

Velkommen til

Granlivegen 20, 8683 Trofors

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Granlivegen 20
8683 Trofors

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 400 000,-
Omkostninger	kr	61 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 461 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1978
Etasje	2
BRA/BRA-i	260 / 217 m²
Soverom	3

Energimerke D

EiendomsMegler 1 v/ Martine Pettersen har gleden av å presentere Granlivegen 20!

Her får du en romslig og innholdsrik familiebolig med gode kvaliteter både inne og ute. Boligen har en praktisk planløsning med romslig entré, lys og trivelig stue, stort kjøkken, flere soverom og en koselig kjellerstue som passer perfekt til både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster.

Boligen har varmepumpe fra 2021 som gir et godt inneklima og energieffektiv oppvarming. Det er også gjort flere oppgraderinger de siste årene, blant annet nytt elektrisk anlegg med overgang til 3 fas i 2023, samt oppussing av overflater i flere rom i 2025 og 2026.

Ute finner du en solrik terrasse, hage med gode muligheter og dobbelgarasje med god plass til både bil og lagring.

Her får du en bolig med mye plass og et flott utgangspunkt for å skape ditt eget hjem.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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!



Martine Storsve Pettersen
Eiendomsmegler

+47 481 82 944
martine.storsve.pettersen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Granlivegen 20, 8683 Trofors

Registerbetegnelse
Gnr. 49, Bnr. 132, Grane kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 400 000,-
Omkostninger	kr	61 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 461 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 477 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 60 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 61 090,- 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 23 704,- pr. år 2026.
Det er 6 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 436.22,- pr. 2026
Gjelder dunk på 240 liter. Fysiske kundekort/adgangsbevis for levering av husholdningsavfall til SHMIL's gjenvinningsstasjoner, er ikke personlig, men tilhører eiendommen. Eventuelle aktive kundekort må overleveres ny eier ved salg av en eiendom. Hvis kort mangler, må SHMIL kontaktes for sperring av kort.

Dersom selger benytter App, vil tilgangen til denne rettigheten falle bort ved overdragelse i matrikkelen.

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

Areal
BRA - i: 217 m²
BRA - e: 43 m²
BRA totalt: 260 m²
TBA: 67 m²

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
3
Antall soverom 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 godkjennelse, 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
Det er to garasjeplasser og oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 910 m² på eiet tomt iht. vedlagt matrikkelbrev.
Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1978.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen (boligen) har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Terrengforhold: Boligen har tilfredsstillende fall ut fra bygningen slik at vann ikke renner mot kjeller mur.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Byggeår
Enebolig: 1978 ifølge ferdigattest.
Påbygg i 1999 ifølge byggevedtak.

Innhold
Underetasje
BRA-i 66 m²: Hall, soverom, kjellerstue og toalettrom.

1. etasje
BRA-i 96 m²: Hall, kjøkken, vaskerom, stue og to boder.

2. etasje
BRA-i 55 m²: Hall, bad og 3 soverom.

Garasje: BRA-e 43 m².

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger.
Sokkel: Carport er omgjort til kjellerstue, tiltaket er søknadspliktig. Bod/kontor er omgjort til soverom, tiltaket er søknadspliktig. Hovedetasje: Vaskerom er nå en del av kjøkkenet, tiltaket er ikke søknadspliktig. Rom bak kjøkken markert som "ikke utgravd" er omgjort til vaskerom, tiltaket er søknadspliktig. Fasade: Fasadene endret etter renovering, fasade mot vest er balkongdør erstattet med vindu, ett vindu på stue er fjernet, et vindu på loft er fjernet. Fasade mot syd/øst er et vindu på loft fjernet. Tiltakene er søknadspliktige. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene.

Bygningsgodkjente tegninger av boligens 2. etasje og garasjen stemmer overens med dagens bruk.

Standard
Boligen fremstår som romslig og innbydende. Normal standard på bygget ut fra alder. Normalt vedlikeholdt, med det bør påregnes ytterligere vedlikeholdsarbeider.

Kjøkken: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat aquatile plate mellom benk og overskap. Det er oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon. Badet fremstår med belegg på gulv, våtromplater på vegger, innredning med heldekkende dobbel vask. Gulvmontert toalett, dusjvegger i glass. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom: Veggene har malte plater. Taket er malt. Rommet fremstår med epoxy og rommet har ingen varmekilde i gulvet. Fall mot sluk er målt til 12mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av epoxy ved dørterskelen er 22mm. Det er plastsluk med epoxy som tettesjikt. Rommet har servant i stål og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte, ingen tilluft under dør. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tegningen viser mur/tegel/leca i vegger. Rommet var ikke ryddet for overflatesøk.

Toalettrom i sokkel: Toalettrom fremstår med flis på gulv, aquatile plater på vegger og malte plater i tak. Gulvmontert toalett og enkel veggmontert vask.

Innvendige overflater: Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planavvik er utført med retningslaser på stue . Stue er det målt lokalt avvik på 1mm innenfor 2 meter, og totalt i hele rommet er målt til 11mm. Boligen har lakkert tretrapp med Trappetrinnsteppe. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran lokalisert i luke i kjeller.
Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. ved ventiler i vindu.

Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Fra 2016.
Elektrisk anlegg: Elektriskanlegg består i hovedsak av skjult installasjon med automatsikringer i skap plassert på kjøkken.

Moderniseringer:
2011- Oppussing av bolig siden kjøp 2005. Etterisolert med 5 cm isolasjon utvendig, asfaltplater, vindsperre og ny bordkledning. Alle vinduer i 2. og 3. etasje byttet. Altandekke byttet. Carport kledd inn, gjort om til
kjellerstue.
2015 - Uteområde/plen endret. Deler av tomt fylt opp, slik at plen ble høyere og mer plan. Utført av entreprenører. Jord tilkjørt og planert utover.
2023 - Byttet fra 1 fas til 3 fas. Alt fra stolpe til hus byttet, så videre inn til sikringsskap, nye inntakssikringer, ny kabel fra kaldloft til skap. Nytt sikringsskap. Nye automatsikringer. Noen nye kurser. Rettet
opp til dagens regler på egne kurser til komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin.
2025 - Stue og kjøkken fikk renovert alle vegger og tak, samt noe listverk og foringer. Tak mellom stue og kjøkken, og tak på bad 3 etasje og toalett 1 etasje renovert. Vaskerom tak , vegger og gulv renovert.
2026 - Ett soverom oppe renovert (malt) alle vegger. Soverom med skyvedørsgarderobe, 3 synlige vegger renovert (malt). Gang i øverste etasje, alle vegger renovert (malt) . Gang mellom stue kjøkken , alle vegger renovert (malt). Vegger i 1 etasje under trapp, renovert (Malt). Alle vegger i trapp i alle etasjer , samt alle stolper i trapp. renovert (malt). Pipe i stue renovert (malt).

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

TG2 - Utvendig:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Stålplater med plastbelegg er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er registrert rust i nedkant av platene.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Deler av kledning har skade fra luftgevær kuler.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med
fuktopptrekk og påfølgende råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Teak dør er værslitt. Skade på dørkarm ytterdør.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Liten høyde fra terreng til veggventil.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelser. Indikasjon på svekket drenering i forhold til fuktmålinger utført i kjeller.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG2 - Innvendig:
- Mangler listverk og gulv er stedvis ikke lagt helt inn til dørterskel.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører må justeres.
- Vaskerom: Veggplate er skadet i hjørnet.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav i forskrift på byggeåret " REN 97. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1 :50 minst 0,8 m ut fra sluket".
- Ventilasjon vaskerom: Avtrekksystemet må utbedres. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG3 - Utvendig:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Tremel er snødekt og derfor ikke undersøkt, det er påvist råteskader i sponplater i garasje tak. Tekking under tremel er 27 år og har overgått forventet brukstid og det er påvist råteskader grunnet utett membran. Det er påvist råteskader i rekkverk.

TG3 - Innvendig:
- Rom under terreng: Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Treverk skal ha et fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte- og muggsoppvekst dramatisk.
Dersom fuktinnholdet overstiger 20 vektprosent, er muggsopp allerede dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent, noe som innebærer at det ved 28 vektprosent er fritt vann i treverket. Fuktmåling er utført med MMS2 og er korrigert for nordisk treverk.
Det bemerkes at utforede vegger og gulv på rom under terreng betraktes som en risikoutsatt konstruksjon. I tillegg er det benyttet plast på yttervegger
under terreng, noe som anses som feil utførelse etter dagens standard.
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Les mer i tilstandsrapport.
- Bad: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Muggsopp og utslag på fukt ved overflatesøk indikerer fuktskader på veggplater.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Epoxy er ofte for stiv og mangler sprekkforerbyggende egenskaper og er ikke godkjent som tettesjikt på bolighus.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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
1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Litt dårlig fall mot sluk på bad i 3 etasje.

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Trond Magne Bentseng
Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall. Bad 3. etasje renovert, baderomsplater på alle vegger. Våtromsbelegg lagt nytt. Utført av Trond Magne Bentseng.

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.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Beskrivelse av arbeidet: Kontinuerlig oppussing av bolig siden kjøp 2005. Oppisolert med 5 cm isolasjon utv . asfalt plater, vindsperre og ny bordkledning. Alle vinduer i 2 og 3 etasje byttet. Altan dekke byttet . Carport under hus kledd inn , og gjort om til kjellerstue.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
- Ja. Vinduer i hall har aldri vært byttet, og er nok på tide og skiftes ut. 3 stk.vindu på gjesterom er litt knust , må byttes. Ellers alt byttet og ok.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja. Ufaglært arbeid.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009
Beskrivelse av arbeidet: Garasjevegger innv kledd med plater.vegg mot bolig/ kjellerstue kledd med gips og plater.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja. En gang vært vanninntrengning i 1. etasje. Ble meg fortalt at overvann hadde blitt presset inn i bolig.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009
Beskrivelse av arbeidet: 1 etasje ble støpt opp ca. 10 cm ,og lagt varmekabler og flis. Ingen feil eller problemer etter dette.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Elektrikeren
Beskrivelse av arbeidet: Byttet fra 1 fas til 3 fas.alt fea stolpe til hus byttet.så videre inn til sikringskap.nye inntaks sikringer.ny kabel fra kaldloft til skap.nytt sikringsskap. Nye automatsikringer. Noen nye kurser .rettet opp til dagens regler på egne kurser til komfyr,oppvaskmaskin, vaskemaskin osv.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Carport byggd inn, og er nå kjellerstue. Tidligere kontor nå gjesterom.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Ca. 2008. Husker ikke navn på firma. Men resultatet var nesten ikke målbar bekerell, så meget bra.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja. Deler av gulv i garasje smuldret litt opp.
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?
- Ja.
Faglært arbeid.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Tommy Nilsen
Beskrivelse av arbeidet: Uteområde/plen endret .deler av tomt fylt opp, slik at plen ble høyere og mer plan. Utført av entreprenøre. Jord tilkjørt og planert utover.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner i plast, beslag i foliert stål. Takstige, snøfanger og pipebeslag. Det er ikke montert takrenner på baksiden av huset grunnet bratt takvinkel vil det ikke være hensiktsmessig med takrenner. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med trobord, undertak av pappshingel. Tilkomst via luke i knevegg og luke med stige.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Varierende alder fra 1978 til 2012. Isolerglassruter fra 1970 - 1990 inneholder klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av vinduer. Det er forbudt å omsette, ta i bruk og gjenbruke faste
bearbeidede produkter som inneholder klorparafiner. Iht. produktforskriften. Det gjenstår 4 vinduer fra byggeår. Vinduer på hoved etasje og loft er i tillegg 6 mm lydglass på ytterste glass , dette for bedre lyd isolering mot trafikk og annen støy, iht eier.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser: Balkong med utgang fra stue, papptekking over garasje med overliggende tremel av impregnerte bord, rekkverk med profilerte bord og håndlist.

Utvendig bod oppført i kreostbjelker (jernbane sviller) Torvtak og plassbygget dør. Innlagt strøm til lys. Bygningen er ikke målbar iht. NS 3940 grunnet lav takhøyde. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Garasje: Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur og vegger av leca. Vegg mot bolig i tre som er påmontert gipsplater. Yttervegger er innvendig påmontert veggplater, tak av trebjelkelag som utvendig er tekket med takpapp og tremmel mot balkong. Innmontert 2 leddporter.
Merknader: Fuktskade i tak, store setnings sprekker i bakvegg. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Byggeår 1999 ifølge byggetillatelse. I 2009 ble garasjevegger innvendig kledd med plater. Vegg mot bolig ble kledd med gips og plater.

Beliggenhet
Boligen ligger sentralt plassert på Trofors i Grane kommune. I nærområdet er det barnefamilier, butikk, jernbanestasjon, kommuneadministrasjon, legekontor, m.m. Det er ca.1,6 km. til barne og ungdomskole, ca 1,9 km. til dagligvareforretning og ca 1 km. til barnehage. Til Mosjøen er det ca. 43 km.

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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 04.09.1978. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Varmepumpe luft-luft plassert på stue. Ingen informasjon på utført service. Boligen har dobbel elementpipe, vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke. 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.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

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. Ifølge eier ble boligen sist målt for radon i 2008 og mener resultatet var innenfor verdier. Megler har ikke mottatt dokumentasjon på målingen som var da.

Regulering
Plannavn: Aspneset boligfelt Øst. Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst Ikraftredelsesdato: 28.05.1976. Området er regulert til bolig.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 530 089,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 120 354,-.

Andre opplysninger

Meglers 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.eiendomsmegler1.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, værpåkjenninger 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 boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Eier
Bjørn Raymond Bjerkeseth og Kristina Lindkvist

Heftelser og servitutter
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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,8 % av kjøpesum (inkl. mva). Minimum 45.000,-
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Litjfjell kr 9 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 4 000,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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 08-04-2026 av Stian Øyås Pedersen i Helgeland Boligbyggelag.

