøper overtar ansvar og risiko for ev. forurenset vann og ev. tiltak/kostnader knyttet til filtrering osv.

#### **Avløp**

Eiendommen har avløp via septiktank som er tilkoblet filtreringsgrøft. Septiktanken er av plast med to kammer. Septiktank er fra 2008. Det foreligger utslippstillatelse fra 2008. Det gjøres likevel oppmerksom på at utslippstillatelsen kun gjelder for bolighuset, ikke de andre to byggene.

Utvendige rør

Utvendige avløpsrør fra 2008 og vannledninger er av plast (PEL) fra 2005. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Vei

Adkomstveien er privat fra avkjørsel og ned til eiendommen. Bruker av veien må påregne kostnader til brøyting, vedlikehold etc.

Dagens eier har betalt rundt kr 2-3 000,-/år i brøyting til en lokal grunneier. Ny eier må selv inngå ny avtale.

#### **Skattemessig formuesverdi**

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn. Megler anmerker at oppgitt formuesverdi er å anse som lav gitt eiendommens markedsvurdering. Ny eier må derfor kunne påregne at formuesverdien blir revidert på et senere tidspunkt når markedsverdien er satt etter salg.

kr 86 484,- for 2023 som primærbolig.

## **Meglere rett til å stanse gjennomføring av en handel**

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

## **Budgivning**

Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

## **Personvern**

EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [www.eiendomsmeidler1.no/om-oss/personvern](http://www.eiendomsmeidler1.no/om-oss/personvern)

### **Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værtpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

### **Eier**

Asbjørn Kvandal v/ Øystein Kvandal iht. fullmakt.

### **Heftelser og servitutter**

Registrering av grunn

Dagboknr.: 7753

Dato: 20.11.1980

Registrering av grunn

Bestemmelse om vannrett

Dagboknr.: 538211

Dato: 14.05.2025

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om veg

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

#### **Meglere vederlag**

Provisjon 3% av salgssum. Minimum kr 50 000,-. I tillegg betales tilretteleggingshonorar kr 15 900,-, oppgjørshonorar kr 5 990,-, visningshonorar (pris per stk.) kr 3 000,-, grunnpakke vederlag kr 3 690,- og markedsføring Øyfjell kr 14 990,-. I tillegg kommer eksterne utlegg.

Dersom handelen ikke kommer i stand skal oppdragsgiver betale oppdragstaker vederlag kr 25 000,- for utført arbeid. I tillegg kommer vederlag grunnpakke, eksterne utlegg og vederlag for visning og markedsføring. Alle priser inkluderer 25 % mva.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

#### **Andre rettigheter og forpliktelser**

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

#### **Sentrale lover**

Avhendingsloven

#### **Tilstandsrapport/takst**

Utført 26.06.2025 av Knut Kjønnås i Helgeland Byggekontroll AS.

#### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

### **Boligkjøperforsikring**

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

### **Forbrukerkjøp - definisjon**

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Forbruker - avtalevilkår**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m<sup>2</sup>.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

### **Vedlegg**

//Nabolagsprofil  
//Tilstandsrapport, datert 26.06.2025  
//Selgers egenerklæring, datert 01.08.2025  
//Energiatester, datert 31.07.2025  
//Bygningstegninger, datert 2005  
//Vedtak tilbygg, datert 07.07.2005  
//Søknad om utslippstillatelse, datert 12.03.2008  
//Vedtak bruksendring, datert 25.05.2010  
//Matrikkelrapport, datert 11.08.2025  
//Rett til vei, vann og avløp, datert 14.05.2025  
//Registrering av grunn, datert 20.11.1980  
//Eiendomskart  
//Arealplankart  
//Planbestemmelser  
//HELP Boligkjøperforsikring

### **Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

### **Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

### **Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

### **Oppdragsansvarlig**

Jan Øyvind Westby  
Avdelingsleder/Eiendomsmegler  
Telefon: 907 11 659  
Epost: jan.westby@em1nn.no

### **Foretakets adresse og organisasjonsnummer**

EiendomsMegler 1 Mosjøen  
Org.nr. 931262041  
Besøksadresse: Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen  
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



# Plantegning



*Plantegning bolig, fritidsbolig og fritidsbolig 2.*

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

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





*Fra eiendommen er det en kort passertur ned til Vefsna, som byr på fine rekreasjonsområder. Er du glad i fiske?;)*







Stua til den ene fritidsboligen. Fin takhøyde og rundstokker. Adkomst til 2 soveplasser.



Stua til den andre fritidsboligen. Fin takhøyde og enkel stand. Adkomst til te-kjøkken.

# TURMOVEGEN 733

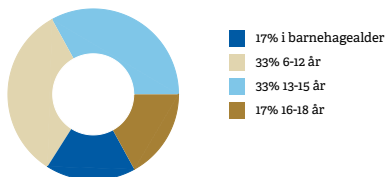
## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Nedre Fallmoen</b> Linje 231, 23-703	<b>2 min</b> 0.8 km
<b>Mosjøen lufthavn Kjærstad</b>	<b>18 min</b>
<b>Trofors stasjon</b> Linje F7	<b>20 min</b> 22.2 km

## SKOLER

<b>Grane barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)</b> <b>20 min</b> 121 elever, 12 klasser	<b>21.8 km</b>
<b>Mosjøen vgs. Kippermoen</b> <b>20 min</b> 350 elever	<b>21.5 km</b>
<b>Mosjøen videregående skole</b> <b>21 min</b> 900 elever	<b>23 km</b>

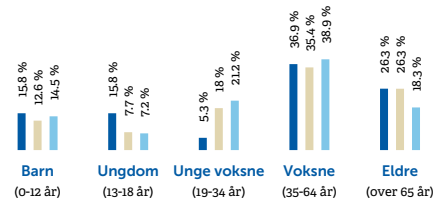
## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## SIVILSTAND

	Norge	
<b>Gift</b>	<b>31%</b>	<b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	<b>47%</b>	<b>54%</b>
<b>Separert</b>	<b>16%</b>	<b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	<b>6%</b>	<b>4%</b>

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Laksfors	32	32
Kommune: Grane	1 461	840
Norge	5 425 412	2 654 586

## BARNEHAGER

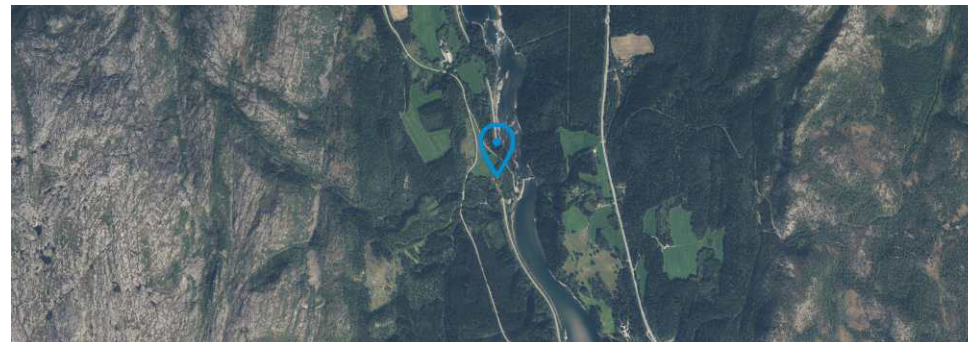
<b>Fagertun barnehage (0-5 år)</b> <b>18 min</b> 51 barn	<b>20.2 km</b>
<b>Olderskog barnehage (1-5 år)</b> <b>18 min</b> 36 barn	<b>20.5 km</b>
<b>Grane kommunale barnehage (1-5 år)</b> <b>19 min</b> 59 barn	<b>20.7 km</b>

## DAGLIGVARE





<b>Bunnpris Olderskog</b> <b>19 min</b> Post i butikk, PostNord	<b>20.7 km</b>
<b>Rema 1000 Nyrud</b> <b>19 min</b> PostNord	<b>22 km</b>

## SPORT

<b>Kjærstad skianlegg balløkke</b> <b>16 min</b> Ballspill	<b>13.7 km</b>
<b>Baagneset beachvolley</b> <b>16 min</b> Sandvolleyball	<b>19.4 km</b>
<b>Feel24 Mosjøen</b> <b>20 min</b>	
<b>Vefsn skole og treningscenter</b> <b>20 min</b>	



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Turmovegen 733, 8658 MOSJØEN  
 GRANE kommune  
 # gnr. 34, bnr. 11

## Markedsverdi

**1 700 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m<sup>2</sup> BRA-i: 77 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.05.2025    Rapportdato: 26.06.2025    Oppdragsnr.: 20352-1340    Referansenummer: SH1783

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS    Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønås



**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 næringsseiendommer
- Takst av landbrukseiendommer
- Takst av tomter
- Verdivurderinger
- Forhånds vurdering 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeeregler

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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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 straffesvar.

## 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 straktiltak 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 tjenestetyper.

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

### Enebolig - Byggeår: 1946

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Takrenner er av plast fra 2006.  
Nedløp er av plast og metall.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 2006. Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Vegger er isolert med 10 cm. isolasjon.  
Opprinnelig hytte har sperreverk som er isolert med 15 cm. isolasjon i loftsillet.  
Takkonstruksjonen på tilbygd del har sperrekonstruksjon med limtretrager over stue og soverom.  
Taket er isolert med 20 cm isolasjon.  
Tilkomst til takkonstruksjon i opprinnelig hytte er luke i utvendig gavlvegg mot nord.  
Ingen tilkomst for inspeksjon i tilbygd del.

Vinduer er fra perioden 2008 - 2010 i tilbygd del. på gammel del er det 3 vinduer fra 1980.

Vindu på soverom mot nord er av koblede glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Terrasse med utgang fra stue på ca. 40 m<sup>2</sup>.  
Inngangsplatt og terrasse mot ves på ca. 21 m<sup>2</sup>.  
Terrassegulvet av impregnerte materialer, inngangsplatt er av malte trebord.  
Rekkverkshøyde på ca. 1.0 meter, åpninger i rekkverk er over 10 cm.  
Terrassen er fundamentert på pilarer av telefonstolper.  
Hovedinngangstrapp er ei tretrapp.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furugulv. I vindfang er det belegget på gulv.  
Veggene har trepanel.  
Innvendige tak har trepanel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Gulvet er isolert med 20 cm. isolasjon.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har isolert stålpipe og rentbrennende vedovn.  
Pipa er fra 2008, ovnen er fra 2022.  
Rom i kjeller for vann og avløp samt varmvassbereder. Utvendig tilkomst via luke i inngangsplatt.  
Rommet er ikke måleverdig grunnet for lav takhøyde.  
Gulvet er av betong og fjell. Veggene har betong/mur og tresonitt.  
Himling er påmontert panel.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.  
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har panel. Taket har panel.  
Innvendig i dusjnisje er det montert våtromsplater på vegger.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk

er målt til 18 mm. fra dørterskel til slukrist.  
Noen partier lite eller ingen fall.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er montert ett dobbelt kleskap på badet.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Normal brukslitasje i henhold til alder.  
Det er ikke montert vannlås på avløpsrør under kjøkkenbenk.  
vannlåsen er montert nede i kjeller.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.  
Vannpumpe i kjeller.  
Det er avløpsrør av plast.  
Avlufting ut over tak.  
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.  
30 liters varmvassstank med hurtigopplading plassert i kjeller.  
Sikringsskap med automatsikringer.  
Sikringsskapet og inntaks sikringer ble montert i 2008.