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 1m².

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
Tilstandsrapport, datert 08.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 26.03.2026
Energiattest, datert 19.03.2026
Bygningstegninger, datert 21.10.1976
Ferdigattest, datert 04.09.1978
Byggevedtak garasje, 30.06.1999
Matrikkelrapport, datert 11.03.2026
Målebrev, datert 15.10.1976
Reguleringsplan
Reguleringsbestemmelser
Nabolagsprofil
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
Martine Storsve Pettersen
Eiendomsmegler
Telefon: 481 82 944
Epost: martine.storsve.pettersen@em1nn.no

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












Our Kitchen Rules
If you empty it - Fill it
If you dirty it - Clean it
If you open it - Close it
If you spill it - Wipe it up
If you cook it - SHARE IT



















Plantegning



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.

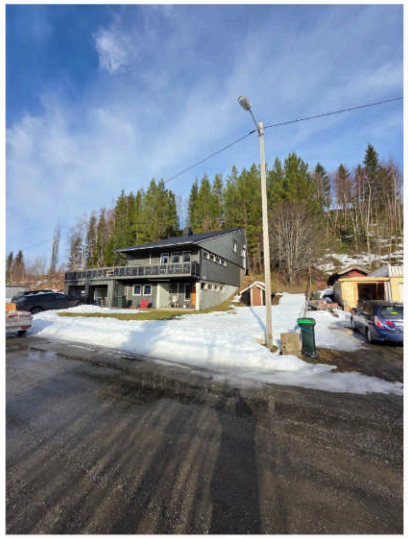
Tilstandsrapport

Enebolig
Granlivegen 20 , 8683 TROFORS
GRANE kommune
gnr. 49, bnr. 132

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 08.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21059-1355 **Eiendomsverdi ref nr:** XC1651

Autorisert foretak: Helgeland BBL **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Øyås Pedersen

HELGELAND BBL

D
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Helbo Takst

er en underavdeling til teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.
Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.
Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Rapportansvarlig

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

HELGELAND BBL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Granlivegen 20 , 8683 TROFORS
Gnr 49 - Bnr 132
1825 GRANE

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre plan med garasje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	260 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	217 m²
Totalpris	2 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Plantegninger stemmer ikke med dagens bruk: kjeller avviker fra plantegninger, carport er innredet til kjellerstue, bod/kontor er innredet til soverom.
Plan 1 etasje avviker fra tegninger: Vaskerommet er fjernet til fordel for større kjøkken, ikke utgravd rom er innredet til vaskerom. Plantegning for loft stemmer med tegning.
Fasadene endret etter renovering, fasade mot vest er balkongdør erstattet med vindu, ett vindu på stue er fjernet, et vindu på loft er fjernet. Fasade mot syd/øst er et vindu på loft fjernet.

Anbefalning:
Helgeland BBL anbefaler å søke Grane kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan -/bruksendringer. Dette med mål om å få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte. Kostnader ifm. søknader til kommunen i vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep i konstruksjoner for at rommene skal bli godkjente.
NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesakene, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Garasje

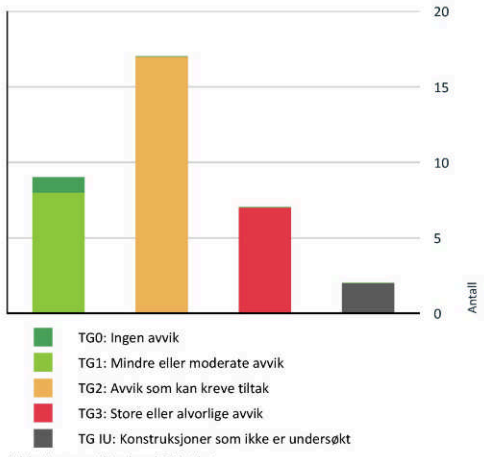
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Granlivegen 20 , 8683 TROFORS
Gnr 49 - Bnr 132
1825 GRANE

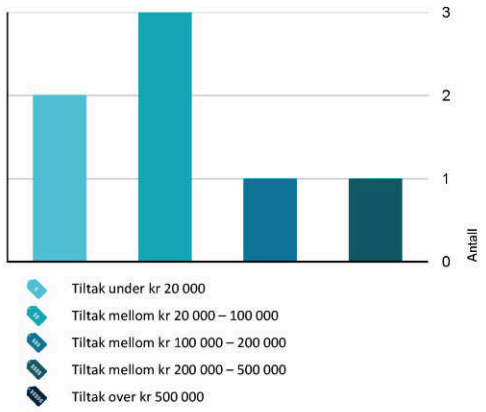
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Grunnet alder kan boligen inneholde miljøfarlige bygningsmaterialer, det er ikke foretatt kontroll av dette. Det er forbudt å omsette, ta i bruk og gjenbruke faste bearbeidede produkter som inneholder miljøgifter. Iht. produktforskriften §2- Ved bruk av ufaglært arbeid på bygningen/bygningsdel er det en risiko ved at utførelse og prosjektering ikke er utført iht. punkt 3.6 NS 3600:2025. «Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumentert faglige løsninger, standarder normer, monteringsanvisninger eller god håndverksmessig utførelse». Ytterlige undersøkelser anbefales.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendig bod	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Granlivegen 20 , 8683 TROFORS
Gnr 49 - Bnr 132
1825 GRANE

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Boligens energimerking



Beskrivelse

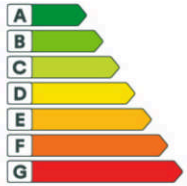
Energimerkingen er basert på enkel beregning. Det er utført endringer i vegger, vinduer, luft lekkasjer siden boligen ble oppført, dette er hensyntatt i beregningen.

Energimerke



Energikarakteren

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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Ferdigattest

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt, men det bør påregnes ytterligere vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider på bygningen.

Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygg	Tilbygget garasje.
1998	Modernisering	Montert inn vedovn i stue (Jøtul 602)
2011	Modernisering	Oppussing av bolig siden kjøp 2005. Etterisolert med 5 cm isolasjon utv . asfalt plater, vindsperre og ny bordkledning. Alle vinduer i 2 og 3 etasje byttet. Altan dekke byttet . Carport kledd inn, gjort om til kjellerstue.
2015	Modernisering	Uteområde/plen endret .deler av tomt fylt opp ,slik at plen ble høyere og mer plan . utført av entreprenøre. Jord tilkjørt og planert utover.
2023	Modernisering	Byttet fra 1 fas til 3 fas.alt fea stolpe til hus byttet.så videre inn til sikringskap.nye inntaks sikringer.ny kabel fra kaldloft til skap.nytt sikringsskap. Nye automatsikringer. Noen nye kurser .rettet opp til dagens regler på egne kurser til komfyr,oppvaskmaskin, vaskemaskin
2026	Modernisering	Ett soverom oppe renovert (malt) alle vegger . soverom med skyvedørs garderobe , 3 synlige vegger renovert (malt) . Gang i øverste etasje , alle vegger renovert (malt) . Gang mellom stue kjøkken , alle vegger renovert (malt). Vegger i 1 etasje under trapp , renovert (Malt) . Alle vegger i trapp i alle etasjer , samt alle stolper i trapp. renovert (malt). Pipe i stue renovert (malt).
2025	Modernisering	Stue og kjøkken fikk renovert alle vegger og tak, samt noe listverk og foringer .Tak mellom stue og kjøkken, og tak på bad 3 etasje og toalett 1 etasje renovert. Vaskerom tak , vegger og gulv renovert

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

Granlivegen 20 , 8683 TROFORS
Gnr 49 - Bnr 132
1825 GRANE

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Tilstandsrapport

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

Stålplater med plastbelegg er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er registrert rust i nedkant av platene.

Konsekvens/tiltak

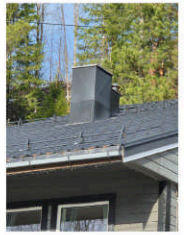
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taket bør følges opp jevnlig, og det anbefales å innhente en grundigere vurdering av takets tilstand fra fagperson under sikre forhold.

Rust i nedkant av platene bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og lekkasjer.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for vanninntrenging og skader på underliggende konstruksjoner.





Rust på takplater.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner i plast, beslag i foliert stål. Takstige, snøfanger og pipebeslag. Det er ikke montert takrenner på baksiden av huset grunnet bratt takvinkel vil det ikke være hensiktsmessig med takrenner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

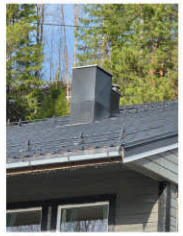
Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og utskifting bør vurderes når tilstanden tilsier det.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon, lekkasjer og fuktskader på bygningen.

Tilstandsrapport



Firkant renner i plast er utgått og er ikke lengre i produksjon, slik at deler til utbedring av feil/mangler ikke er mulig



Snøfangere, takstige og pipehatt



På bakside brukes stige til feier.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Deler av kledning har skade fra luftgevær kuler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

Trekledning med skade bør byttes for å hindre videre forringelse av kledningen og redusere risikoen for fuktinntrengning og råteskader i veggkonstruksjonen. Skader i kledningen kan også føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov. Avstand fra kledning til terreng bør økes.

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Granlivegen 20 , 8683 TROFORS
Gnr 49 - Bnr 132
1825 GRANE

Tilstandsrapport



Stående bordkledning på bakside mangler muse tetting.



Liggende kledning har dårlig lufting



Deler av kledning har skade fra luftgevær kuler



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med trobord, undertak av pappshingel. Tilkomst via luke i knevegg og luke med stige.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Boligen har to kaldloft, et av kaldloftene (mot nord/øst) er dårlig ventilert. Kaldloft mot sør/øst har fuktsjolder mot yttervegg, det er utført fuktmåling uten utslag på fukt.(11,5V%) som er tørt.
Sperre ved pipe er det målt utslag på fukt det er målt 24,3V% fukt i treverk. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.
Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket. Måling er korrigert for nordisk treverk.
Rørføringer som går gjennom undertaket, som lufting for avløp, ventilasjonskanaler etc. Er ikke fagmessig tettet mot undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

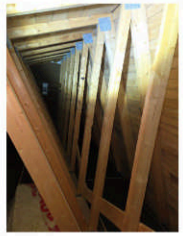
Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, samt forbedre ventileringen av kaldloftet, spesielt mot nord/øst, for å redusere risikoen for videre fuktskader, råte og muggsoppvekst.

Rørføringer gjennom undertaket må tettes fagmessig for å hindre fuktinntrengning og ytterligere skade på konstruksjonen.

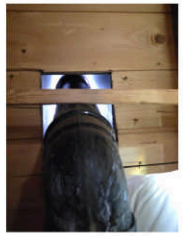
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for omfattende skader på takkonstruksjonen, redusert levetid og potensielle inneklimaproblemer. Tiltak bør ses i sammenheng med yttertak og beslag på yttertaket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Deler av kaldloft er dårlig luftet



Rørføringer som går gjennom undertaket, som lufting for avløp, ventilasjonskanaler etc. Er ikke fagmessig tettet mot undertaket.



Fuktsøk ved pipe viser forhøyet verdier. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.



Fuktmåling uten utslag. Måling er korrigert for nordisk treverk.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Varierende alder fra 1978 til 2012. Isolerglassruter fra 1970 - 1990 inneholder klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av vinduer. Det er forbudt å omsette, ta i bruk og gjenbruke faste bearbeidede produkter som inneholder klorparafiner. Iht. produktforskriften.

Det gjenstår 4 vinduer fra byggeår. Vinduer på hoved etasje og loft er i tillegg 6 mm lydglass på ytterste glass , dette for bedre lyd isolering mot trafikk og annen støy, iht eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis
satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med
fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

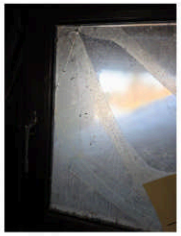
Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Granlivegen 20 , 8683 TROFORS
Gnr 49 - Bnr 132
1825 GRANE

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Knust ytterglass på soverom kjeller.





Kjellervindu fra byggeår



Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

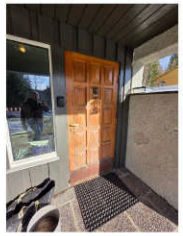
- Teak dør er værslitt.
-Skade på dørkarm ytterdør

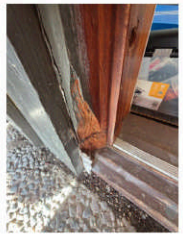
Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av værslitte overflater og sprekker i dørkarmer for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og råte i treverket. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid for dørene og økte vedlikeholdskostnader.







Skade i karm ytterdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue, papptekking over garasje med overliggende tremel av impregnerte bord, rekkverk med profilerte bord og håndlist.

Årstall: 1999 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Tremel er snødekt og derfor ikke undersøkt, det er påvist råteskader i sponplater i garasje tak. Tekking under tremel er 27 år og har overgått forventet brukstid og det er påvist råteskader grunnet utett membran. Det er påvist råteskader i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Ny tekking må legges.

Rekkverk må utbedres, råteskader må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

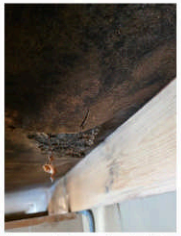
Granlivegen 20 , 8683 TROFORS
Gnr 49 - Bnr 132
1825 GRANE

Tilstandsrapport





Råte i rekkverk



Stedvis store råteskader i sponplater under tekking mot garasje.

TG IU Utvendig bod

Beskrivelse

Utvendig bod oppført i kreostbjelker (jernbane sviller) Torvtak og plassbygget dør. Innlagt strøm til lys. Bygningen er ikke målbar iht. NS 3940 grunnet lav takhøyde. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

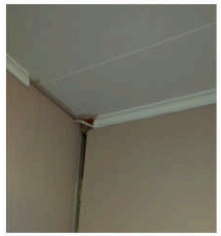
Mangler listverk og gulv er stedvis ikke lagt helt inn til dørterskel.

Konsekvens/tiltak

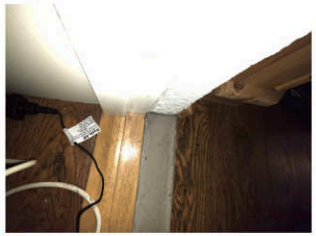
- Tiltak:

Det bør monteres listverk og gulvet bør legges helt inn til dørterskel for å sikre et pent og funksjonelt resultat. Manglende listverk og åpninger kan føre til økt slitasje, støvansamling og redusert estetisk kvalitet.

Tilstandsrapport



Mangler taklister.



Gulv er ikke lagt inn til terskel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planavvik er utført med retningslaser på stue . Stue er det målt lokalt avvik på 1mm innenfor 2 meter, og totalt i hele rommet er målt til 11mm.



97,1cm



96cm total



97cm innenfor 2m

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har dobbel elementpipe, vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Granlivegen 20 , 8683 TROFORS
Gnr 49 - Bnr 132
1825 GRANE

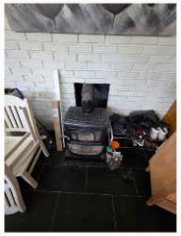
Tilstandsrapport



Dobbel sotluke 37cm til brennbart gulv.



Peis stue.



Vedovn kjeller



Vedovn stue

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 28.
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket. Hulltaking er utført som stikkprøve, det kan ikke utelukkes at det er høyt fuktinnhold i andre deler av yttervegg og i andre rom.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er avvik:

Treverk skal ha et fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte- og muggsoppvekst dramatisk. Dersom fuktinnholdet overstiger 20 vektprosent, er muggsopp allerede dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent, noe som innebærer at det ved 28 vektprosent er fritt vann i treverket. Fuktmåling er utført med MMS2 og er korrigert for nordisk treverk.

Det bemerkes at utforede vegger og gulv på rom under terreng betraktes som en risikoutsatt konstruksjon. I tillegg er det benyttet plast på yttervegger under terreng, noe som anses som feil utførelse etter dagens standard.

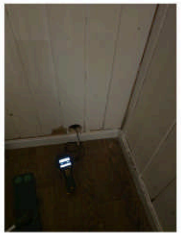
Konsekvens/tiltak

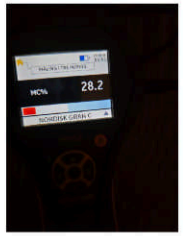
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fukt- og råteskader i konstruksjonen, samt undersøke omfanget av skadene i øvrige deler av yttervegg og andre rom.

Videre bør det vurderes å fjerne plast på yttervegger under terreng og etablere riktige løsninger i henhold til dagens standard, for å redusere risikoen for videre råte- og muggsoppdannelse, samt forhindre ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Fukt måling er utført med MMS2 og er korrigert for nordisk treverk, viser 28, 2 V%



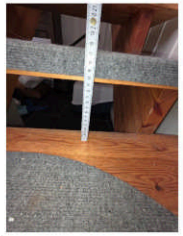
Ved hulltaking ble det observert plast mot betongvegg (kald side)

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med Trappetrinnsteppe.





Åpning mellom trinn 13cm



Åpning i rekkverk 12cm

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Granlivegen 20 , 8683 TROFORS
Gnr 49 - Bnr 132
1825 GRANE

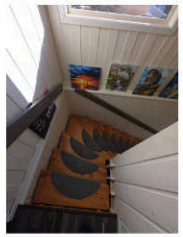
Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapp til loft

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med Trappetrinnsteppe.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

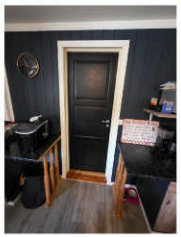
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

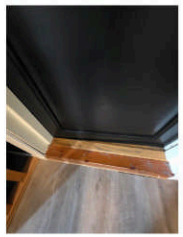
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.





Dør tar i terskel.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon. Badet fremstår med belegg på gulv, våtromplater på vegger, innredning med heldekkende dobbel vask. Gulvmontert toalett, dusjvegger i glass.

Vurdering av avvik:

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

- Motfall til sluk, laveste punkt på gulvet er ved baderomsinnredning, det er målt 3cm motfall fra innredning til sluk.
- Rommet har ikke mekaniskavtrekk og ingen tilluft fra tilstøtende rom.
- Baderomsplater er ikke montert fagmessig, bunnlist og røføringer er ikke fuget.
- Ved fuktsøk i våtsonen er det påvist forhøyet verdier.
- Løse vannkraner på innredning
- Spyleknapp på toalett er deffekt.
- Lekkasevann utenfor dusjsonen ledes ikke til sluk.
- Forventet brukstid for sluk er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

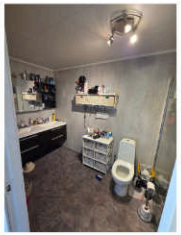
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

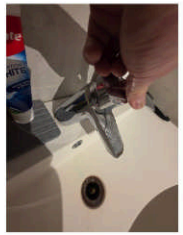
Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Motfall til sluk må utbedres for å sikre korrekt avrenning og hindre vannskader.
Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
Baderomsplater må monteres fagmessig, og gjennomføringer må fuges for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Forhøyede fuktverdier i våtsonen må undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes for å unngå skadeutvikling.
Løse vannkraner og defekt spyleknapp på toalettet må utbedres for å sikre funksjon og unngå lekkasjer.
Lekkasjevann utenfor dusjsonen må ledes til sluk for å forhindre vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fukt- og vannskader, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Løs vask



Sverte sopp i dusj



Plastsluk med sprutdemper.

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Muggsopp og utslag på fukt ved overflatesøk indikerer fuktskader på veggplater.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

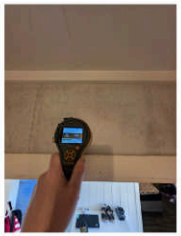
Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Granlivegen 20 , 8683 TROFORS
Gnr 49 - Bnr 132
1825 GRANE

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedringer for å avdekke og utbedre fuktskader i veggplater.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre utvikling av fuktskader, muggsoppdannelse og skade på tilstøtende konstruksjoner, innemiljø m.m. Det anbefales bruk av tett dusjkabinett til vegger er utbedret.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Referanse punkt over dør.



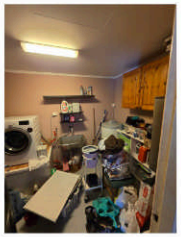
Utslag på fukt ved overflate søk

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

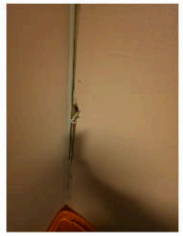
• Det er påvist andre avvik:

Veggplate er skadet i hjørnet.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Veggplate bør byttes.



Hjørnet har skader.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet fremstår med epoxy og rommet har ingen varmekilde i gulvet. Fall mot sluk er målt til 12mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av epoxy ved dørterskelen er 22mm.

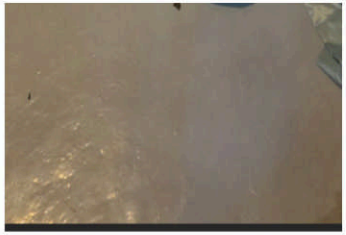
Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav i forskrift på byggeåret " REN 97. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1 :50 minst 0,8 m ut fra sluket".

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert 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.



Epoxygulv

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med epoxy som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Epoxy er ofte for stiv og mangler sprekkforerbyggende egenskaper og er ikke godkjent som tettesjikt på bolighus.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det bør etableres et godkjent og tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet, da dagens løsning med epoxy ikke er egnet og ikke har nødvendige sprekkoverbyggende egenskaper.

Manglende eller feil utført tettesjikt medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Granlivegen 20 , 8683 TROFORS
Gnr 49 - Bnr 132
1825 GRANE

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Plastsluk fra byggeår

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant i stål og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte, ingen tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ulyder i viften.
Rommet mangler tilluft.

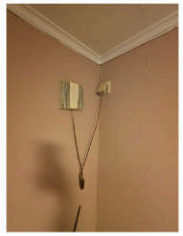
Konsekvens/tiltak

• Avtrekksystemet må utbedres.

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet, for eksempel ved å montere luftespalte eller ventil ved dør.
Viften bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å fjerne ulyder og sikre tilfredsstillende avtrekk.
Manglende tilluft og feil ved avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport

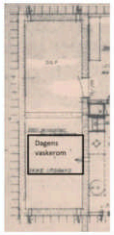


ETASJE 1 > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tegningen viser mur/tegel/leca i vegger. Rommet var ikke ryddet for overflatesøk.



Dagens vaskerom har omsluttede vegger i betong/leca/tegel.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat aquatile plate mellom benk og overskap. Det er oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert skade i skrog og benkeplate på kjøkkeninnredningen utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

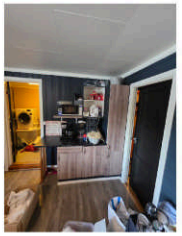
Skader på skrog og benkeplate bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader eller ytterligere slitasje.

Granlivegen 20 , 8683 TROFORS
Gnr 49 - Bnr 132
1825 GRANE

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

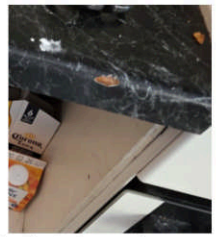
Tilstandsrapport







Skader i underskap



Skader i benkeplate, kantlaminering mangler.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.





Sjekk med røyk.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fremstår med flis på gulv, aquatile plater på vegger og malte plater i tak. Gulvmontert toalett og enkel veggmontert vask.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle gjeldende krav.

Manglende ventilering kan føre til fuktskader, sopp- og muggdannelse samt sjenerende lukt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran lokalisert i luke i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.



Sjekk av stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

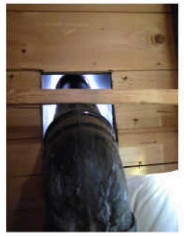
Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Granlivegen 20 , 8683 TROFORS
Gnr 49 - Bnr 132
1825 GRANE

Tilstandsrapport



Stakeluke i kjeller



Plast rør på kaldloft.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. ved ventiler i vindu.



Ventiler i vindu



Veggventil

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft-luft plassert på stue. Ingen informasjon på utført service.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Varmtvannstank

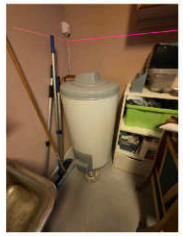
Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport





Fast kobling



Uke 47 år 2016

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elektriskanlegg består i hovedsak av skjult installasjon med automatsikringer i skap plassert på kjøkken.

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.
   2023 Anlegget er renovert 2023 ny kabel fra stolpe, nytt skap og kurser det finnes koblingspunkter/komponenter fra bygge år, brytere, kontakter etc.

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er forespurt deling av boligmappa uten at det har blitt gitt tilgang fra kunden. Det foreligger en samsvarserklæring fra 2022 som refererer til tilbud, - Skifte inntak og sikringsskap, opplegg 5 stk nye kurser. samt mont av 9 stk stikkontakter 2 st bryter og 2 stk Enøk i kjeller fra Elektriker`n Mosjøen AS

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?

Granlivegen 20 , 8683 TROFORS
Gnr 49 - Bnr 132
1825 GRANE

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Nei Anlegget ble sist kontrollert: 10.06.2011. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    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 Det er avdekket skade og feil på anlegget (stikkontakt i dusj, skade på deksel, manglende deksel)

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag en utvidet kontroll av anlegget.

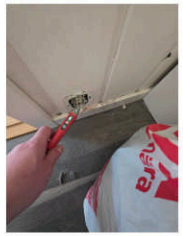




Kursoversikt



Stikkontakt i våtsone.



Åpent koblingspunkt med strøm.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1978.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

| Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Liten høyde fra terreng til veggventil

Konsekvens/tiltak

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

Liten høyde fra veggventil til terreng øker faren for vanninntrenging fra utvendig terreng.
Det bør vurderes tiltak for å øke avstanden mellom terreng og veggventil, samt overvåke dreneringens tilstand jevnlig.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrenging og skader på bygningskonstruksjonen.



Lav høyde fra ventil til terreng.



Grunnmursplast med pusset topp.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen (boligen) har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Indikasjon på svekket drenering i forhold til fuktmålinger utført i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å overvåke sprekkdannelsene over tid. Dersom sprekkene utvikler seg, bør fagkyndig vurdering innhentes for å avklare behov for tiltak.

Dreneringen bør skiftes for å redusere risikoen for ytterligere setningsskader og vanninntrengning i grunnmuren. Manglende utbedring kan føre til økte fuktproblemer og forverring av skadene.

Granlivegen 20 , 8683 TROFORS
Gnr 49 - Bnr 132
1825 GRANE

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Tilstandsrapport





Sprekk i murfuger

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen har tilfredsstillende fall ut fra bygningen slik at vann ikke renner mot kjeller mur.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Isolerglassruter fra 1970 til 1990 inneholder klorparafiner i lim og tetningslister, og skal leveres til godkjent mottak for farlig avfall ved eventuell utskifting av vinduer/dører. Det er forbudt å omsette, ta i bruk og gjenbruke faste bearbeidede produkter som inneholder klorparafiner, i henhold til produktforskriften.

Kreosotbjelker regnes som farlig avfall og skal ikke brennes det skal leveres til godkjent mottak

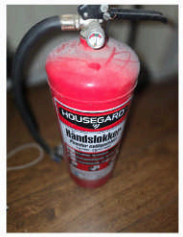
Gjenbruk er sterkt begrenset og ofte forbudt.

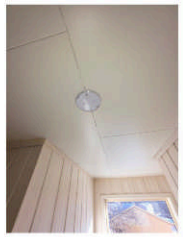
Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Ved utskifting av vinduer eller dører med isolerglassruter fra 1970 til 1990, må disse leveres til godkjent mottak for farlig avfall, da de inneholder klorparafiner i lim og tetningslister.