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

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Det er ikke montert drenering rundt bygningen.  
Grunnmur av gråsteinsmur på eldre del.  
På tilbygd del er det pilarer av impregnerte telefonstolper på fjell.  
Eiendommen ligger i skrånende terreng.  
Utvendige avløpsrør fra 2008 og vannledninger er av plast (PEL) fra 2005. Deler av vannledning opp mot vannkumme er fra 2022. Fra kjeller og 80 meter fra hus er det montert 700 watts varmekabel med regulering.  
Det er septiktank med overløp til filtreringsgrøft.

Septiktanken er av plast med to kammer. Septiktank er fra 2008.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	145 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	88 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 700 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

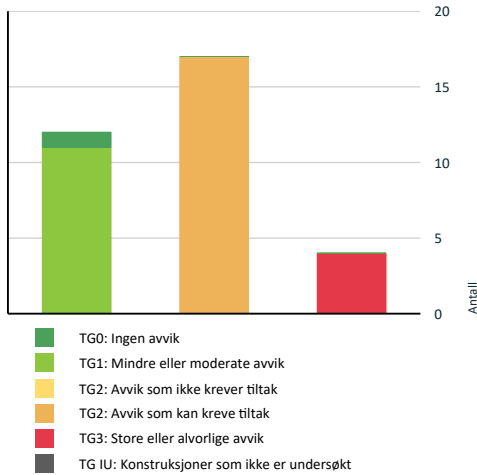
[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

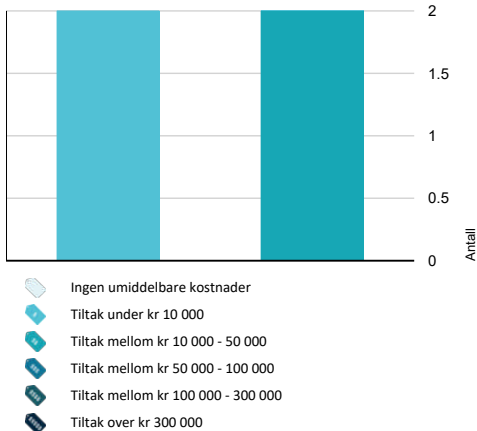
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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 et 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 rekvisit. Eventuelle opplysninger gitt av rekvisit 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.

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmt vannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOGIG



**Byggeår**  
1946

**Kommentar**  
Opprinnelig byggeår er 1946. Boligen ble totalrenovert i 2006.

**Anvendelse**  
Boligformål

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

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

### Tilbygg / modernisering

2005	Ombygging	Oppsett av tilbygg og renovering av opprinnelig bolig.
------	-----------	--------------------------------------------------------

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av lakkerte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

Det er rust på mønekam over tilbygd bod og carport. Dekkbord på taket har malingsavflassing. Det er påvist enkelte bungler i takplater. Undertaket på opprinnelig bolig er av bølgeblikkplater. Dette kan gi kondens i takkonstruksjonen.

Taktekket er ufagmessig oppført med undertak av bølgeblikkplater. Bølgeblikkplater kan gi kondens og lekkasjer i takkonstruksjonen. Overvåk situasjonen.



Enkelte bungler i takplater



Rust på mønekam over eldre del.



Malingsavflassing på dekkbord



**TG 3** Nedløp og beslag

Takrenner er av plast fra 2006. Nedløp er av plast og metall.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

### 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.

Tekking av ventilasjonsrør på utvendig tak er kun fuget. Nedløp er tilkoblet overvannsrør som ledes ut i terreng. Under hytta var det brudd i overløpsrør.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tekking av ventilasjonsrør på tak må utbedres. Lufteøret bør utbedres ved å bytte til ventilasjonsrør med heldekkende beslag mot taktekke. Avløpsrør under hytta må kobles sammen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Brudd i overløpsrør under hytta.



Tilkobling av overløp.



Lufteør ut over tak er kun utvendig fuget.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 2006. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vegger er isolert med 10 cm. isolasjon. I opprinnelig del er en tømmervegg igjen, veggen bak kjøkkeninnredning. Resten er utbyttet til bindingsverk.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Under hjørnebord er det manglende musesikring. Kledning har malingslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Musesperre under hjørnebord må forbedres.



Kledning er for nært bakkenivå.



Manglende overflatebehandling.



# Tilstandsrapport



Liten lufting under kledning.

## 📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Opprinnelig hytte har sperreverk som er isolert med 15 cm. isolasjon i loftsillet.

Takkonstruksjonen på tilbygd del har sperrekonstruksjon med limtretrager over stue og soverom.

Taket er isolert med 20 cm isolasjon. Tilkomst til takkonstruksjon i opprinnelig hytte er luke i utvendig gavlegg mot nord.

Ingen tilkomst for inspeksjon i tilbygd del.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er liten eller begrenset lufting ut over raft og det er ikke montert luftenventiler i gavler.

Det ble registrert spor av mus på kaldloftet.

Tilbygd del er gjenbygget og kan ikke kontrolleres.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

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



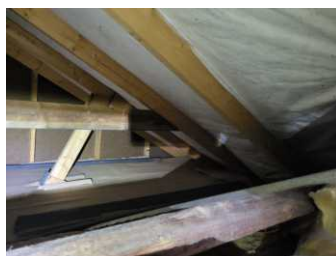
Liten eller ingen lufting ut over raft. Undertak av bølgeblikkplater.



Isolering i loftsillet.



Gjennomføring røykrør gjennom tak.



Takduk som undertak over inngangsparti.

## 📍 TG 2 Vinduer

Vinduer er fra perioden 2008 - 2010 i tilbygd del. på gammel del er det 3 vinduer fra 1980.

Vindu på soverom mot nord er av koblede glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Vinduer av eldre modell må på sikt påberegnes utbyttet.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



3- lags glass fra 1980.



Vinduer fra 2010 i stue.



Koblet glass på ett osverom.

## 📍 TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedytterdør er ei finèrdør som er utvendig kledd med panel. Manglende isolering i døra sammenlignet med ny ytterdør av dagens standard.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør bør påberegnes utbyttet.



Terrassedør fra 2010.



Hovedinngangsdør.

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

Terrasse med utgang fra stue på ca. 40 m<sup>2</sup>. Inngangsplass og terrasse mot ves på ca. 21 m<sup>2</sup>. Terrassegulvet av impregnerte materialer, inngangsplass er av malte trebord.

Rekkverkshøyde på ca. 1.0 meter, åpninger i rekkverk er over 10 cm. Terrassen er fundamentert på pilarer av impregnerte telefonstolper.

### Vurdering av avvik:

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

Åpninger i rekkverk er for store.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horizontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m.

Stor avstand mellom fundamentering av bjelkelag gjør at det er svikt i terrassegulv.

### Konsekvens/tiltak

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

Fundamentering bør utbedres med f. eks flere pilarer.

## Tilstandsrapport



Langt spenn på dragere under terrasse.



### TG 3 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er ei tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Det er ikke montert rekkverk.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furugulv. I vindfang er det belegg på gulv.

Veggene har tømring og trepanel.

Innvendige tak har trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis knirk i gulv.

Det er sell i bjelker i himling på kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

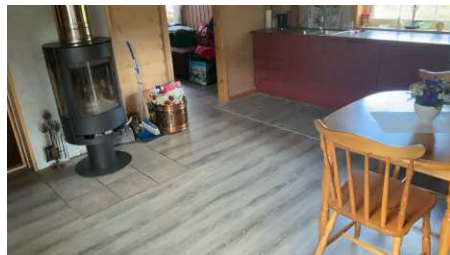
- Andre tiltak:

Overflater fungerer med dagens tilstand. Enkelte oppgraderinger bør påberegnes.

Nedbøying av bjelker i kjøkken bør undersøkes nærmere og mulig utbedres.



Del av stue.



Kjøkken.



Nedbøying i bjelker på kjøkken.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

## Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulvet er isolert med 20 cm. isolasjon.

Stubbele under tilbygg del er av asfaltplater. Stubbele under

opprinnelig del kan ikke kontrolleres grunnet ingen tilgang.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling planavvik i etasjer:

Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 23 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 18 mm.

Målinger ble utført i stue og kjøkken.

Stubbeplater under inngangsparti er delvis løsnet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Stubbeplate under inngangsparti må festes.



Stubbele under tilbygg.



Asfaltplate har løsnet under bjelkelag i inngangspart.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Måling av radon er et enkelt og rimelig tiltak.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og rentbrennende vedovn.

Pipa er fra 2008, ovnen er fra 2022.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



Vedovn på kjøkken.

### TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom i kjeller for vann og avløp samt varmvassbereder. Utvendig tilkomst

via luke i inngangsplass.

Rommet er ikke måleverdig grunnet for lav takhøyde.

Gulvet er av betong og fjell. Veggene har betong/mur og tresonitt.

Himling er påmontert panel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i betonggulv.

Rommet har ingen lufting.

Innvendig trapp består av lettklinkerstein som delvis er løse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting bør etableres.

Trappetrinn av løse lettklinkerstein bør festes.



# Tilstandsrapport



Tilkomst fra utvendig platt.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

### ETASJE > BAD

## TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.  
Innvendig i dusjnise er det montert våtromsplater på vegger.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Overflaten har fuktskade

Våtromsplater i dusjnise er montert uten sokkellist. Nedre del av veggplater i dusjnise har tegn på fuktskader. Hjørne i dusjnise er ikke montert med hjørnelist.

Våtsone rundt servant er på 0,5 meter og består av panelbord som ikke er fuktbeskyttet.

Våtsone ved siden av dusj skal være på 1 meter. Her er vegg tekket med panel som ikke er fuktbeskyttet.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

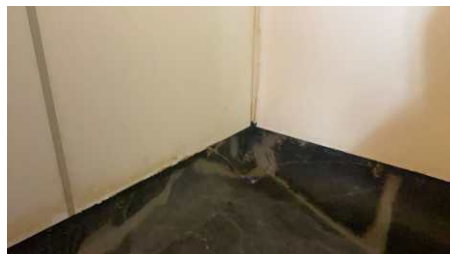
Panel ved servant bør fuktbeskyttes, videreføring av dusjvegger mot panel anbefales.

Utbytte av veggplater i dusjhjørne på påberegnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Panel på vegger og i himling



Fuktskade i nedre del av veggplate. Manglende hjørnelist i hjørne.



### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 18 mm. fra dørterskel til slukrist.  
Noen partier lite eller ingen fall.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasjer på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Foran dusjhjørnet er det montert list på gulv som vil hindre evt. lekkasjevann å renne til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Belegg på gulv.

### ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



Plastsluk.

### ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er montert ett dobbelt kleskap på badet.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Sprekk i kant på servant.



Vann og avløp under servant.



### ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

### ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

## Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold påvist ved hullboring i tilstøtende vegg til badet.

### KJØKKEN

#### ETASJE > KJØKKEN

##### TG 1 Overflater og innredning

Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Normal brukslitasje i henhold til alder.

Det er ikke montert vannlås på avløpsrør under kjøkkenbenk. vannlåsen er montert nede i kjeller.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



Innebygget skap på vegg mot stue.



Vann og avløp under vask.

#### ETASJE > KJØKKEN

##### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Vannpumpe i kjeller.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør i kjeller er ikke fagmessig festet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannrør bør festes bedre for å unngå lekkasjer.



Vannpumpe i kjeller.

## Tilstandsrapport



Vannrør i kjeller.

##### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avlufting ut over tak.

Årstall: 2006 Kilde: Eier



Avløpsrør i kjeller.



##### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

##### TG 2 Varmtvannstank

30 liters varmvannstank med hurtigopplading plassert i kjeller.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmvannstanken er 20 år. Normal levetid på beredere er 20 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

##### TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Sikringsskapet og inntaks sikringer ble montert i 2008.

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.  
**2008**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

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

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

# Tilstandsrapport

## 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 varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** **Grunnet alder på ledningsnett og påviste løse ledninger anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.**

## Generell kommentar

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

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 1 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.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

## TG 2 Fuktsikring og drenering

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er ikke montert drenering rundt bygningen.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres drenering rundt bygningen.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av gråsteinsmur på eldre del.  
På tilbygd del er det pilarer av impregnerte telefonstolper på fjell.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråris som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Gråsteinsmur under opprinnelig hytte.



Pilarer av telefonstolper under tilbygd hytte.

## TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør fra 2008 og vannledninger er av plast (PEL) fra 2005. Deler av vannledning opp mot vannkumme er fra 2022. Fra kjeller og 80 meter fra hus er det montert 700 watts varmekabel med regulering.

Det er septiktank med overløp til filteringsgrøft.

## Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

## Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

## TG 1 Septiktank

Septiktanken er av plast med to kammer. Septiktank er fra 2008.

Årstal: 2008

Kilde: Eier

# Bygninger på eiendommen

## Fritidsbolig

**Anvendelse**

Fritidsformål

**Byggeår**

1971

**Standard**

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

**Vedlikehold**

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

**Kommentar**

I henhold til eier.

**Beskrivelse**

Bygningen er oppsatt ca. 1971 og ble flyttet til dagens plassering i 1991.

Bygningen er fundamentert på pilarer av impregnerte stolper i bakken med bjelkelag. Vegger av bindingsverk som utvendig er tekket med stående tømmermanns kledning. Saltak takkonstruksjon med åstak takkonstruksjon som utvendig er tekket med profilerte stålplater.

Innvendig rom består av et vindfang, toalettrom, stue med kjøkkenkrok og soverom. Gulv er tekket med furu tregulv, vegger med panel. Himlingen er med synlige tømmerstokker pålagt panel opp mot himling. Vinduer er av koblede glass.

Hytta er tilkoblet vann og strøm fra eneboligen. Kloakk er tilkoblet avløpsrør fra eneboligen til filteringsgrøft. Hytta har installert sikringsskap med skrusikringer som er tilkoblet enebolig. I hytta er det montert minusmåler på sikringsskap.

Kjøkken: Eldre innredning med fronter av furu, benkeplate av laminat. Nedfelt stålvaske i kjøkkenbenk med ett greps blandebatteri og ett kjøleskap.

Toalettrom: Innmontert en gulvtoalett.

Avvik: Vinduer av koblede glass har kondensskader i karmen, utvendig kledning er delvis oppmalt, gavlvegg på inngangsside har mye malingsavflassing. Vindskibord er ikke malt. Det er manglende montering av museklosser under bordkledning. Nytt taktekke er lagt på gammelt tak av asfalt. Utstikk på taket stikker lenger ut enn takrenner slik at vannet ikke renner ned i takrenner. Takrenner må demonteres og monteres på nytt for at renner skal fungere.

I henhold til NS punkt 21.6. Gis det en helhetsvurdering av bygget TG 2. Bygningen er av enkel standard og har manglende vedlikehold.

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

## Fritidsbolig 2

**Anvendelse**

Fritidsformål

**Byggeår**

2008

**Standard**

Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

**Vedlikehold**

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

**Kommentar**

I henhold til eier.

**Beskrivelse**

Hytte 2 er fundamentert på impregnerte telefonstolper med åpent rom under. Bygningen er oppsatt som tømring med åstak takkonstruksjon. Utvendig vegger er av tømring som er innsatt med tjære. Takkonstruksjon er utvendig tekket med pappshingel. Impregnerte bord som takrenner. Takrenner er ikke tilkoblet nedløp. Vinduer i hytta er av koblede glass. Innvendig gulv er furugulv, vegger av tømring med synlig åstak takkonstruksjon. Gulvet er isolert med 20 cm. isolasjon i gulv. Gulvet er mot bakken tekket med asfaltplater under stubbtele. Det er montert vedovn på hytta med stålør ut over tak. På soverom er det en hems. Det er ikke innlagt strøm på hytta. Hytta har ikke innlagt vann.

Til hytta er det bygd en utvendig utedo på ca. 2 m<sup>2</sup>.

Avvik: Eldre vinduer av koblede glass har sprekker i kitt på ruter og sprekker i karmen. Utvendig rekkverk har malingsavflassing.

I henhold til NS punkt 21.6. Gis det en helhetsvurdering av garasjen TG 2. Vedlikeholdsarbeid på bygget må påberegnes.

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

88 m<sup>2</sup>/77 m<sup>2</sup>

Enebolig: Vindfang, 2 Bod, Kjøkken, Bad, 2 Soverom, Stue

Andre bygg: Fritidsbolig, Fritidsbolig 2  
Bruksareal andre bygg: 57 m<sup>2</sup>

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 000 000

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 1 700 000

Konklusjon markedsverdi 1 700 000

### Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, 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.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	672
Avløp, Abonnement 0-300m <sup>3</sup> :	Kr.	2 405
Eiendomsskatt:	Kr.	2 959
Forsikring, stipulert:	Kr.	5 000
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>31 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Tillegg for terrasse	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 090 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 500 000</b>

#### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>

#### Fritidsbolig 2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Tillegg terrasse	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 460 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig 2</b>	<b>Kr.</b>	<b>230 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 830 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	170 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>170 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)

Kr. 2 000 000

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

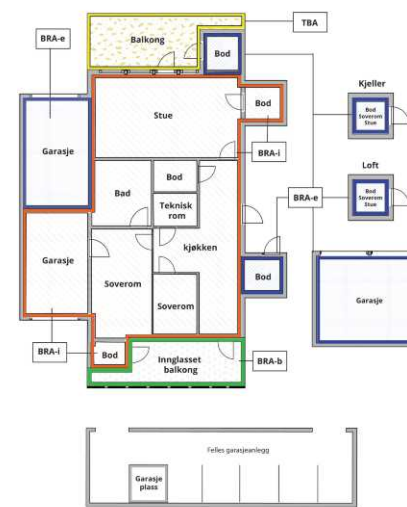
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer



## Enebolig

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	77	11		88	61
<b>SUM</b>	<b>77</b>	<b>11</b>			<b>61</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, bod, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, stue	Bod med utvendig inngang	

## 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, dagslyflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## 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		33		33	14
<b>SUM</b>		<b>33</b>			<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>33</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Vindfang, toalettrom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2	

## Fritidsbolig 2

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		24		24	
<b>SUM</b>		<b>24</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>24</b>				



## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue, soverom, soverom 2, kjøkkenkrok	

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

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

	P-ROM (m2)	S-ROM (m2)
Enebolig	75	13
Fritidsbolig	33	0
Fritidsbolig 2	24	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2025	Knut Kjønås	Takstingeniør
	Asbjørn Kvandal	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1825 GRANE	34	11		0	1973.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Turmovegen 733, 8658 MOSJØEN

### Hjemmelshaver

Kvandal Asbjørn

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger vest for Vefsna ved Turmovegen i Grane kommune. Avstand til Mosjøen sentrum via Vestersidvegen er ca. 24 km.

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannkilde.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank som er tilkoblet filteringsgrøft.

### Regulering

Grane kommune.  
Kommuneplanens arealdel.  
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål samt reindrift.

### Om tomten

Tomten ligger i et lett skrånende terreng som er oppbygd med plener. Plener er beplantet, foran huset er det opparbeidet parkeringsplass som er pålagt grus.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1987

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2025	
2	15.09.2025	

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 generell 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 tjenestetyper.

### 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 boligsetningen 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 atomst 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 boligsetningen 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 befaringsstidspunktet 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/SH1783>

## 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

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Øystein Idar Kvandal

Asbjørn Kvandal

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 1970
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

## Turmovegen 733

## 8658 Mosjøen

1825-34/11/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Mangler alu list i hjørne/krå og under veggplater i dusj sone.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Undertak av bølgeblikk kan muligens i spesielt ugunstig vær kondensere og dryppe på kald loft.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Beskrivelse av arbeidet:** 4 vindu ble byttet komplett med karm

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

• Ja

Vindu soverom er reparert i åpningsmekanisme ellers er også åpnings mekanisme på enkelte andre vinduer treg, men har fungert.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

**Beskrivelse av arbeidet:** Fra 2005 til 2008 ble boligen renoveret av eier som har erfaring fra byggefag, men ikke utdanning eller fagbrev.



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

• Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

**Beskrivelse av arbeidet:** Fra 2005 til 2008 ble boligen renoveret og tilleggsbygning med vedbod og carport ble også bygd av eier som har erfaring fra byggefag, men ikke utdanning eller fagbrev.

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

• Ja

Terrasse mot sør og inngangsparti har noe høydeforskjell etter setninger. Telehiv kan forekomme hvis tak vann ikke ledes bort og terreng ikke faller ned fra bygninger.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Beskrivelse av arbeidet:** Avløpsrør fra tak er lagt ut fra bygning og terreng er planert for å lede bort vann fra mur og stolper. Ett tak avløpsrør på bakke øver side må forlenges.

## Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Det er funnet mus ekskrementer på kald loft.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tekniske installasjoner



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygningsarbeider er utført av ufaglært. Rørlegging er utført av ufaglært.