Manglende korrekt håndtering kan medføre helse- og miljøskade samt brudd på gjeldende regelverk.





Røykvarlere er plukket ned, i følge eier blir det oppmontert ny før salg.



Høyde rekkverk 85cm

Granlivegen 20 , 8683 TROFORS
Gnr 49 - Bnr 132
1825 GRANE

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

217 m²/217 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, Bad, 4 Soverom, Kjøkken, Vaskerom, 2 Bod, Stue, Trapperom, Toalettrom, Vindfang, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 43 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 150 000

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	**2 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 400 000**

Markedsvurdering

Markedsverdi: Refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenhet - der utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. Den tekniske tilstanden, godkjente bygninger, planløsninger, antall godkjente soverom m.m er med på vurderingskriteriene. Basert på den visuelle befaringen, størrelse, standard og beliggenhet antas eiendommen og kan omsettes for. Markedsverdi: Refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenhet - der utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. Den tekniske tilstanden, godkjente bygninger, planløsninger, antall godkjente soverom m.m er med på vurderingskriteriene. Basert på den visuelle befaringen, størrelse, standard og beliggenhet antas eiendommen og kan omsettes for.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vassbekkvegen 28 ,8683 TROFORS 265 m²	2017	5 sov	19-04-2023	4 450 000	**3 850 000**		3 850 000	**14 528**
2	Skolevegen 16 ,8683 TROFORS 130 m²	1975	4 sov	10-01-2023	1 650 000	**1 800 000**		1 800 000	**13 846**
3	Lyngvegen 10 ,8683 TROFORS 149 m²	1981	2 sov	03-12-2023	2 200 000	**2 025 000**		2 025 000	**13 591**
4	Valmuevegen 16 ,8683 TROFORS 180 m²	1986	3 sov	15-05-2023	2 490 000	**2 410 000**		2 410 000	**13 389**
5	Granlivegen 8 ,8683 TROFORS 159 m²	1977	4 sov	12-07-2020	1 950 000	**1 800 000**		1 800 000	**11 321**
6	Granlivegen 1 ,8683 TROFORS 151 m²	1976	3 sov	21-03-2022	1 250 000	**1 250 000**		1 250 000	**8 278**
7	Bregnevegen 5 ,8683 TROFORS 220 m²	1981	4 sov	22-07-2025	2 800 000	**2 000 000**		2 000 000	**7 168**
8	Liljevegen 4 ,8683 TROFORS 163 m²	1985	3 sov	04-02-2025	1 600 000	**1 500 000**		1 500 000	**7 009**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Granlivegen 20 , 8683 TROFORS
Gnr 49 - Bnr 132
1825 GRANE

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon Type abonnement 240L	Kr.		7 436
Kommunale avgifter: Vann, feiing og avløp.	Kr.		19 101
Kommunale avgifter Eiendomsskatt	Kr.		4 603
Boligforsikring (stipulert)	Kr.		8 000
Vedlikeholdskostnader er satt til kr. 170,- pr. kvm. BRA (avrundet)	Kr.		37 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**76 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 350 000
Tillegg for varmepumpe	Kr.		30 000
Tillegg for balkonger	Kr.		280 000
Tillegg for utvendig bod	Kr.		10 000
Tillegg for renovering elanlegg, endret fra 2 faset til 3 faset.	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 600 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	330 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**320 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 920 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**250 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

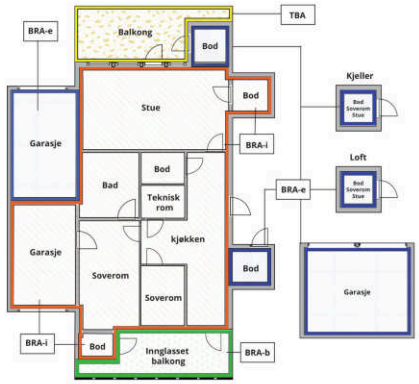
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Granlivegen 20 , 8683 TROFORS
Gnr 49 - Bnr 132
1825 GRANE

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	55			55	
Etasje 1	96			96	67
Kjeller	66			66	
SUM	**217**				**67**
SUM BRA	**217**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Hall m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Etasje 1	Hall m/trapp, kjøkken, vaskerom, bod, stue, bod 2		
Kjeller	Trapperom, toalettrom, vindfang, kjellerstue, soverom		

Kommentar

Balkong (TBA)
Hele balkongen er medtatt under boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegninger stemmer ikke med dagens bruk: kjeller avviker fra plantegninger, carport er innredet til kjellerstue, bod/kontor er innredet til soverom.
Plan 1 etasje avviker fra tegninger: Vaskerommet er fjernet til fordel for større kjøkken, ikke utgravd rom er innredet til vaskerom. Plantegning for loft stemmer med tegning.
Fasadene endret etter renovering, fasade mot vest er balkongdør erstattet med vindu, ett vindu på stue er fjernet, et vindu på loft er fjernet. Fasade mot syd/øst er et vindu på loft fjernet.

Anbefalning:
Helgeland BBL anbefaler å søke Grane kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål om å få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte. Kostnader ifm. søknader til kommunen i vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep i konstruksjoner for at rommene skal bli godkjente.
NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesakene, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektriske anlegget er renovert 2023. Nytt fra stolpe til hus , inn i hus ,og ned til nytt skap. Nye kurser

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasje er innredet til oppholdsrom, vaskerom er flyttet til "krypkjeller" (ikke utgravd kjeller) Soverom i kjeller innehar ikke godkjent krav til lys fra vindu.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

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

Kommentar
Balkong er medtatt under boligen.

Lovlighet

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

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

Granlivegen 20 , 8683 TROFORS
Gnr 49 - Bnr 132
1825 GRANE

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
12.3.2026	Stian Øyås Pedersen	Takstingeniør
	Bjørn Raymond Bjerkeseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1825 GRANE	49	132		0	910.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Granlivegen 20

Hjemmelshaver
Bjerkeseth Bjørn Raymond, Lindkvist Kristina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger sentralt plassert på Trofors i Grane kommune. I nærområdet er det barnefamilier, butikk, jernbanestasjon, kommuneadministrasjon, legekontor, m.m. Det er ca.1,6 km. til barne og ungdomskole, ca 1,9 km. til dagligvareforretning og ca 1 km. til barnehage. Til Mosjøen er det ca. 43 km.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Plannavn: Aspneset boligfelt Øst.
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato: 28.05.1976.

Om tomten
Eiendomstomt på 910,6 m². Skrånende terreng med opparbeidet plen som er beplantet med busker og trær.

Tinglyste/andre forhold
I følge grunnboken ajour16.03.2026 er det ikke registrert noen servitutter på eiendommen.

Forsikring

Selskap	**Avtalenr**	**Type**	**Forsikringssum**	**Årlig premie**
Forsikringsselskap er ikke kjent.				8 000

Kommentar
Ingen informasjon på forsikring, sum er stipulert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/lagring

Byggeår
1999

Kommentar
Byggetilatelse

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

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

Beskrivelse
Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur og vegger av leca. Vegg mot bolig i tre som er påmontert gipsplater. Yttervegger er innvendig påmontert veggplater, tak av trebjelkelag som utvendig er tekket med takpapp og tremmel mot balkong.
Innmontert 2 leddporter.
Merknader: Fuktskade i tak, store setnings sprekker i bakvegg.

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



Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Garasjevegger innv kledd med plater. vegg mot bolig/ kjellerstue kledd med gips og plater.

Granlivegen 20 , 8683 TROFORS
Gnr 49 - Bnr 132
1825 GRANE

Helgeland BBL
C.M Havigs gate 21
8656 MOSJØEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	19.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	25.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Fra Infoland	10.03.2026	Boligopplysninger/meglerpakke mottatt fra Eiendomsmegler 1,pakken inneholder regulering, brukstillatelse, ferdig attester, matrikkel, avgifter, m.m.	Gjennomgått	84	Nei
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Målebrev	15.10.1976		Gjennomgått	6	Nei
Grunnbokutskrift	16.03.2026	Ubekreftet utskrift	Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæring	23.03.2026	Egen erklæring er ikke utfylt	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	25.04.2022	Ingen informasjon på hva erklæringen gjelder.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	Godkjent via tekstmelding.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest

Adresse	**Granlivegen 20, 8683 TROFORS**
Dato for energimerking	**19.03.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-272440**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**188090192**
Gårdsnummer	**49**
Bruksnummer	**132**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **217,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **217,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
200,56 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **243,27 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 689 kWh**

Granlivegen 20, 8683 TROFORS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Granlivegen 20, 8683 TROFORS

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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. Montér 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

instalasjon i henhold til tilbud

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Elektriker`n Mosjøen AS	Firma/Navn:	Bjørn Raymond Bjerkeseth
Kontaktperson:	Daniel Haugen	Kontaktperson:	
Adresse:	Daneljordet 10	Adresse:	Granlivegen 20
Postnr/Sted:	8656 Mosjøen	Postnr/Sted:	8683 Trofors
Telefon:	75173955	Telefon:	
E-post:	post@elektrikern.net	E-post:	brb@peilas.no

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	16943	Kundenummer:	16073
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Bjørn Raymond Bjerkeseth		
Adresse:	Granlivegen 20		
Postnr/Sted:	8683 Trofors		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	instalasjon i henhold til tilbud
Kommentar:	
NEK400:	2018
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Bolighus

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Tore Mortensen
Dato:	2022-04-25
Signatur:	Elektronisk signert av Tore Mortensen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

bankID SIGNERT 25.02.2026 Bjerkeseth, Bjørn Raymond

bankID SIGNERT 26.03.2026 Lindkvist, Kristina

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

Kristina Lindkvist

Bjørn Raymond Bjerkeseth

Boligen

Granlivegen 20
8683 Trofors

1825-49/132/0/0

- Boligen ble kjøpt 2005
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Litt dårlig fall mot sluk på bad i 3 etasje.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Trond Magne Bentseng

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall. Bad 3 etasje renovert.baderomsplater på alle vegger. Våttomsbelegg lagt nytt. Utført av Trond Magne bentseng

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **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?

• **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?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Kontinuerlig oppussing av bolig siden kjøp 2005. Oppisolert med 5 cm isolasjon utv . asfalt plater, vindsperre og ny bordkledning. Alle vinduer i 2 og 3 etasje byttet. Altan dekke byttet . Carport under hus kledd inn , og gjort om til kjellerstue.

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

• **Ja**

Vinduer i hall har aldri vært byttet, og er nok på tide og skiftes ut. 3 stk.vindu på gjesterom er litt knust , må byttes. Ellers alt byttet og ok.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Garasjevegger innv kledd med plater.vegg mot bolig/ kjellerstue kledd med gips og plater.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

En gang vært vannintregning i 1 etasje. Ble meg fortalt at overvann hadde blitt presset inn i bolig..

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: 1 etasje ble støpt opp ca 10 cm ,og lagt varmekabler og flis. Ingen feil eller problemer etter dette.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Elektrikeren

Beskrivelse av arbeidet: Byttet fra 1 fas til 3 fas.alt fea stolpe til hus byttet.så videre inn til sikringskap.nye inntaks sikringer.ny kabel fra kaldloft til skap.nytt sikringsskap. Nye automatsikringer. Noen nye kurser .rettet opp til dagens regler på egne kurser til komfyr,oppvaskmaskin, vaskemaskin osv

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Carport byggd inn , og er nå kjellerstue. Tidligere kontor nå gjesterom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ca 2008. Husker ikke navn på firma.
Men resultatet var nesten ikke målbar bekerell.så meget bra .

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Deler av gulv i garasje smuldret litt opp.

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?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Tommy Nilsen

Beskrivelse av arbeidet: Uteområde/plen endret .deler av tomt fylt opp ,slik at plen ble høyere og mer plan . utført av entreprenøre. Jord tilkjørt og planert utover.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