---

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

• **Ja**

Vannstand i brønn har forekommet å være lavere i legere tørre perioder, dette kan ha forekommet pga tidligere lekkasje ut fra kilde. Dette er for noen år siden tettet med bord på nedside av brønn.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Øverste element har ikke helt riktig passform i skjøt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny pipe og ildsted montert

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Boligen ble total renoveret og nytt tilbygg med balkong, carport, vedbod, stue og ekstra soverom i tidsrommet 2005 - 2008.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Fritidsbolig ble godkjent etter renovering og tilbygg som enebolig.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Det står to anneks på eiendommen. Disse kan muligens leies ut til jakt og fiske turister hvis det ikke er noe krav om godkjenning til dette.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**



Tilstandsrapport er utført Juni 2025.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

To annekst følger med boligen, disse er ikke gjennomgått/spesifisert i tilstandsrapport og må derfor besiktiges og vurderes av kjøper. Feil og mangler finnes.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

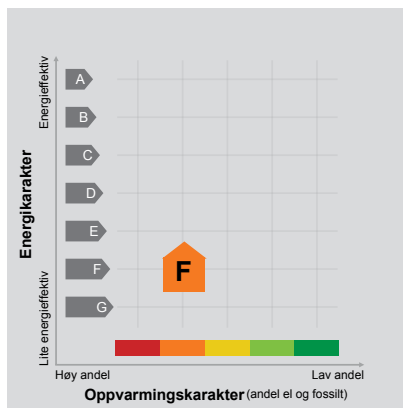
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

## ENERGIATTEST

Adresse	Turmovegen 729
Postnummer	8658
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Grane
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188084494
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-149994
Dato	31.07.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Etterisolering av kaldt loft
- Spar strøm på kjøkkenet

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1946
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	30
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>)

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

På den tilleggsenergiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 12: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspørre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

#### Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 15: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

#### Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 18: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

#### Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

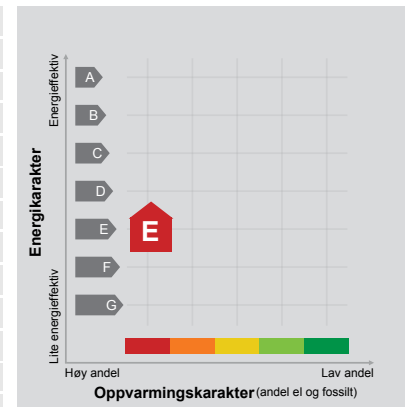
### Tiltak på sanitæranlegg

#### Tiltak 27: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Adresse	Turmovegen 729
Postnummer	8658
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Grane
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188084494
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-150003
Dato	31.07.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Spar strøm på kjøkkenet

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	2008
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	42
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

På den aktuelle energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmeltelegg

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

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Montering tetningslister

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

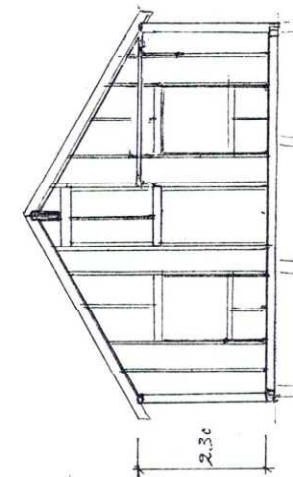
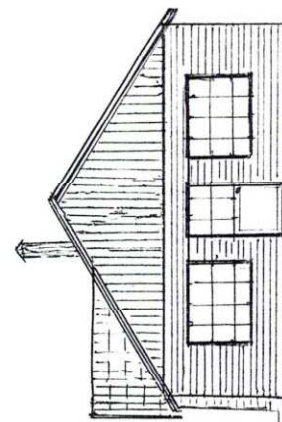
## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

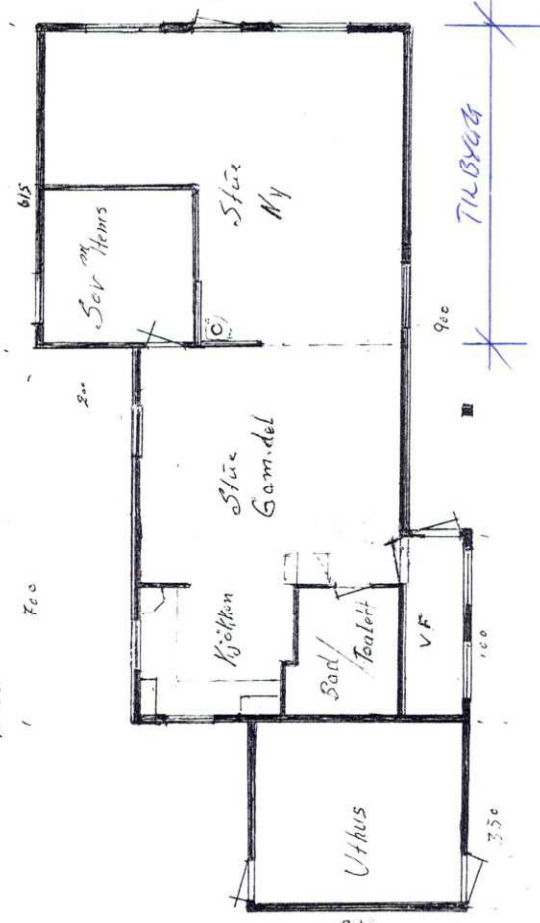
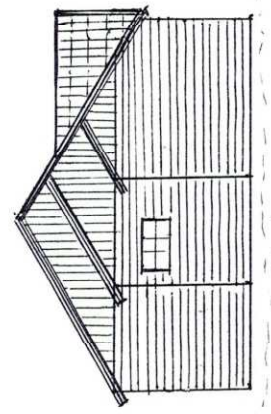
Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende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



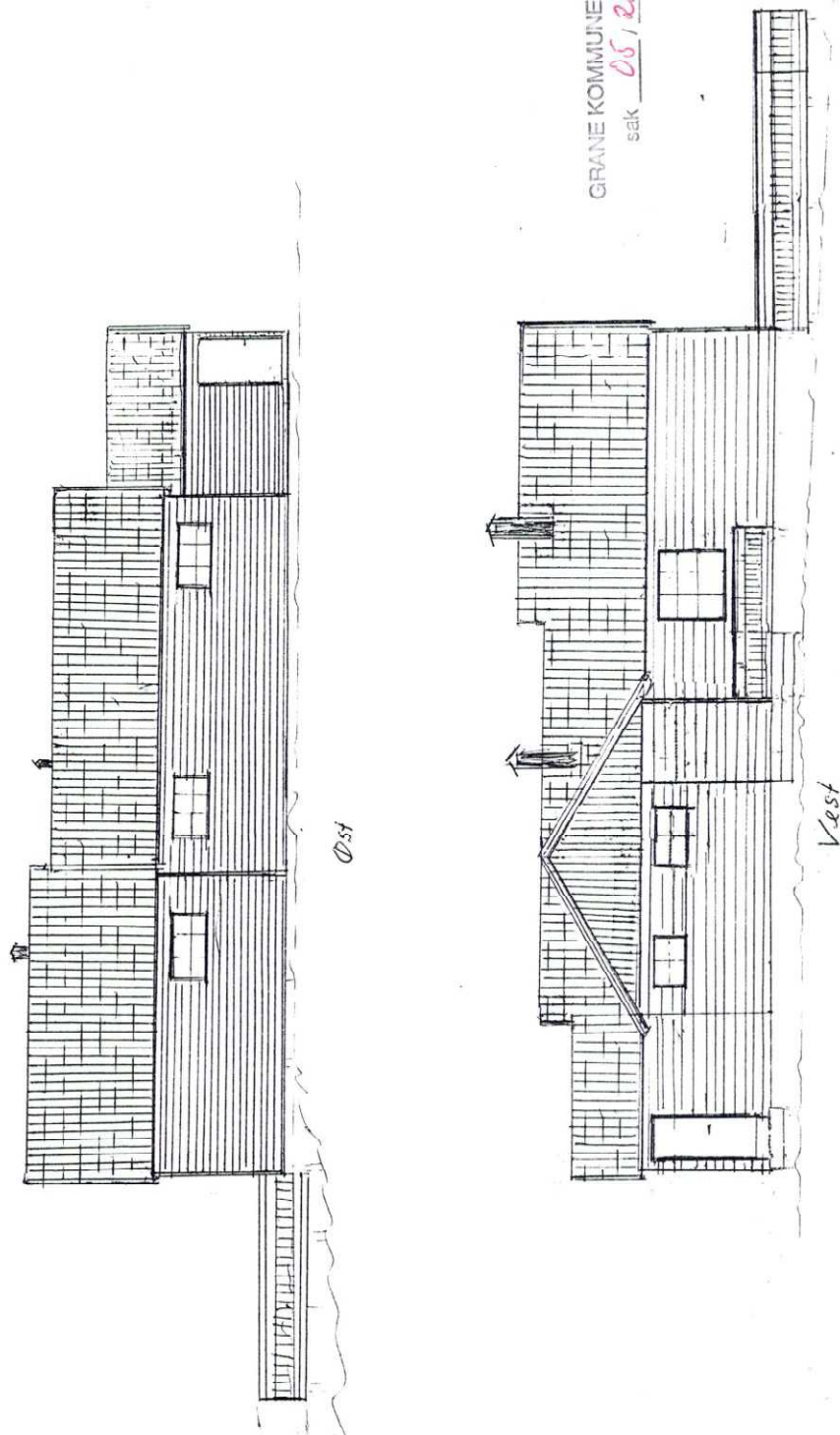
GRANE KOMMUNE sak 05 / 253

Tegn av emb. gamm. bolig med tilbygg.  
Gnr. 34 Sno. 11 Tøllnesheugen  
Målestokk 1:100

BRUTTOAREAL (BTA) TILBYGG  
(6,15 · 7,0) = 43,1 m<sup>2</sup>  
NETTO BRUKSAREAL (BRA) TILBYGG  
(5,95 · 6,8) = 40,5 m<sup>2</sup>



Sagn. av omb.gom. bolig med tilbygg  
Gnr. 34 Bnr. 11 Fjellneskvingen  
Målestokk 1:100



Grane kommune

Teknisk avdeling

Tlf.: 75182250

Fax.: 75182258

Deres ref:

Vår ref:  
05/00253-2

Saksbeh:  
Harald Volden, 75 18 22 53

Arkivkode:  
G-34/11

Dato:  
07.07.2005

## Melding om vedtak

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

Asbjørn Kvandal

Kirkelia 24  
8890 LEIRFJORD

### Asbjørn Kvandal, 8890 Leirfjord - Tilbygg til hytte på g.nr. 34/11. Melding om tiltak i henhold til plan- og bygn.lovens § 86a.

Bruttoareal (BTA) tilbygg: 43,1 m<sup>2</sup>.  
Netto bruksareal (BRA) tilbygg: 40,5 m<sup>2</sup>.