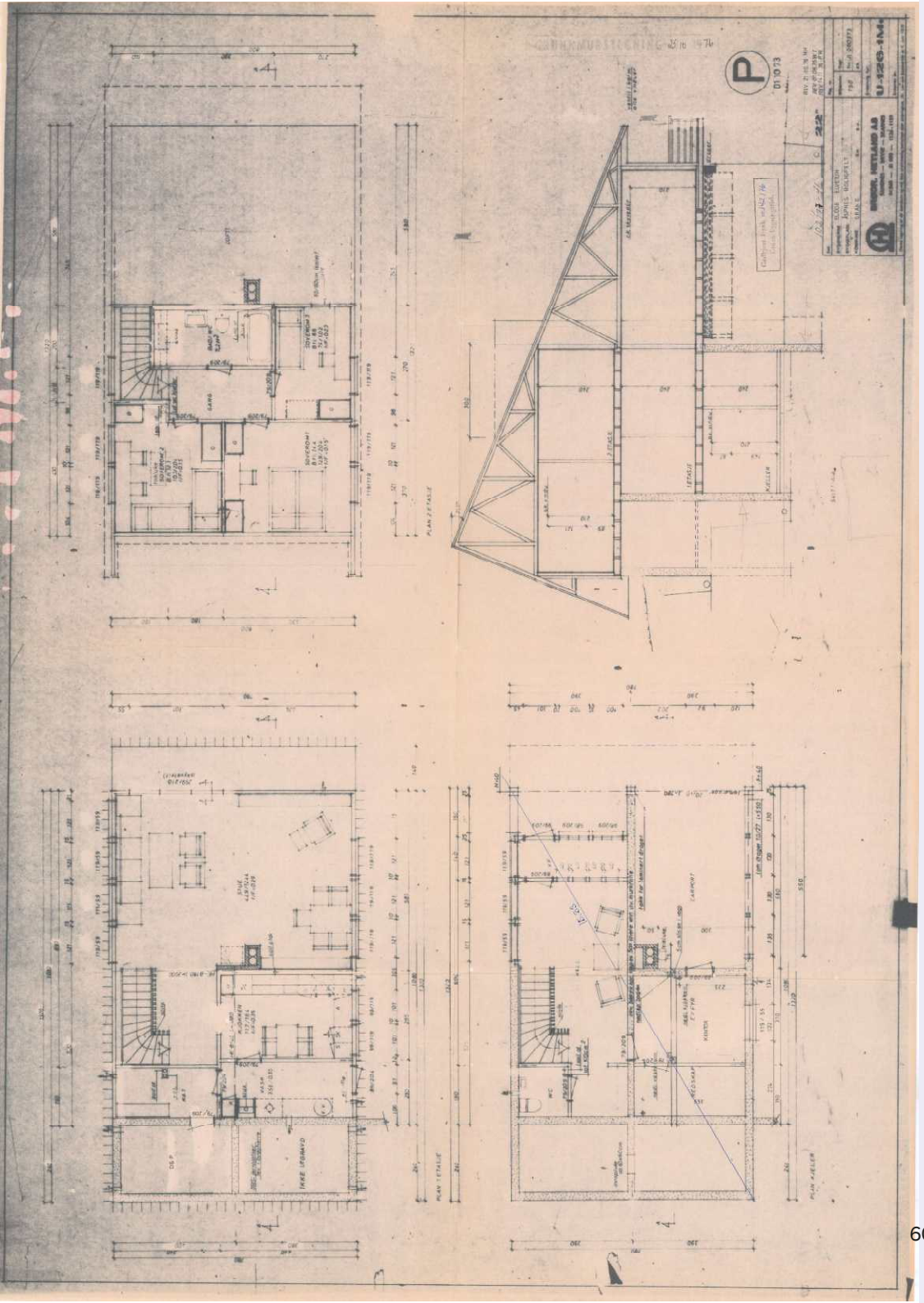
Bolig selges med boligselgerforsikring

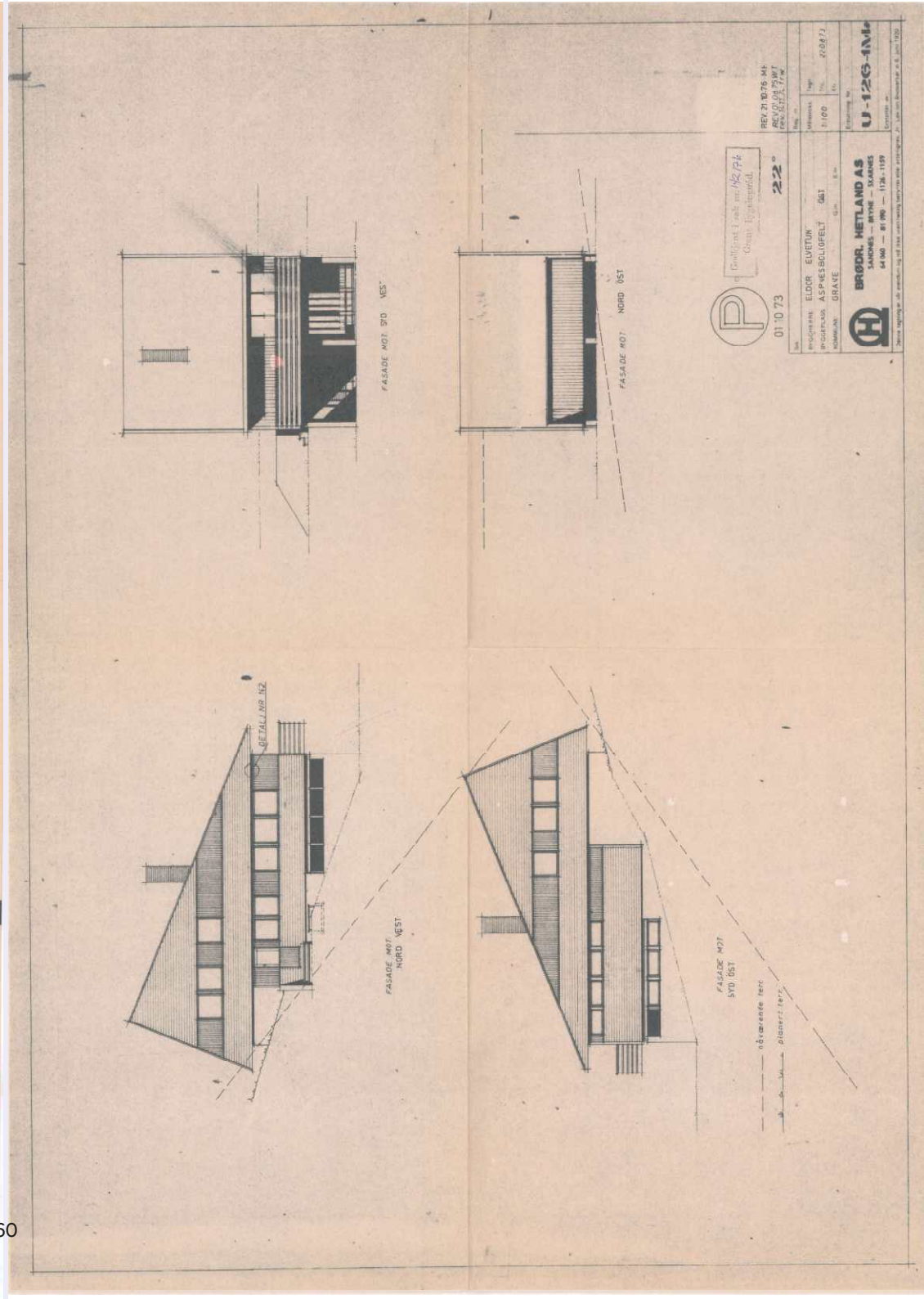
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

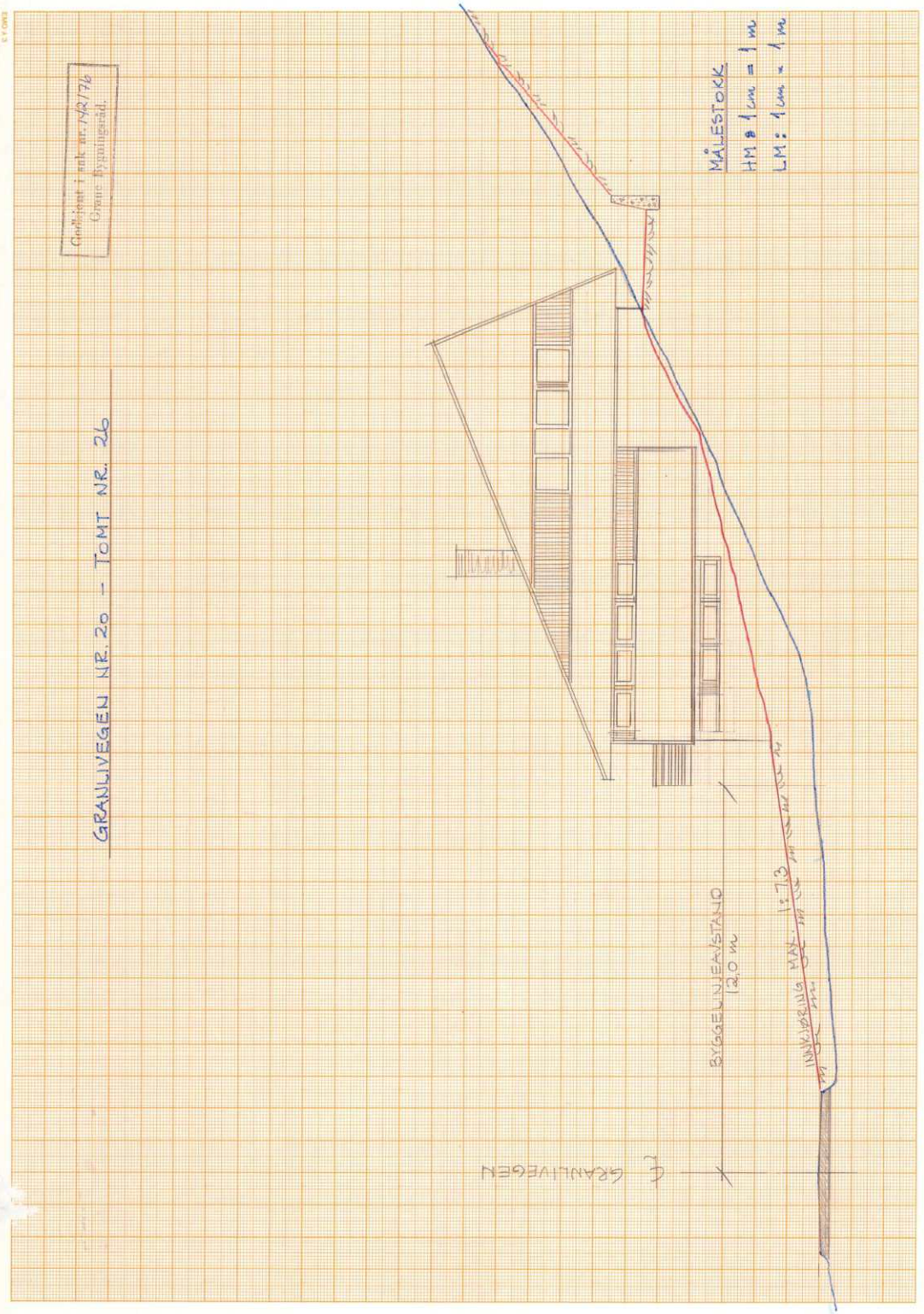
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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


PLAN 1 ETASJE
PLAN KJELLER
U-126-1M
BRØDR. HETLAND AS


FASADE MOT SYD VEST
FASADE MOT NORD ØST
FASADE MOT NORD VEST
FASADE MOT SYD ØST
DETALJ NR 2
22°
01 10 73
BRØDR. HETLAND AS
SANDNES — STAVANGER
U-126-1M
ELDOR ELVETUN
ASPESBOLIGFELT Øst
GRAVE
1:100



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Granlivegen 20			49/132	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligbygg	27.10.76	08.11.76	142/76

Byggherre	Adresse	Tlf.
Eldor Elvetun	Helligbergv. 60, 8662 Halsøy i Vefsn.	70572
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Brødr. Hetland	Boks 208, 7650 Verdal	78994
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Eldor Elvetun	Helligbergv. 60, 8662 Halsøy i Vefsn	70572

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Innflytting/brukstillatelse er ikke tidligere utstedt.

Sted og dato	Stempel
Trofors, den 4. september 1978	GRANE BYGNINGSRÅD 8680 TROFORS
	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐ Lim.kontoret

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1:77

Rel. nr. 58/9

GRANE KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

P.boks 43, 8680 TROFORS
Telefon 75 18 22 50
Telefax 75 18 12 63

DELEGASJONSSAK FOR GRANE KOMMUNESTYRE I henhold til delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret den 26.juni 1995 i sak 34/95					
Saksbehandler: **Harald Volden**	Jnr: **98004885**	Saks identitet.: **9800120**	Arkiv: **L42**	gnr/bnr/fnr: **49/132**	Internt saksnr.: **knp 088/98**

JØRN PETTER KVANNLI, GRANLIV. 20, 8680 TROFORS.

INSTALLERING AV VEDOVN I BOLIG - SØKNAD OM TILTAK ETTER PBL. § 93.

VEDLEGG:

Skjema nr. 5152E - Søknad om tillatelse til tiltak - datert 19.10.98.

Skjema nr. 5162E - Søknad om ansvarsrett for UTF.332.1 - datert 19.10.98.

Tegninger av etasjeplan i målestokk 1:50 datert 19.10.98.

SAKSFREMLEGG:

Søknaden gjelder tillatelse til installering av Jøtul 602 NR vedovn i bolig.

Tiltaket behandles i henhold til plan- og bygningslovens (pbl.) § 93, bokstav e).

RÅDMANNENS VEDTAK I MEDHOLD AV DELEGASJONSMYNDIGHET:

I medhold av pbl. § 93 gis igangsettingstillatelse for tiltaket. Ildstedet må utføres og oppfylle kravene i Teknisk forskrift § 9-2. Det vises forøvrig til Byggforsk A 552.115, melding HO-1/95 og produsentens monteringsanvisninger.

Søknad om ansvarsrett for fagområdet UTF.332.1 godkjennes i medhold av pbl. § 98, jfr. Forskrift om foretak for ansvarsrett (GOF) kap. V.

Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Nordland av sakens parter eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part. Eventuell klage skal angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Klagen bør begrunnes, og andre opplysninger av betydning for saken bør nevnes. Klagen skal sendes via Grane kommune, komite for næringsutvikling, 8680 Trofors. Klageskjema fås ved henvendelse til Grane kommune, tekn. avd., 8680 Trofors.

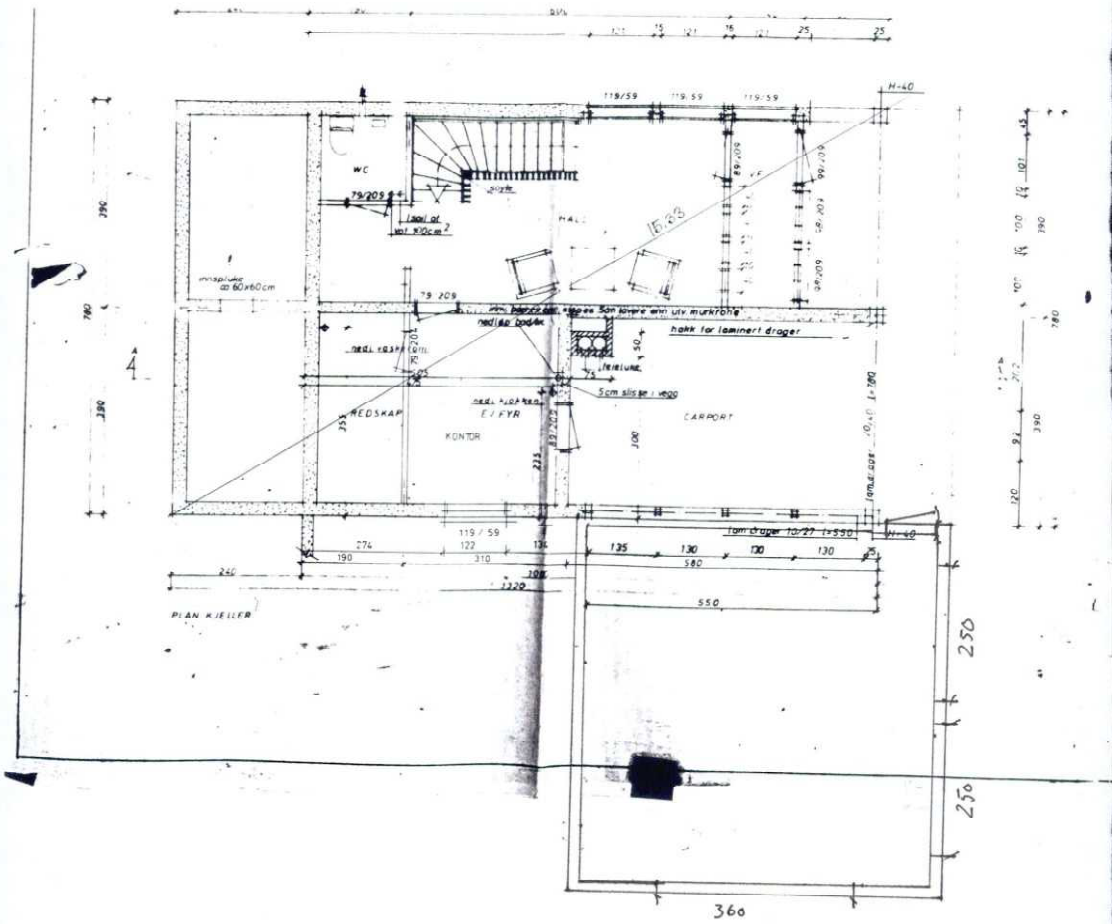
8680 Trofors, den 26.10.1998.

Leif Aune
Teknisk sjef

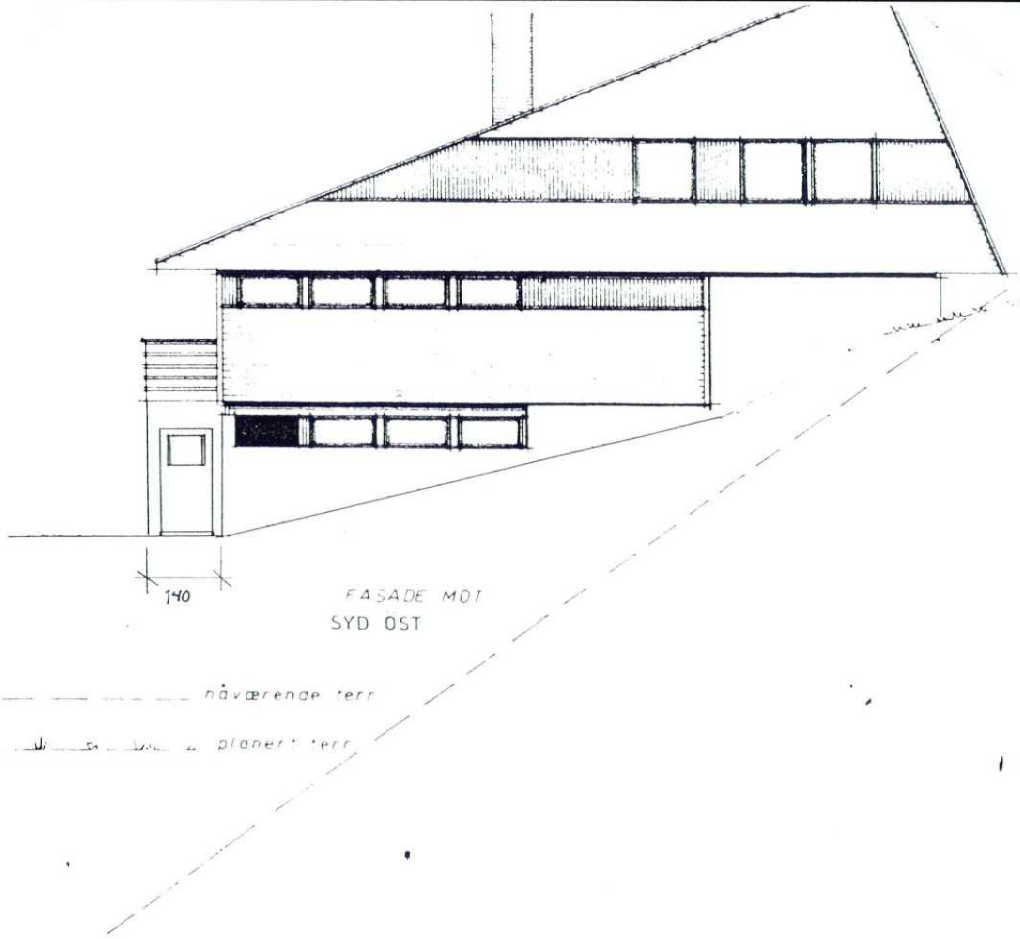
[redacted] Granliv. 20
Gnr. 49 Bnr. 132
Jørn Petter Kvannli

BRUTTOAREAL (BTA)
(7,0 · 7,0) = 49,0 M²
NETTO BRUKSAREAL (BRA)
(6,4 · 6,4) = 41,0 M²

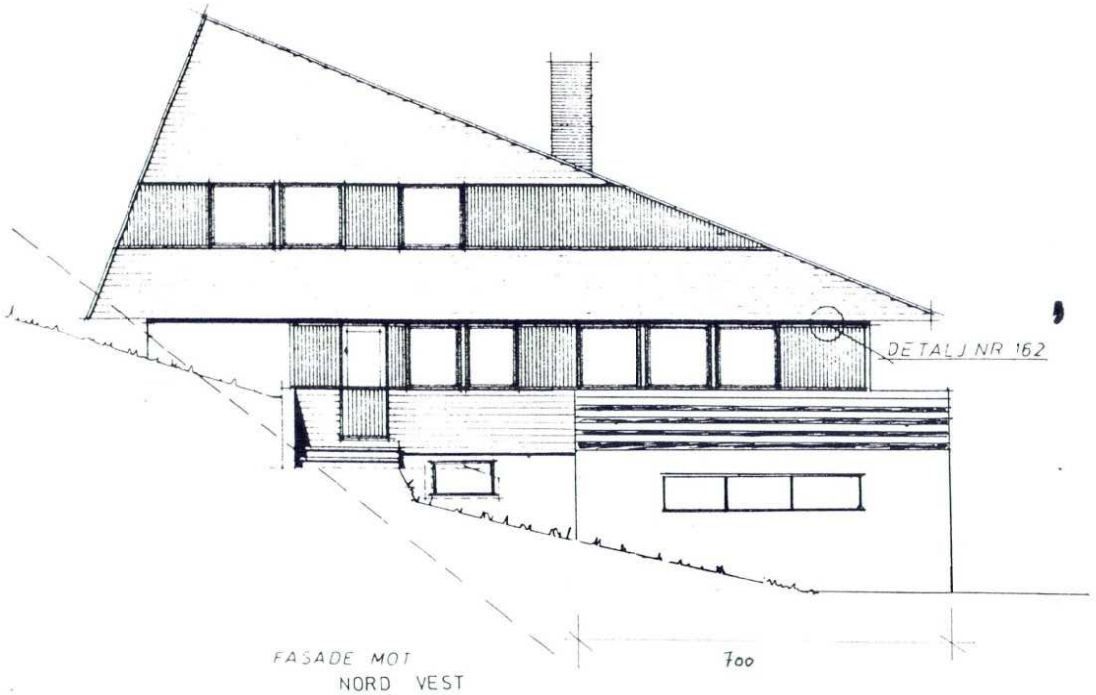
GRANE KOMMUNE
Godkjent dato KNP 7/99

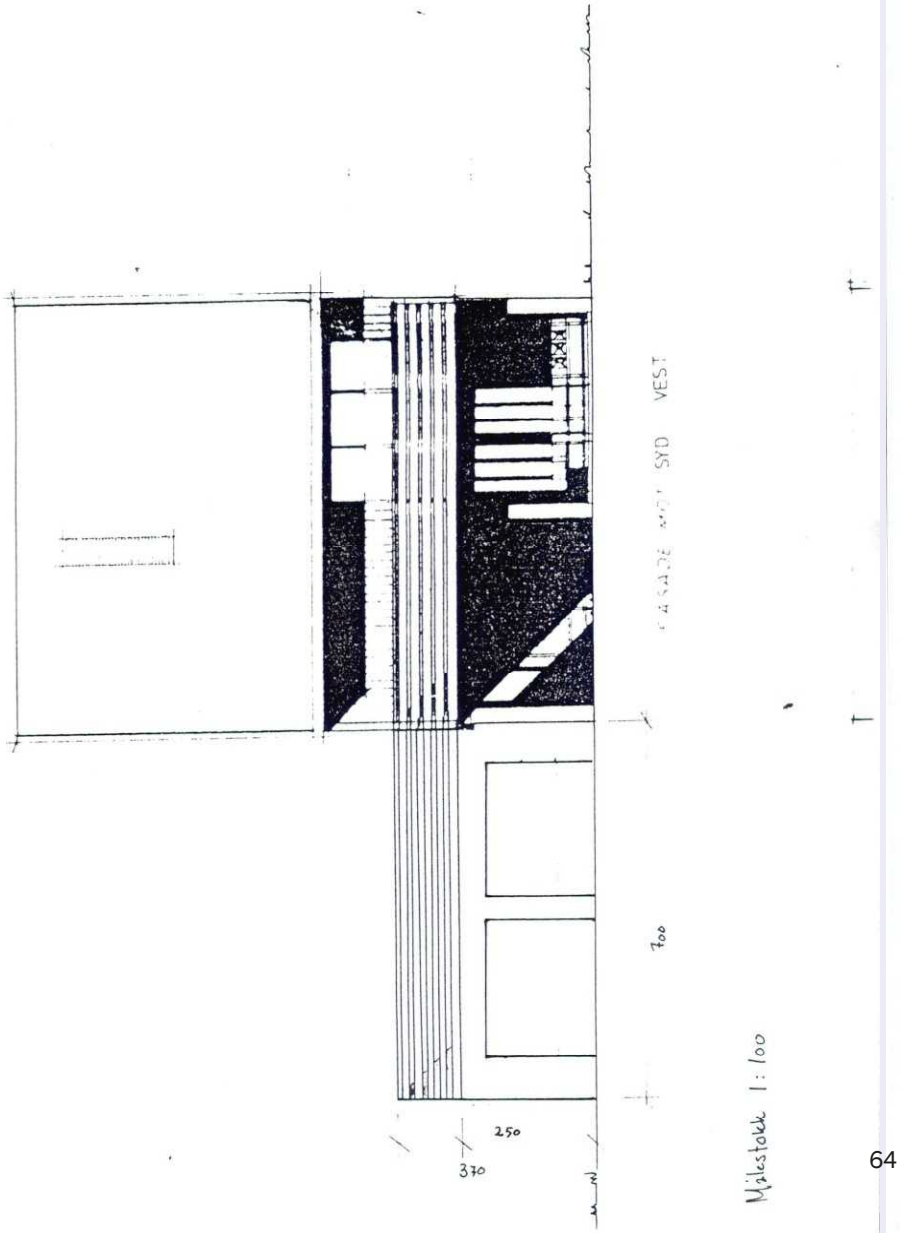


Granlivn. 20
Gnr. 49 Bnr. 132
Jørn Petter Kramli



Granlivn. 20
Gnr. 49 Bnr. 132
Jørn Petter Kramli





Granliv. 20.
Gnr 49 Bnr. 132
Jørn Petter Kvannli

GRANE KOMMUNE P.boks 43, 8680 TROFORS
TEKNISK AVDELING
Telefon 75 18 22 50
Telefax 75 18 22 58

DELEGASJONSSAK FOR GRANE KOMMUNESTYRE

I henhold til delegasjonsreglement vedtatt av kommunestyret den 26.juni 1995 i sak 34/95

Saksbehandler:	Jnr:	Saks identitet.:	Arkiv:	gnr/bnr/fnr:	Internt saksnr.:
Harald Volden	**99/00626**		**L42**	**49/132**	**knp 071/99**

JØRN PETTER KVANNLI, GRANLIV. 20, 8680 TROFORS.

OPPFØRING AV GARASJE SOM TILBYGG TIL BOLIG.
SØKNAD OM TILTAK ETTER PBL. § 93

Ref.: Deres søknad datert 31.05.99 vedr. søknad om tiltak i henhold til plan- og bygn.lovens § 93.

Bygningens bruttoareal (BTA): 49,0 m2.
Bygningens netto bruksareal (BRA): 41,0 m2.

Tiltakshaver har i sak 61/99 i Komite for næringsutvikling fått dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i reguleringsplanen for Aspnes øst boligfelt, slik at garasje kan plasaseres i en avstand av 9,0 m fra senterlinje av veg.

RÅDMANNENS VEDTAK:

Med hjemmel i Forskrift til plan- og bygningsloven om godkjenning for ansvarsrett (GOF) § 16 og 17 gis lokal godkjenning av ansvarsrett for foretak som omsøkt.

Igangsettingstillatelse godkjennes i henhold til § 17 i Forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll (SAK).

I følge Teknisk forskrift § 7-32 og Norsk Standard 3479, tillegg C, er dimensjonerende belastning for snø på takverk etc. 450 kp/m2

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen eller tiltaket innstilles for lengre tid enn 2 år, kan kommunen forlange at tiltaket helt skal fjernes og grunnen ryddiggjøres, jfr. plan- og bygningslovens pbl. 96.

Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Nordland av sakens parter eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part. Eventuell klage skal angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Klagen bør begrunnes, og andre opplysninger av betydning for saken bør nevnes. Klagen skal sendes via Grane kommune, komite for næringsutvikling, 8680 Trofors. Klageskjema fås ved henvendelse til Grane kommune, tekn. avd., 8680 Trofors.

8680 Trofors, den 30.06.99.

Leif Aune
Teknisk sjef

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1825 - GRANE	Utskriftsdato/klokkeslett:	11.03.2026 kl. 09:35
Gårdsnummer:	49	Produsert av:	Trond Emil Ånes - 1825 Grane
Bruksnummer:	132	Attestert av:	Grane kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 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

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	GRANLIVEGEN 20
Etableringsdato:	17.02.1977
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 49 / 132	910,6 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		281080	BJERKESETH BJØRN RAYMOND		GRANLIVEGEN 20 8683 TROFORS	1 / 2
Hjemmelshaver		170384	LINDKVIST KRISTINA		GRANLIVEGEN 20 8683 TROFORS	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		281080	BJERKESETH BJØRN RAYMOND		GRANLIVEGEN 20 8683 TROFORS	
Eier registrert hos Skatteetaten		170384	LINDKVIST KRISTINA		GRANLIVEGEN 20 8683 TROFORS	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7268695	426762		910,6 m2	Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skyldeling	17.02.1977				
Skyldeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1825 - 49/104	0	
		Mottaker	1825 - 49/132	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	05.12.2011			1825mat	05.12.2011
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1825 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1825 - 49/104	0	
		Berørt	1825 - 49/132	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	01.06.2011			1825mat	01.06.2011
Oppmålingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1825 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1825 - 49/104	0	
		Berørt	1825 - 49/106	0	
		Berørt	1825 - 49/107	0	
		Berørt	1825 - 49/108	0	
		Berørt	1825 - 49/111	0	
		Berørt	1825 - 49/112	0	
		Berørt	1825 - 49/113	0	
		Berørt	1825 - 49/114	0	
		Berørt	1825 - 49/115	0	
		Berørt	1825 - 49/116	0	
		Berørt	1825 - 49/117	0	
		Berørt	1825 - 49/118	0	
		Berørt	1825 - 49/119	0	
		Berørt	1825 - 49/120	0	
		Berørt	1825 - 49/122	0	
		Berørt	1825 - 49/123	0	
		Berørt	1825 - 49/124	0	
		Berørt	1825 - 49/127	0	
		Berørt	1825 - 49/128	0	
		Berørt	1825 - 49/129	0	
		Berørt	1825 - 49/131	0	
		Berørt	1825 - 49/132	0	
		Berørt	1825 - 49/133	0	
		Berørt	1825 - 49/134	0	
		Berørt	1825 - 49/136	0	
		Berørt	1825 - 49/137	0	
		Berørt	1825 - 49/138	0	
		Berørt	1825 - 49/140	0	
		Berørt	1825 - 49/141	0	
		Berørt	1825 - 49/143	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1825 - 49/148	0
Berørt	1825 - 49/233	0
Berørt	1825 - 49/282	0
Berørt	1825 - 49/286	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	20.05.2011			1825mat	20.05.2011
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1825 - Mnr mangler	0
Berørt	1825 - 49/16/1	0
Berørt	1825 - 49/23	0
Berørt	1825 - 49/24	0
Berørt	1825 - 49/64	0
Berørt	1825 - 49/90	0
Berørt	1825 - 49/91	0
Berørt	1825 - 49/92	0
Berørt	1825 - 49/93	0
Berørt	1825 - 49/94	0
Berørt	1825 - 49/95	0
Berørt	1825 - 49/96	0
Berørt	1825 - 49/106	0
Berørt	1825 - 49/107	0
Berørt	1825 - 49/108	0
Berørt	1825 - 49/109	0
Berørt	1825 - 49/111	0
Berørt	1825 - 49/112	0
Berørt	1825 - 49/113	0
Berørt	1825 - 49/114	0
Berørt	1825 - 49/115	0
Berørt	1825 - 49/116	0
Berørt	1825 - 49/117	0
Berørt	1825 - 49/118	0
Berørt	1825 - 49/119	0
Berørt	1825 - 49/120	0
Berørt	1825 - 49/121	0
Berørt	1825 - 49/122	0
Berørt	1825 - 49/123	0
Berørt	1825 - 49/124	0
Berørt	1825 - 49/127	0

Forretning	**Forretningsdokumentdato**	**Tinglysing**		**Matrikkelføring**
Forretningstype	**Kommunal saksreferanse**	**Status**	**Endret dato**	**Signatur Dato**
Årsak til feilretting	**Nettadresse (URL)**			
	Annen referanse			

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1825 - 49/128	0
Berørt	1825 - 49/129	0
Berørt	1825 - 49/131	0
Berørt	1825 - 49/132	0
Berørt	1825 - 49/133	0
Berørt	1825 - 49/134	0
Berørt	1825 - 49/136	0
Berørt	1825 - 49/137	0
Berørt	1825 - 49/138	0
Berørt	1825 - 49/140	0
Berørt	1825 - 49/141	0
Berørt	1825 - 49/143	0
Berørt	1825 - 49/144	0
Berørt	1825 - 49/146	0
Berørt	1825 - 49/146/1	0
Berørt	1825 - 49/148	0
Berørt	1825 - 49/233	0
Berørt	1825 - 49/266	0
Berørt	1825 - 49/282	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Granlivegen	1300	20			Grunnkrets	0104 Fellingfors	Nei
						Stemmekrets:	1 GRANE	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10030601 Grane	
				7268693	426756	Postnr.område:	8683 TROFORS	
						Tettsted:	7591 Trofors	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 188 090 192
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7268697 Øst: 426762
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	273	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	273	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.1978	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	50	0	50	0	0	0
H01	1	90	0	90	0	0	0
U01	0	133	0	133	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1300 Granlivegen 20	H0101	Bolig	273	0	Kjøkken	0	0	49/132

Bygningsnr: 188 090 192
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7268697 Øst: 426762
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	41	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	30.06.1999	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	30.06.1999	
Bruksareal totalt:	41	Avløp:		Tatt i bruk:	03.02.2000	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

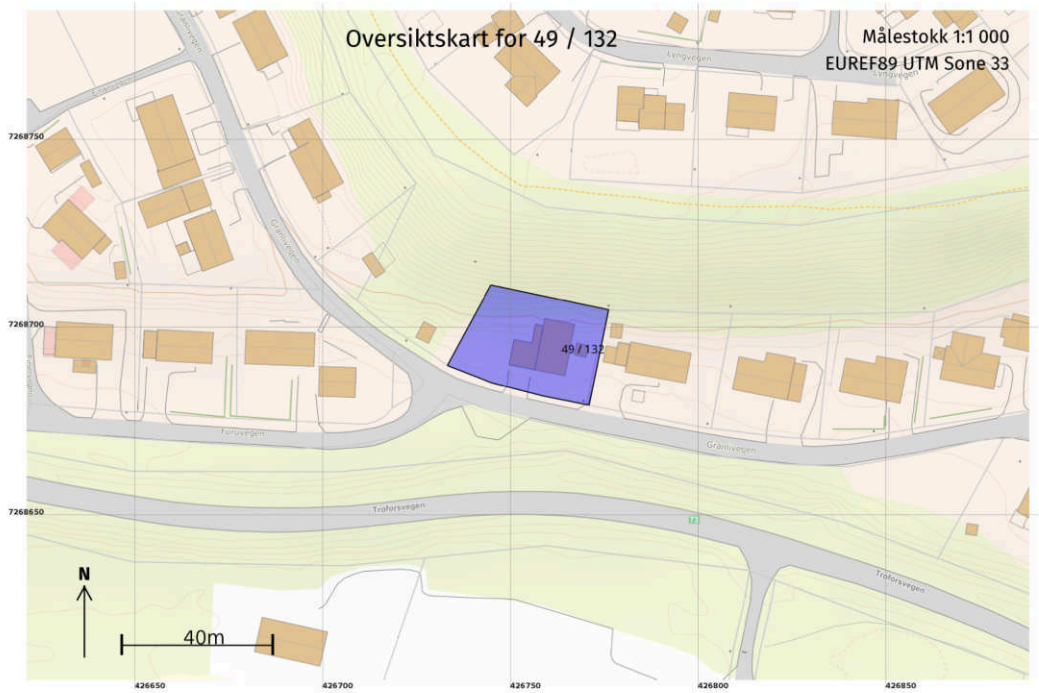
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	41	0	41	0	0	0

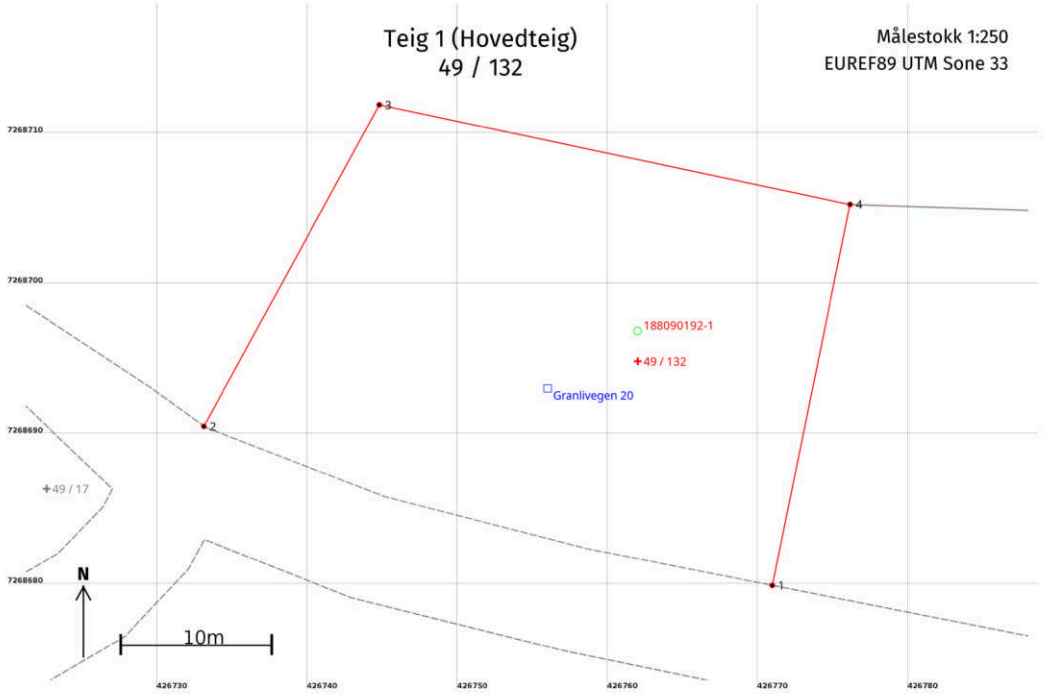
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1300 Granlivegen 20		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	49/132

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		FIPLINGDAL BENTE THERESE		





Areal og koordinater

Areal: 910,6 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7268695 **Øst:** 426762

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7268680,09	426770,96		Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
			39,39	Hjelpelinje vegkant		500	
2	7268690,67	426733,13		Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
			24,37				
3	7268712,06	426744,80		Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
			32,03				
4	7268705,44	426776,14		Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500	
			25,87				

MÅLEBREV

utskrift av dagens nr. 858 - 77
Vedlegg til
Matrikkelen og grunnboksvarslingsbrev 17/2

År 19 76 den 15.10. ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

Parsell Granlivegen 20 av gnr. 49, bnr. 104

Forretningen er rekvirert av Grane kommune v/ordføreren
som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Oddbjørn Stabbforsmo og Håkon Dahl

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

Grensebeskrivelse:

Parsellen er betegnet som tomt nr. 26 i Aspnes Boligfelt Øst. Parsellens form og beliggenhet framgår av skissen, og den har felles grense mot tomt nr. 27.

Grensen starter der hvor senterlinjene til Granlivegen og Furuvegen skjærer hverandre. Herfra går den 29,24 m mot nordnordøst - knekker 31,71 m mot øst - knekker 30,60 m mot sør til midten i Granlivegen - knekker og følger senterlinjen til Granlivegen 40,67 m mot vest tilbake til utgangspunktet.

Det er satt ned standard grensemerker som angitt på tegningen.

Arealet utgjør 1098 m^2

Skylddeling

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

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

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

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

Forretningen sluttet den 15.10. 19 76

M. Kolberg

Oddbj. Stabbforsmo

Håkon Dahl

Nr. 2254 a Enerett: Sem & Stenersen f. Oslo 7-66.

*Stryk det som ikke passer

(Kopi av målebrev-kart)

Påtegninger:

Det foreligger stadfestet reg.plan for området.
Særskildt godkjenning av jordbruksmyndigheten er
derfor ikke nødvendig.

Trofors, den 14.02.1977.

KOMMUNEINGENIØREN I GRANE

for TROFORS

A. Svartvatn

A. Svartvatn
bem.

Parsellen bar fått løn. 132.

Dok. nr. 858 - 19 77, dagbokført 17/2-77.

Alstahaug sorenskriverembete

Opbusch.

M.nr.

MÅLEBREV - KART

Bruksnavn: Aspnes Boligfelt Øst gnr. 49 bnr. 104

Parsell ~~xx~~ Granlivegen 20 gnr. 49 bnr.

Areal 1098 m^2 Målestokk 1:500



KOORDINATER

	X	Y
Gr. 58	839330,30	9154,92
Gr. 59	839324,75	9186,14
Gr. 64	839304,43	9141,29
Gr. 66	839294,65	9180,62
Kp. 6a	839297,25	9165,26

H.D.

Dok. 4

GRANE KOMMUNE

NYE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR ASPNESET BOLIGFELT STADFESTET 26 OKTOBER 1982

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

REGULERINGSFORMÅL.