**Rådmannen har fattet følgende vedtak:**

**I medhold av plan- og bygn.lovens § 86a godkjennes meldingen og tiltaket tillates igangsatt.**

**ANSVAR:**

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

**Vindu i soverom må tilfredsstille størrelse til rømningsvindu, jfr. "Ren veiledning til teknisk forskrift" § 7-27.**

**Dimensjonerende belastning for snø på takverk og bærende konstruksjoner skal følge teknisk forskrifts bestemmelser i § 7-32 og Norsk Standard 3491-3.**

**Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 3 måneder, jfr. plan- og bygn.lovens §§ 86a og 96.**

*Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages til fylkesmannen innen 3 uker fra den dagen brevet kom fram til påført adressat, jfr. forvaltningslovens §§ 27 og 28 samt plan- og bygn.lovens § 15.*

*Evt. klage sendes via Grane kommune, tekn. avdeling, 8680 Trofors.*

Med hilsen

*Harald Volden*

Harald Volden  
Fung. tekn. sjef

Kopi til:

Indre Helgeland likningskontor Strandgt. 36, 8656 MOSJØEN



## Grane kommune Avd. for teknisk og næring

Tlf.: 75 18 22 20  
Fax.: 75 18 12 63

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Arkiv:	Dato:
	08/1001	Harald Volden, 75 18 22 53	GBNR-34/11	12.03.2008

Asbjørn Kvandal

Slettan  
8890 LEIRFJORD

### Asbjørn Kvandal, Turmo - Søknad om utslippstillatelse fra eksisterende hytte, g.nr. 34/11

Byggested (Gnr/bnr/festenr.): 34/11.  
Adresse: Turmo, 8680 Trofors.  
Tiltakets art: Utslippstillatelse for avløpsvann fra 1 fritidsboligenhet.  
Tiltakshaver: Asbjørn Kvandal, Slettan, 8890 Leirfjord.  
Ansvarlig søker/utførende: Oddbjørn Reinjfell, Laksfors, 8680 Trofors.

#### Saksopplysninger:

Komplett søknad er mottatt her: 13.02.2008.  
Vedtaket er gjort etter delegasjon, jfr. kommunestyrets vedtak av 11.09.02, sak 032/02.

#### Søknaden:

Søknaden omfatter tillatelse til tiltak for bygging av nytt kloakkrensaneanlegg for avløp fra vannklossett i eksisterende fritidsbolig. Søknaden omfatter også ansvarsrett i de forskjellige roller, samt søknad om utslippstillatelse av avløpsvann fra bygningen. Til søknaden er vedlagt resultater fra grunnundersøkelser som viser at massene i grunnen inneholder mye finstoff. Infiltrasjon i grunnen kan derfor ikke uten videre benyttes som rensemetode før det er foretatt en infiltrasjonstest. Det vises her til vedlagte retningslinjer nr. T-616 fra Miljøverndepartementet 1992, side 33-34 som viser hvordan slik test kan utføres. Alternativt kan anlegget bygges ved at det utføres som sandfilteranlegg med tilførte grusmasser fra grustak og at det legges infiltrasjonsrør, jfr. pkt. 7 i retningslinjene.

#### VEDTAK:

##### 1. Utslippstillatelse:

Med hjemmel i § 4 i "Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg" fastsatt av Miljøverndepartementet den 12.04.2000, gir Grane kommune herved tillatelse til utslipp av avløpsvann fra 1 stk. fritidsboligenhet på g.nr. 34, br.nr. 11 på følgende vilkår:

1. Avløpsanlegget må utføres i h.h.t. retningslinjer nr. T-616 utgitt av Miljøverndep.
2. Anlegget må bygges med min. 2-kamret slamavskiller med min. våtvolum 2,0 m3 (pkt. 4.3).
3. På grunn av tette masser må anlegget bygges som sandfilteranlegg med tilført sandfilter og rør på tils. 15 m (pkt. 7).
4. Anlegget bør helst bygges med støtvis belastning på infiltrasjonsrørene (pkt. 8.4).
5. Slamavskiller skal tømmes regelmessig i henhold til kommunens regelverk.

##### 2. Byggetillatelse:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 gis tillatelse til tiltak ihht søknad registrert den 13.02.2008.

##### 3. Godkjenning av foretak:

###### Lokal godkjenning av foretak:

Med hjemmel i § 17, nr. 2 i *Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett* (GOF), gis personlig ansvarsrett i forbindelse med omsøkte tiltak til følgende foretak:

Oddbjørn Reinjfell, Laksfors, 8680 Trofors  
Fagområde: SØK/UTF/KUT .

###### Merknader:

- Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl § 96, 1-ledd.
- Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene søkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.
- Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr pbl § 99.
- Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

###### Kontroll:

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra planene skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

###### Ferdigstillelse:

Når arbeidet er ferdigstilt skal samordner/ansvarlig kontrollerende skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest. Denne tillatelsen sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner, ansvarsrettskjemae skal alltid oppbevares på byggeplassen.

**Klage:**

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

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

Med hilsen

Tone Larsen  
Teknisk- og næringssjef

Kopi til:  
Oddbjørn Reinfjell      Laksfors      8680    TROFORS

**Grane kommune****Avd. for teknisk og næring**

Tlf.: 75 18 22 20

Fax.: 75 18 12 63

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Arkiv:	Dato:
	10/1960	Ole Kristian Andersen, 75181253	GBNR-34/11	25.05.2010

**Melding om vedtak**

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

Asbjørn Kvandal

**Søknad om tillatelse til tiltak- Bruksendring ihht Plan- og bygningloven § 93**

Følgende vedtak i saken er fattet: Ihht. søknad levert den 23.03.10.

**Vedtak:****1. Tillatelse:**

**Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 gis tillatelse til bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig ihht søknad registrert den 23.03.10**

**Merknader.**

Kopi sendt til kommunekassen for regulering av skatter og avgifter.

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

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

Med hilsen

Tone Larsen  
Teknisk- og næringssjef

Ole Kristian Andersen  
Bygningsingeniør

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

Saksnummer	Utvalg	Motedato
079/10	Delegasjonsaker refereres NNF	19.05.2010

## Asbjørn Kvandal, Fallneshaugen, 8680 Trofors- Søknad om tillatelse til tiltak for bruksendring.

### Vurdering:

Asbjørn Kvandal søker om tillatelse til tiltak for bruksendring på fritidsbolig til helårsbolig. Alle tekniske innretninger som renseanlegg med utslippstillatelse, innlagt vann, størrelse og forutsetninger ligger tilstede for å anvende til bolig. Stedsnavn er Falneshaugen/Turmo, gnr 34/11.

Eiendommen er ca. 2,1 mål og ligger i LNF område der spredt boligbebyggelse er tillatt.

Plan- og bygningsloven beskriver bruksendring slik:

**Definisjon:** Omdisponering av bygning eller del av bygning fra et bruksformål til et annet. Bruksendring er ikke betinget av det samtidig foretas ombygging, ominnredning, rehabilitering eller lignende.

**Problemstilling:** Bruksendring kan medføre at det etter pbl stilles endrede krav til vedkommende bygning eller tomteareal. Den nye virksomhet kan medføre konsekvenser for strøket der bygningen ligger. Bruksendringen kan være i strid med bindende plan etter pbl, oftest reguleringsplaner eller arealdel av kommuneplan. Bruksendring krever derfor søknad om nødvendig tillatelse.

**Lovhenvising:** Pbl § 93 om tillatelse, § 91a om bruksendring og riving av bolig. Andre lover er aktuelle dersom saken også må behandles av annet organ enn plan- og bygningsmyndigheten i kommunen.

### Vedtak:

#### 1. Tillatelse:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 gis tillatelse til bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig ihht søknad registrert den 23.03.10

### For matrikkelenhet:

Kommune: 1825 - GRANE  
Gårdsnummer: 34  
Bruksnummer: 11

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.08.2025 kl. 08:30  
Produsert av: Trond Emil Ånes - 1825 Grane  
Attestert av: Grane kommune

### Orientering om matrikkelbrev

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

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

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

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	FALLNESHaugen
Etableringsdato:	20.11.1980
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 34 / 11	1 973,4 m2

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel

Oversikt over teiger <span style="float: right;">(EUREF89 UTM Sone 33)</span>							
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	ja	7285091	419463		1 973,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert												
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			20.11.1980									
Kart- og delingsforretning							Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
							Avgiver	1825 - 34/7	-1 961			
							Mottaker	1825 - 34/11	1 961			

Forretninger der matrikkelenheten er berørt												
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annens referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Kvalitetshaving for eksisterende matrikkelenhet			26.05.2025								haugragn	02.06.2025
Oppmålingsforretning			2025/235				Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
							Berørt	1825 - 34/7	0			
							Berørt	1825 - 34/11	0			

Landmålnummer	Navn
000536	RAGNHILD HAUGEN

Adresser									
Adressetype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Kildekode	Adressenr	Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Turmovegen		25012		729			Grunnkrets: 0101 Laksfors Stemmekrets: 1 GRANE Kirkesokn: 10030601 Grane Postnr.område: 8658 MOSJØEN Tettsted:	Nei
					EUREF89 UTM Sone 33 7285083		419443		
Vegadresse	Turmovegen		25012		731			Grunnkrets: 0101 Laksfors Stemmekrets: 1 GRANE Kirkesokn: 10030601 Grane Postnr.område: 8658 MOSJØEN Tettsted:	Nei
					EUREF89 UTM Sone 33 7285094		419463		
Vegadresse	Turmovegen		25012		733			Grunnkrets: 0101 Laksfors Stemmekrets: 1 GRANE Kirkesokn: 10030601 Grane Postnr.område: 8658 MOSJØEN Tettsted:	Nei
					EUREF89 UTM Sone 33 7285109		419445		

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

<b>Byggningsnr:</b> 25 945 050	Bebygd areal:	25	Ant. boliger:	0	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	25	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 01.01.2006
Nord: 7285094 Øst: 419463	Bruksareal totalt:	25	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.2019
Byggningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Byggningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	25	25	0	0	0	0	0

Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC	Matrikkelenhet	
25012 Turmovegen 731	H0101	Fritidsbolig	25 1	Kjøkken	0 0	34/11	

<b>Byggningsnr:</b> 188 084 486	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	36	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 7285109 Øst: 419445	Bruksareal totalt:	36	Avløp:		Tatt i bruk:
Byggningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			
Byggningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	36	36	0	0	0	0	0

Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC	Matrikkelenhet	
25012 Turmovegen 733	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	34/11	

<b>Byggningsnr:</b> 188 084 494	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	95	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 7285086 Øst: 419445	Bruksareal totalt:	95	Avløp:		Tatt i bruk:
Byggningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Byggningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	12			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	12			
Oppvarming:					