Byggeområder
Trafikkområder
Friområder

BYGGEOMRÅDER

BOLIGER

§ 1
I området kan det oppføres frittliggende boliger med tilhørende garasje/uthus. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan under etasje innredes til boligformål i samsvar med bestemmelsene i bygge-forskriftene.

§ 2
Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje.

Bebyggelsens grunnflate må ikke overstige 30% av tomtas nettoareal.

Mønehøyden må ikke overstige 8 m fra ferdig planert terreng, eller 9 m for hus med innredet underetasje.

Bygningene bør ha saltak. Bygningsrådet kan fastsette takvinkel.

§ 3
Garasje/uthus skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialer, form og farge.
Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasje/uthus, da bare i 1etasje, og med maks. 50 m^2 grunnflate.
Garasje/uthus kan, innenfor reglene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.
Endelig plassering av garasje/uthus fastsettes av bygningsrådet.
Plasseringen skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for boligen, selv om de ikke skal oppføres samtidig.
I tillegg til garasje skal det være 1 biloppstillingsplass på tomta.

TRAFIKKØMRÅDER

§ 4
I trafikkområder skal det anlegges kjøreveger og gang/sykkelveger slik det framgår av plankartet.

Vegers stigningsforhold framgår av plankartet.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

FRIBMRÅDER

§ 5
Friområdet skal nyttes til park.
Byggverk og anlegg, som er nødvendig for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

FELLESBESTEMMELSER

§ 6
Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får god form og materialbehandling,og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger,herunder farge på tak,skal godkjennes av bygningsrådet.
Gjerders utforming,høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7
Ingen tomter bør beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling.

§ 8
Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse regler i samsvar med bygningslovens § 7.



ambita

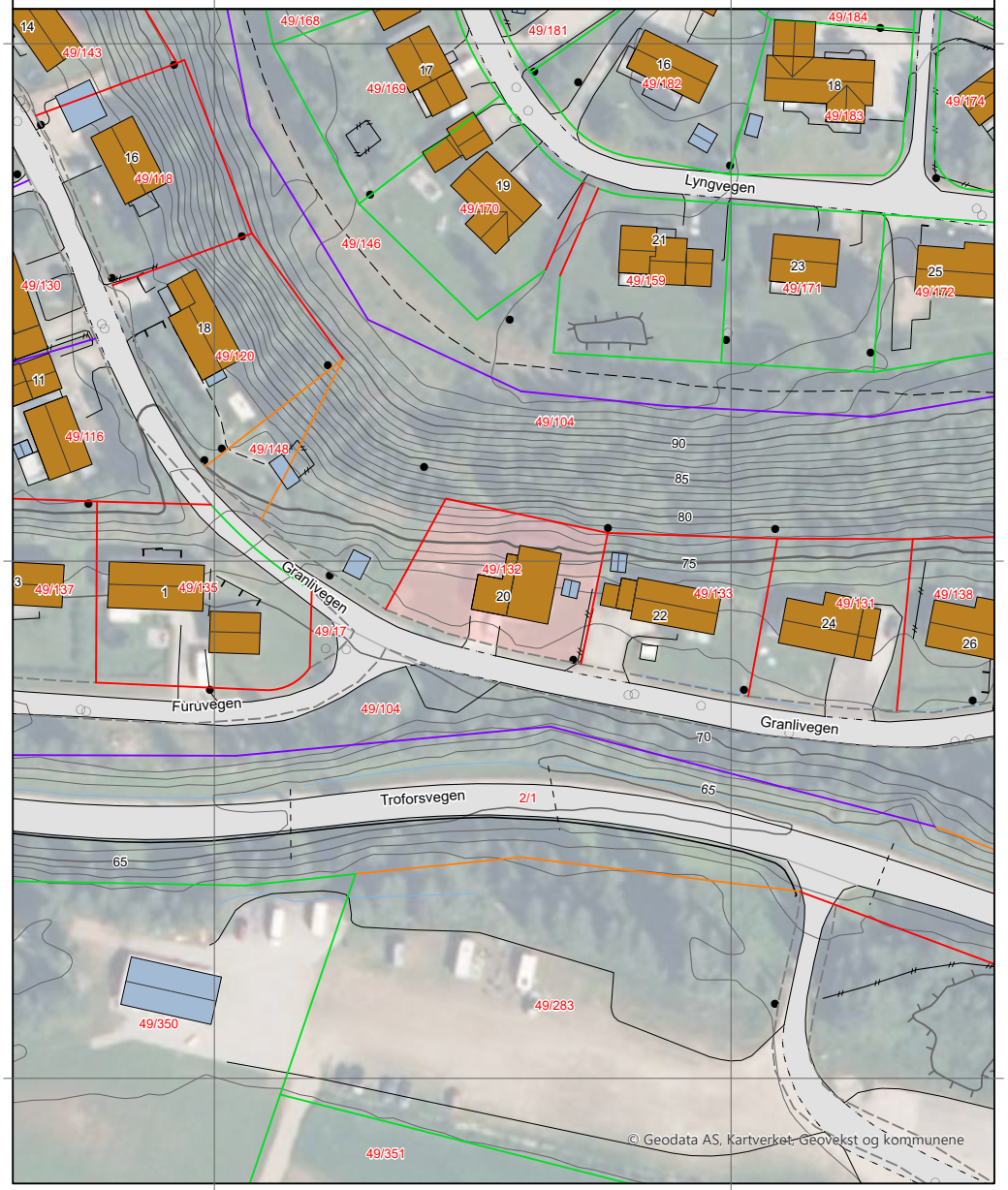
Kommune: 1825 Grane
Eiendom: 1825/49/132/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.2.2026



0 25 50 m

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

ambita

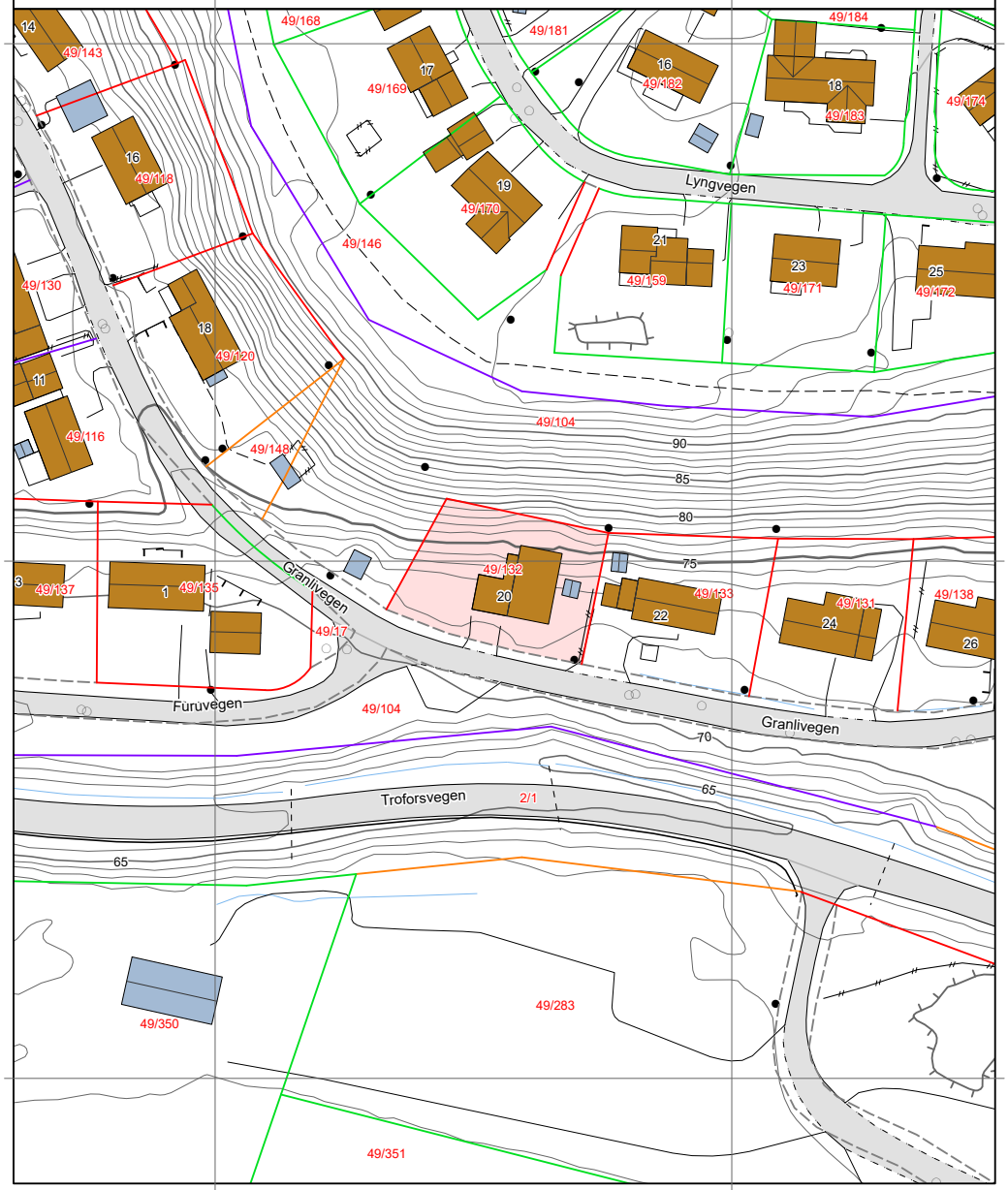
Kommune: 1825 Grane
Eiendom: 1825/49/132/0/0

Eiendomsgrenser

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

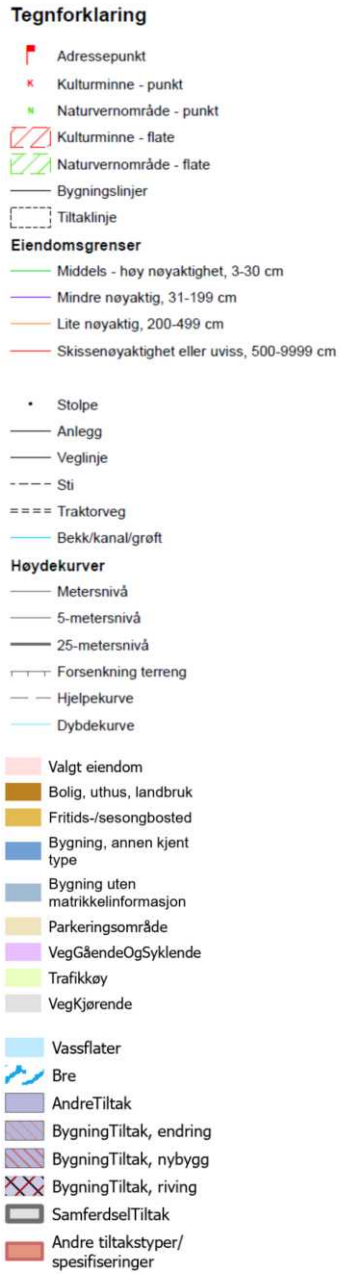
N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.2.2026



0 25 50 m

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



GRANLIVEGEN 20

Nabolaget Trofors - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Grane skole snuplass Linje 231	**10 min** 0.9 km
Trofors stasjon Linje F7	**22 min** 1.9 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	**38 min**

SKOLER

Grane barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 121 elever, 13 klasser	**13 min** 0.9 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	**36 min** 41.2 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	**37 min** 42.7 km

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

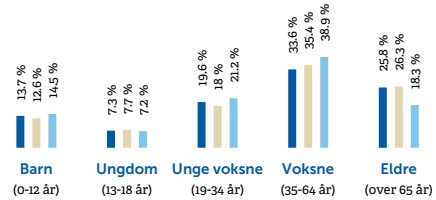
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Trofors	929	469
Grane kommune	1 461	840
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Grane kommunale barnehage (0-5 år) 59 barn	**14 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Trofors Post i butikk, PostNord	**19 min** 1.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

GATEPARKERING

Lett 88/100

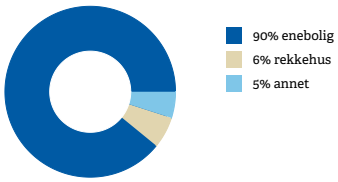
TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

SPORT

Vegset stadion Ballspill, fotball	**8 min** 0.5 km
Vegset skole Aktivitetshall, ballspill	**12 min** 1.1 km

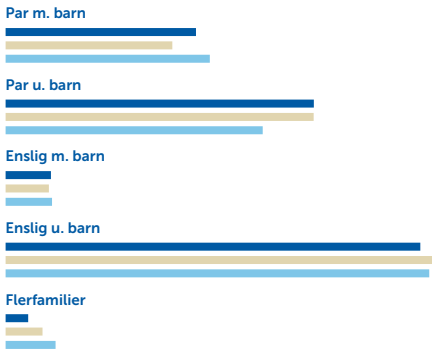
BOLIGMASSE



ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



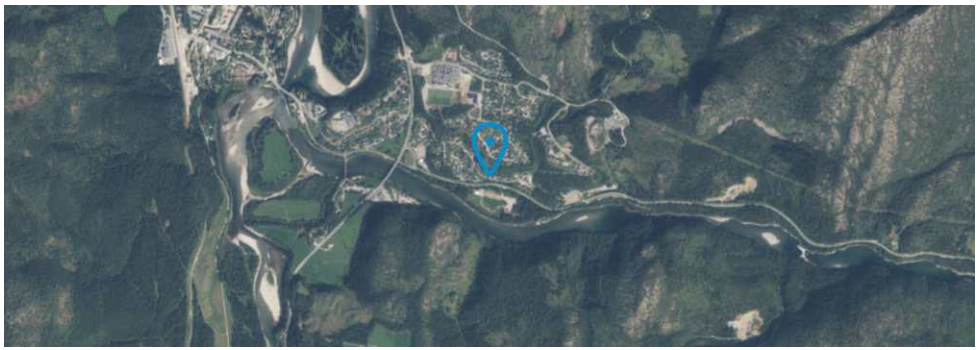
FAMILIESAMMENSETNING