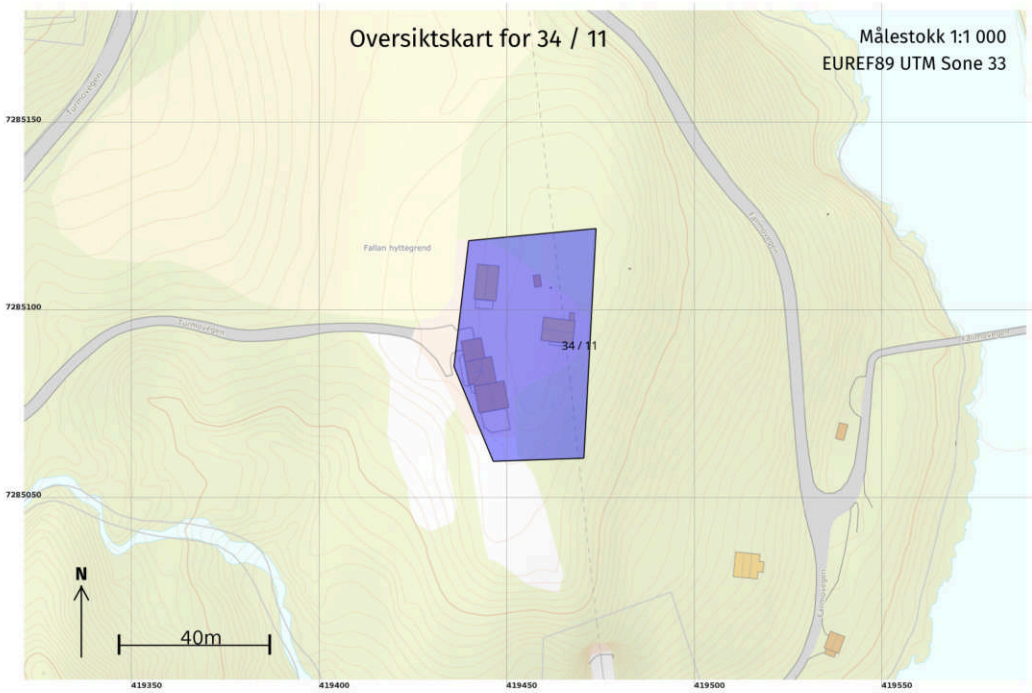
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	95	0	95	0	0	0	12	12

Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC	Matrikkelenhet	
25012 Turmovegen 729	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	34/11	

<b>Byggningsnr:</b> 188 084 494	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
<b>Løpenr:</b> 1	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse: 07.07.2005
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	43	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse: 07.07.2005
Nord: 7285086 Øst: 419445	Bruksareal totalt:	43	Avløp:		Tatt i bruk:
Byggningsendringskode: Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Byggningsstatus: Igangsettingstillatelse	Alternativt areal:	0			
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming: Biobrensel					
Elektrisk					
Annen oppvarming					

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	43	43	0	0	0	0	0

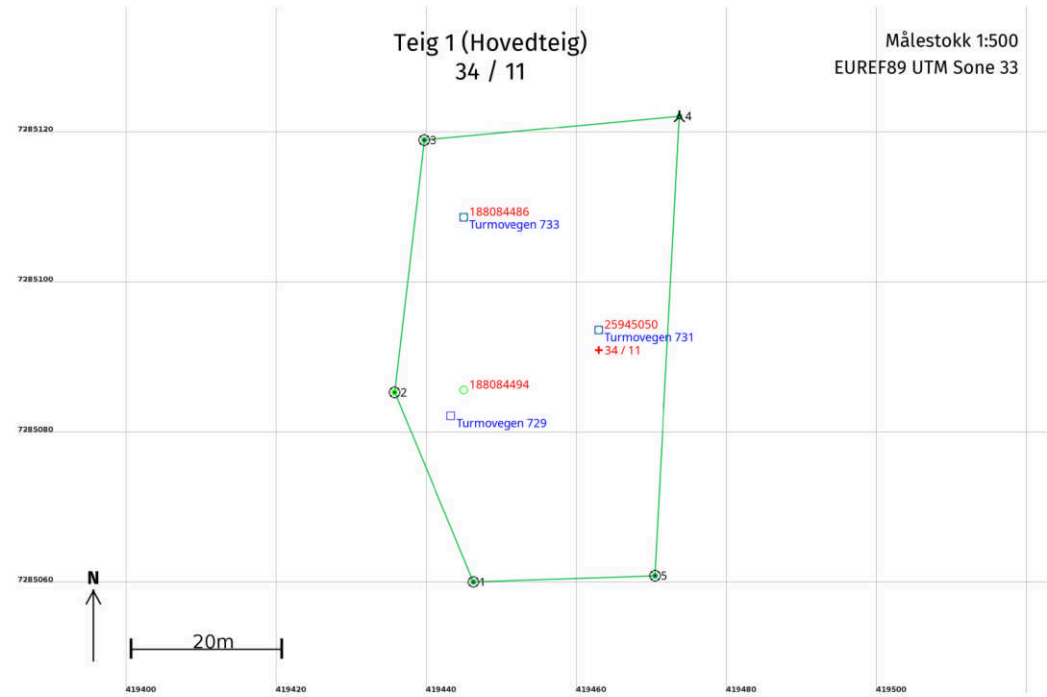
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC	Matrikkelenhet	
25012 Turmovegen 729	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	34/11	



11.08.2025 08:30

Matrikkelbrev for 1825 - 34 / 11

Side 6 av 8



11.08.2025 08:30

Matrikkelbrev for 1825 - 34 / 11

Side 7 av 8

### Areal og koordinater

Areal: 1 973,4 Arealmerknad:  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7285091 Øst: 419463

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7285060,48	419446,30	Jord 27,32	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	12	
2	7285085,71	419435,81	Jord 33,81	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7285119,29	419439,75	Jord 34,14	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	12	
4	7285122,48	419473,74	Jordfast stein 61,27	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	12	
5	7285061,30	419470,46	Jord 24,17	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	12	

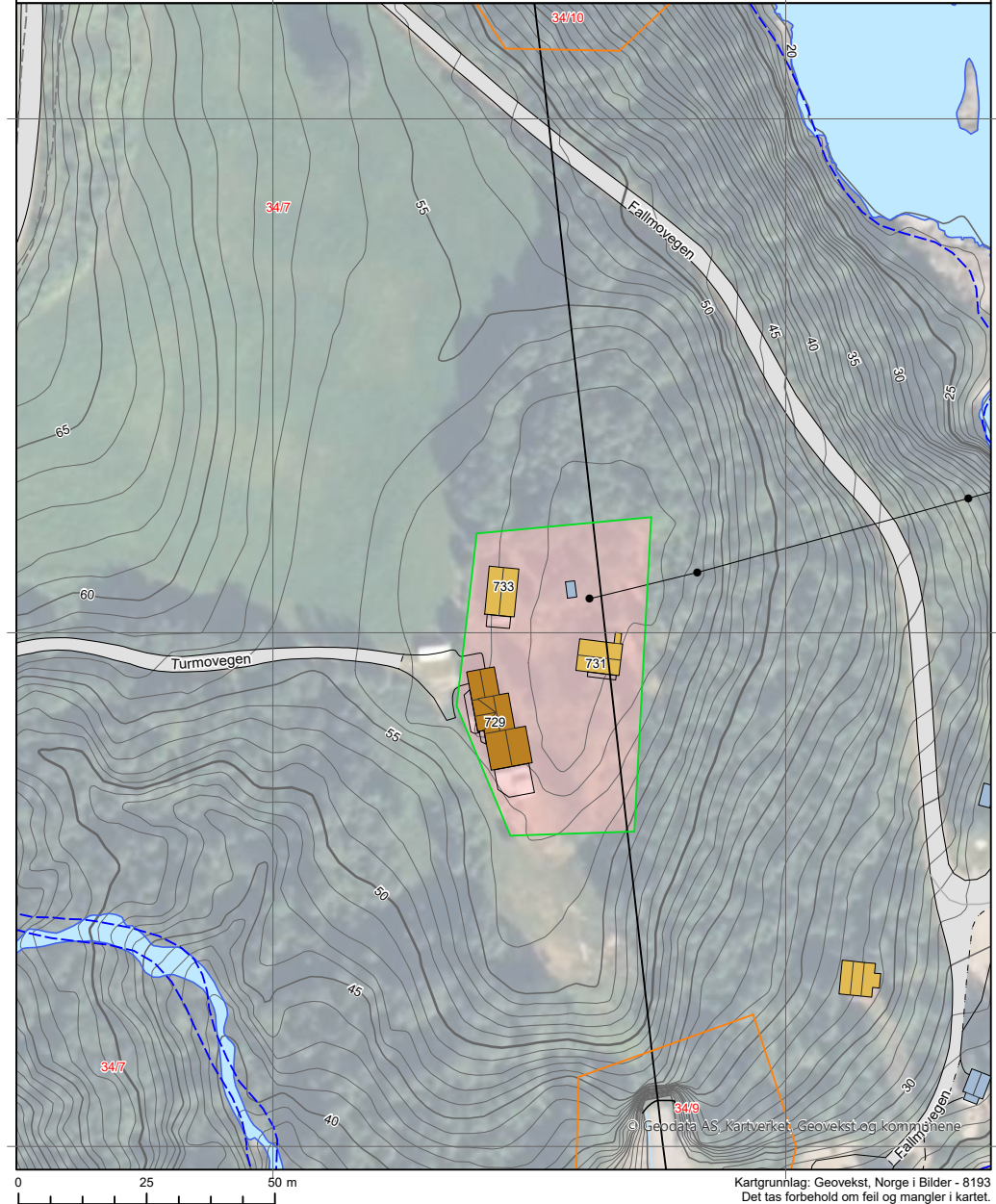
# ambita

Kommune: 1825 Grane  
Eiendom: 1825/34/11/0/0

### Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000  
Dato: 30.7.2025

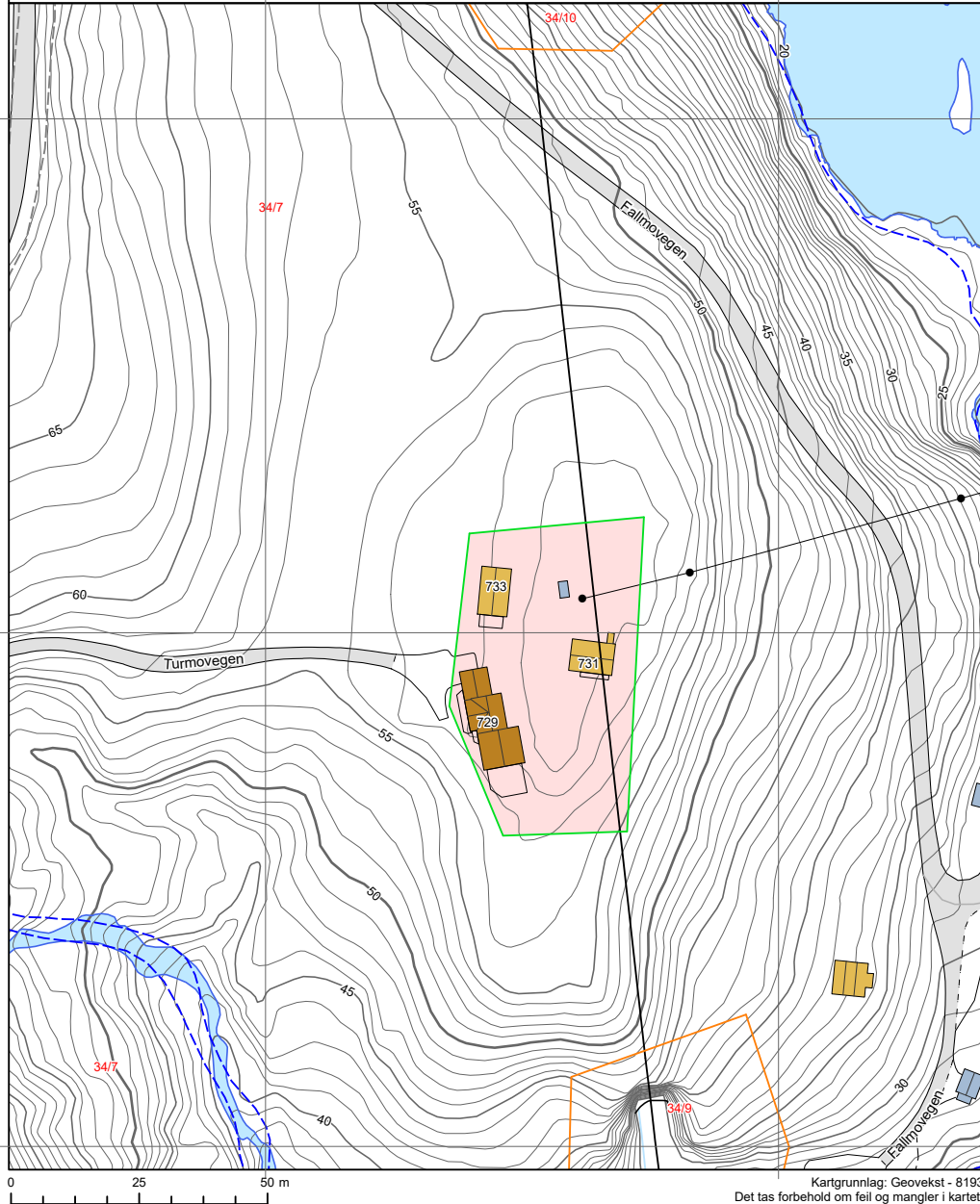


## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
Dato: 30.7.2025



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

## Tegnforklaring

- Adressepunkt
  - \* Kulturminne - punkt
  - \* Naturvernområde - punkt
  - ▨ Kulturminne - flate
  - ▨ Naturvernområde - flate
  - Bygningslinjer
  - - - Tiltaklinje
- ### Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
  - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
  - Lite nøyaktig, 200-499 cm
  - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
  - Anlegg
  - Veglinje
  - - - Sti
  - ==== Traktorveg
  - Bekk/kanal/grøft
- ### Høydekurver
- Metersnivå
  - 5-metersnivå
  - 25-metersnivå
  - Forsenkning terreng
  - Hjelpekurve
  - Dybdekurve
- Valgt eiendom
  - Bolig, uthus, landbruk
  - Fritids-/sesongbosted
  - Bygning, annen kjent type
  - Bygning uten matrikkelinformasjon
  - Parkeringsområde
  - VegGåendeOgSyklende
  - Trafikkø
  - VegKjørende
  - Vassflater
  - Bre
  - AndreTiltak
  - BygningTiltak, endring
  - BygningTiltak, nybygg
  - BygningTiltak, riving
  - SamferdselTiltak
  - Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekipient) <i>Asbjørn Kvandal</i>		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse: <i>Turmovegen 733</i>		 Doknr.: 538211 Tinglyst: 14.05.2025 STATENS KARTVERK	
Postnummer: <i>8658</i>	Poststed: <i>Mosjøen</i>		
Ref.nr.			

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn <i>Henning Kvandal</i>	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) <i>[Redacted]</i>
Org.nr. <i>[Redacted]</i>	

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>				
Kommunenr. <i>1825</i>	Kommunenavn <i>Grane</i>	Gnr. <i>34</i>	Bnr. <i>7</i>	Fnr. <i>[Redacted]</i>
Snr. <i>[Redacted]</i>				

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B				
A				
Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>				
Kommunenr. <i>1825</i>	Kommunenavn <i>Grane</i>	Gnr. <i>34</i>	Bnr. <i>11</i>	Fnr. <i>[Redacted]</i>
Snr. <i>[Redacted]</i>				
B				
Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		



Dato <i>09.05.25</i>	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> <i>Henning Kvandal</i>
-------------------------	-------------------------------------------------------------------

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>	
<p><i>Vannkilde avvist på kart. Aulup m/sentik på kart. Veirett beskrevet på kart m/striplet linje.</i></p> <p><i>Se målebrev kartbrev DO 179-5-3 X 855480 Y 1400 Z 60</i></p>	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>	
6. Underskrifter	
Sted og dato <i>09.05.2025</i>	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <i>* Henning Kvandal</i>

## Noter:

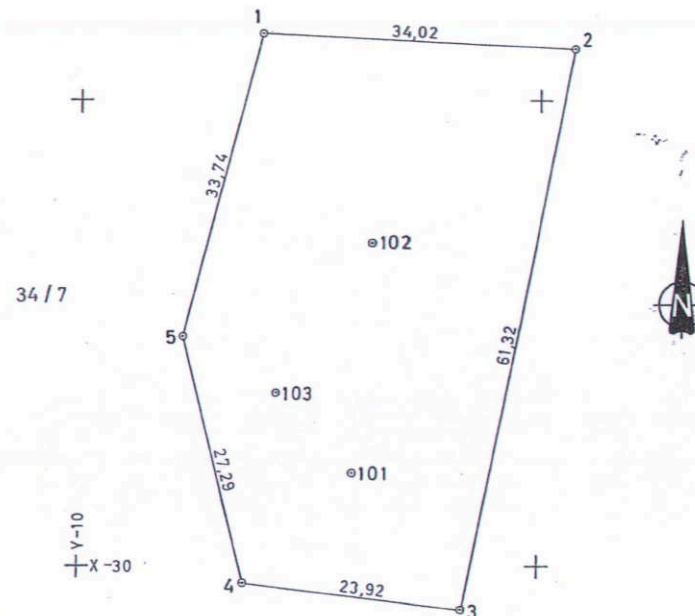
- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjapsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekipient) etter tinglysing.
- Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det fertigt tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner





MÅLEBREVKART over -

Representasjonskoordinater		Gnr 34	Bnr 11	Festnr	
X	855480	Y	1400	Z	60
Koordinatsystem		Kartblad			
N G O Akse IV		DO 179-5-3			
Målestokk		Areal			
1:500		1961 m <sup>2</sup>			



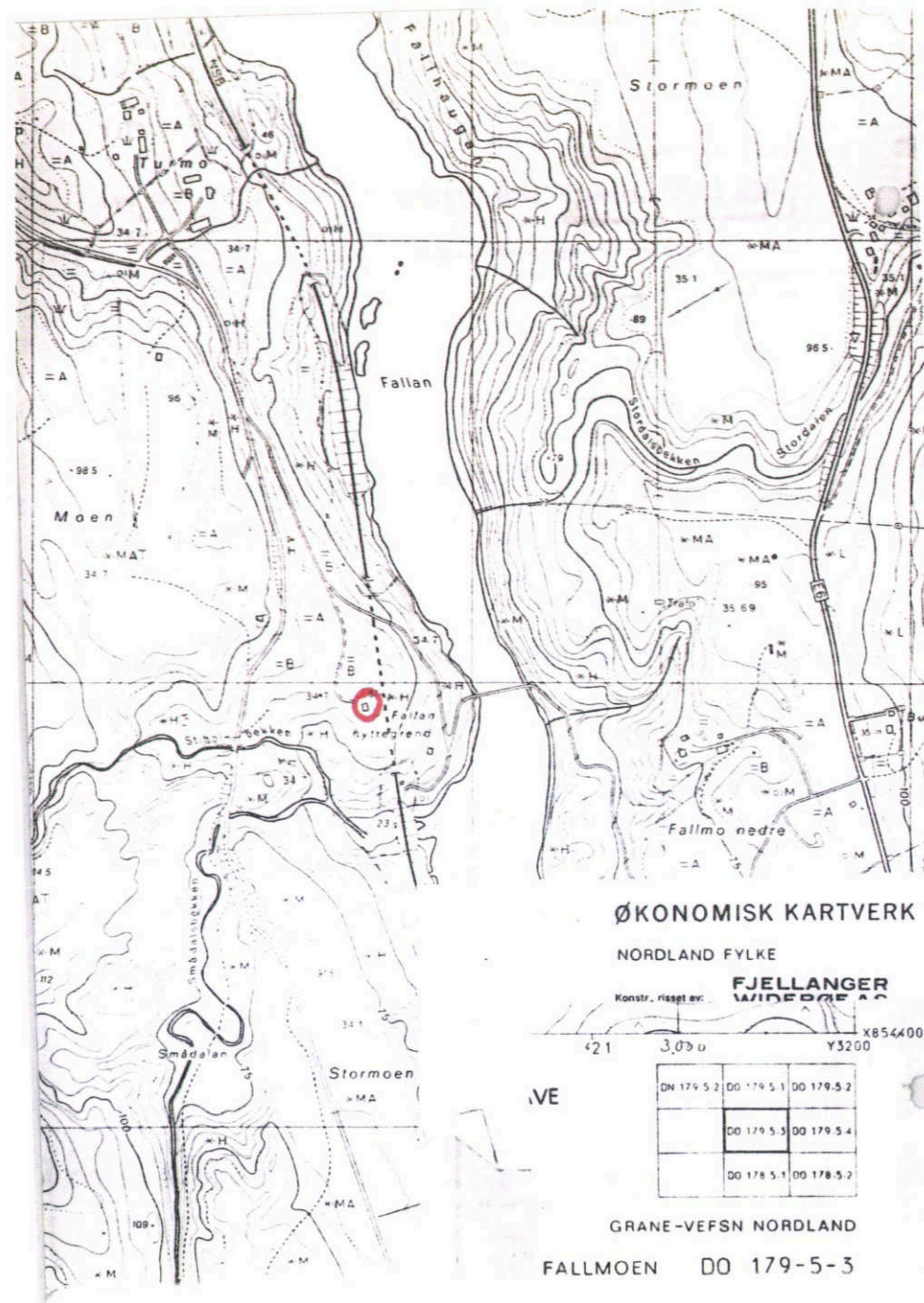
LOKALT NETT

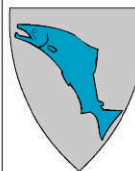
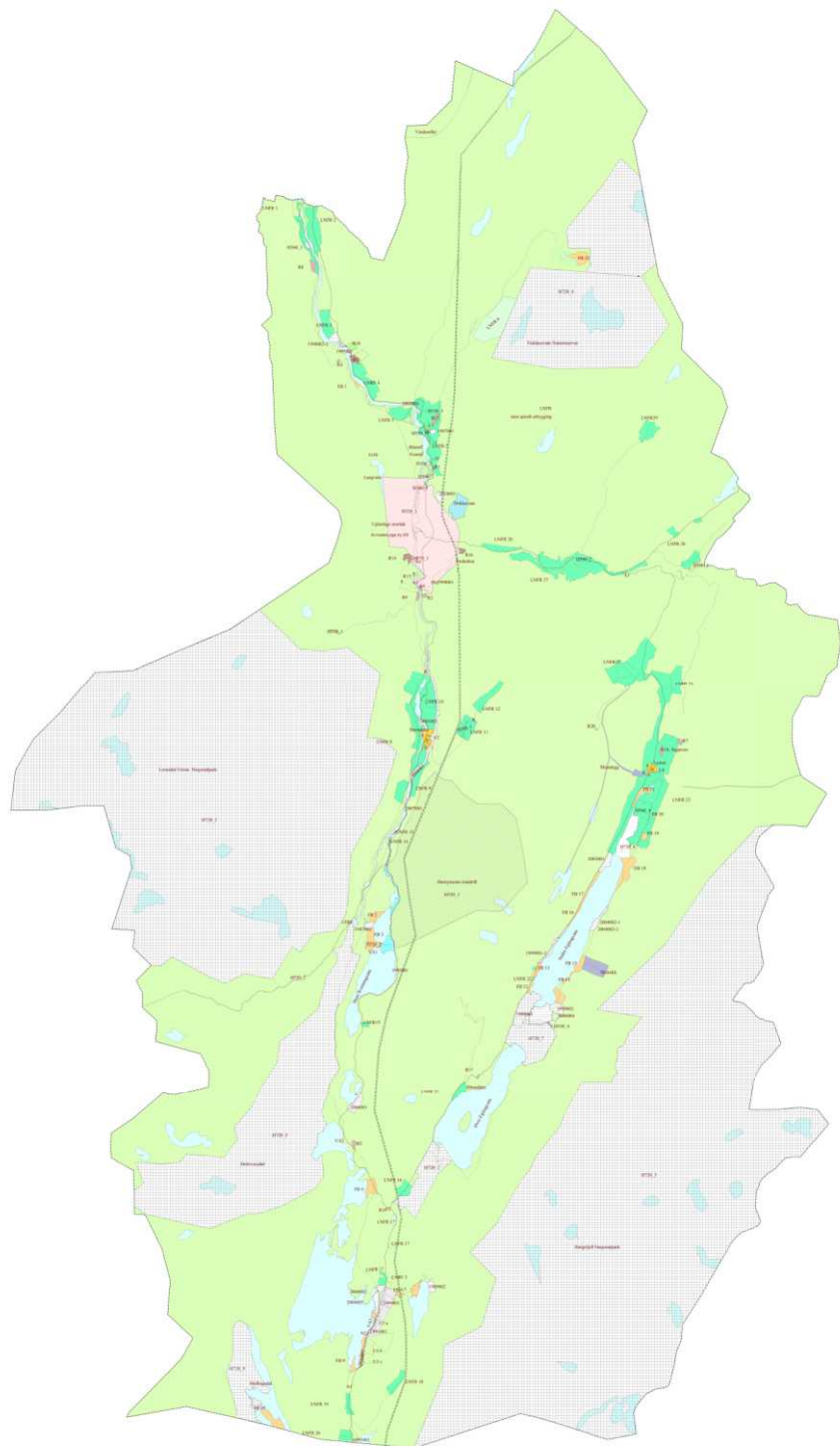
	X-koord.	Y-koord.	Merking
Gr.p.1	47,21	-10,20	Godkjent jordmerke
" 2	45,52	23,79	Bolt i stein
" 3	-14,63	11,88	Godkjent jordmerke
" 4	-11,84	-11,88	"
" 5	14,57	-18,74	"
Sikr.p.101	0,00	0,00	Bolt i fjell
" 102	24,61	1,94	"
" 103	8,72	-8,41	"



Kommunens navn (ev. stempel)		Jnr 118/79	
GRANE KOMMUNE TFKN 17 8680 TROLDØRS		DAGBOKSTEMPEL 20.10.80 07753 SOREN V. VÆREN I ALL. N. AUG	
<b>MIDLERTIDIG FORRETNING</b> i henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2-6			
Midlertidig forretning for-	Gnr 34   Bnr 11	Festnr	Bruksnavn Fallneshaugen
	Repräsentationskoordinater x 855 470	y 1 350	z
	Koordinatsystem NGO		Kartblad DO 179-5-3
(Kryss av under)			
Det er rekvirert-	<input checked="" type="checkbox"/> delingsforretning for en parsell av	Gnr 34   Bnr 7	
	<input type="checkbox"/> kartforretning over festgrunn av		
Forretningen er rekvirert-	Dato 14.09.79	Rekvirentens navn Sigmund Kvanndal	
Tillatelse er gitt-	<input checked="" type="checkbox"/> av bygningsrådet, den 19.09.79	Sak nr 118/79	
	<input type="checkbox"/> etter delegasjonsinstruks		
Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.			
Beliggenhet og grenser -	<input checked="" type="checkbox"/> er påvist i marken	<input type="checkbox"/> er ikke påvist i marken	Anslått areal ca 2da.
Innbetalt gebyr er -	Kr 440,- firehundereogførti%	<input checked="" type="checkbox"/> Midlertidig kart over parsellet er vist på baksiden	
Frist for utstedelse av målebrev -	Dato 28.09.82	Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen	
Det attesteres at forretning som nevnt over er rekvirert.			
Fullstendig forretning skal være gjennomført ved at målebrev er gjort ferdig og underskrevet senest innen den angitte tidsfrist.			
Vilkårene for å fullføre forretningen er tilstede.			
Treforn den 28. oktober 1980			
S. Kolberg			
Dagbokstempel ved tinglysing	Tinglysingsstempel		
Forretningen er fullstendig gjennomført-	Dato	Målebrev nr	Underskrift

Nr. 2177 Forlig, Sam & Stenersen A/S, Oslo, 12-79. Denne blanketten brukes både som original og gjenskopert.





# VEDATT 13/2-13

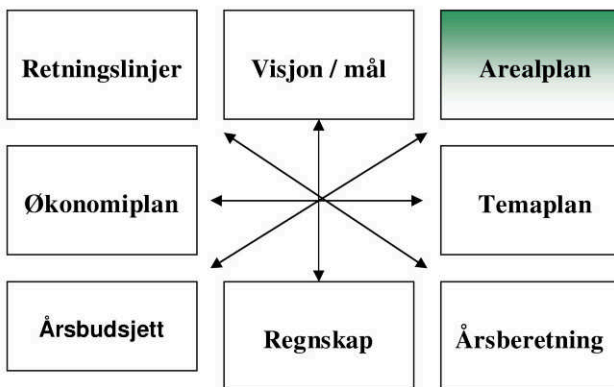
Id 18252011-02



## 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

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

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

### Naturmangfoldloven

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

### Reindriftas flyttleier

Reindriftsnæringens flyttleier skal ikke stenges.

### Uplanlagt område

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

### Private og offentlige vannanlegg

Vannforsyning og vannkvalitet skal ikke forringes.

### Uplanlagt område:

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

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

### Forholdet til eksisterende tomteplaner

Retningslinje:

Allerede eksisterende tomteplaner gjelder :

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

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

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

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

### 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 tomtestørrelse 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 tomtestørrelse 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 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	Galnmoen 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	Ørmodden	E/F	Skal ha godkjent driftsplan ved utvidelse
R18	Sagarmo	E/F	Eksisterende driftsplan, fremtidig utvidelse skal også ha godkjent driftsplan
R19	Kappfjell-li	E/F	Eksisterende vedtatt 12.01.88, samt detaljregulering som del ev E6 2012.
R20	Bruhølen	E	Skal ha godkjent driftsplan ved utvidelse

#### Andre anlegg

Drikkevann  
Slamlagune  
Avløpsanlegg

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

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

##### Generelt i alle LNFR områdene.

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

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

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

##### LNFR uten tillatelse til tiltak

Allerede oppsatte bygg på enten egen eiendom eller feste kan påbygges/ombygges/fradeles/oppbygges etter brann eller annen skade. Ved fradeling skal tomtearealet ikke være over 1 dekar. Fritidsbebyggelse byggstørrelse: maks 70 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, byggekav DR= detaljregulering/privat
<b>GRANE</b>				
LNFR 1,2,3,4,5 Turmo-Finsås	5	2	5	DR for Næringsbygg, samt dersom det bygges 3 enheter samtidig innenfor et område på 5 daa.
LNFR 6 Haustreis		3 (utleiehytter)		Plassering av utleiehytter skjer i samråd med Reindriftsforvaltningen. Det skal ikke bygges over 600 m.o.h.
LNFR7 Gluggvasshaug – Grane – Nystad	5	0	5	Forutsatt avkjørselstillatelse Det tillates ikke oppsetting av nye bygg i LNFR7 mellom E6 og Vefsna.
<b>SVENNINGDAL</b>				Det kan etableres næringsvirksomhet på landbrukseieendom Det kan stilles krav til driftsmessige forhold vedr støy, støv og trafikkbelastning
LNFR 8,9,13,14	3	2	4	DR dersom det bygges 3 enheter samtidig innenfor et område på 5 daa
LNFR 10, Hjortefarmen	0	0	2	Rekkefølgebestemmelse om at det ikke kan etableres før ny E6 er åpnet og dagens E6 brukes til adkomst.
LNFR 11, 12 Bogfjelldal	2	2	2	Videreutvikling av eksisterende LNFR område. Det kan etableres næringsvirksomhet på landbrukseieendom Det kan stilles krav til driftsmessige forhold vedr støy, støv og trafikkbelastning
<b>MAJAVATN</b>				
LNFR 16, 17, Bjortjønnli og Kappfjelli-Flyum	2	4	1 (Bjortj.li)	DR for Næringsbygg og dersom det bygges 3 enheter samtidig innenfor et område på 5 daa.
LNFR 18, Sole LNFR 19, Stortjønnlia			3	Utmarkbasert turisme, utvidet bruk av gårdens ressurser

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

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

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

Fiplingdal, LNFR 21-25

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

Svenningdal, LNFR 8-10

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

Lokalisering: Majavatn, LNFR 16-20

Retningslinje: Omdisponering av boliger og landbrukseieendommer 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**

Båndlagte områder	Områdenavn
Områder som er vernet etter naturvernloven	
H720-1	Nasjonpark Lomsdal-Visten
H720-2	Naturreservat Bjørtjønnlimyra
H720-3	Nasjonpark 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, Kvannahullet  
A3 Furudalen  
A4 Vollen

**Friluftsliv**

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

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

**Båndlagt for fremtidig regulering.**

R 15 b, Galnmoen, masseuttak

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

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

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

**Flomutsatte områder**

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

### Eksisterende reguleringsplaner (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 - Kappskarmo E6	07.03.2007	S
18252008001.	E6	Kappskarmo - Brattåsen E6	18.12.2008	S
18252009001.	47	Børgefjellgrenda hyttefelt	10.06.2009	M
	42	Greineset/Strandli	?	F
18252010001.		Grane Steinbrudd		G

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

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **Heldekkende TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndklesholdere, 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, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

## Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

## Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

# Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 6 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- 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 kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 3 400/3 900/3 900 i kostnads-godtgjørelse, 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).


# Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler **1**



Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no



*Bygningen er oppsatt ca. 1946 med tilbygg i 2005.*

# 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

## 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 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 grunnnet 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.

## Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15250104 / Jan Øyvind Westby, tlf. 907 11 659

Turmovegen 733, 8658 Mosjøen.

Gnr. 34, Bnr. 11, Grane kommune

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja  Nei Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) **Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

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

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

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

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)





Oppdragsnr: 15250104  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.09.2025

Jan Øyvind Westby  
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

907 11 659  
jan.westby@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen  
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen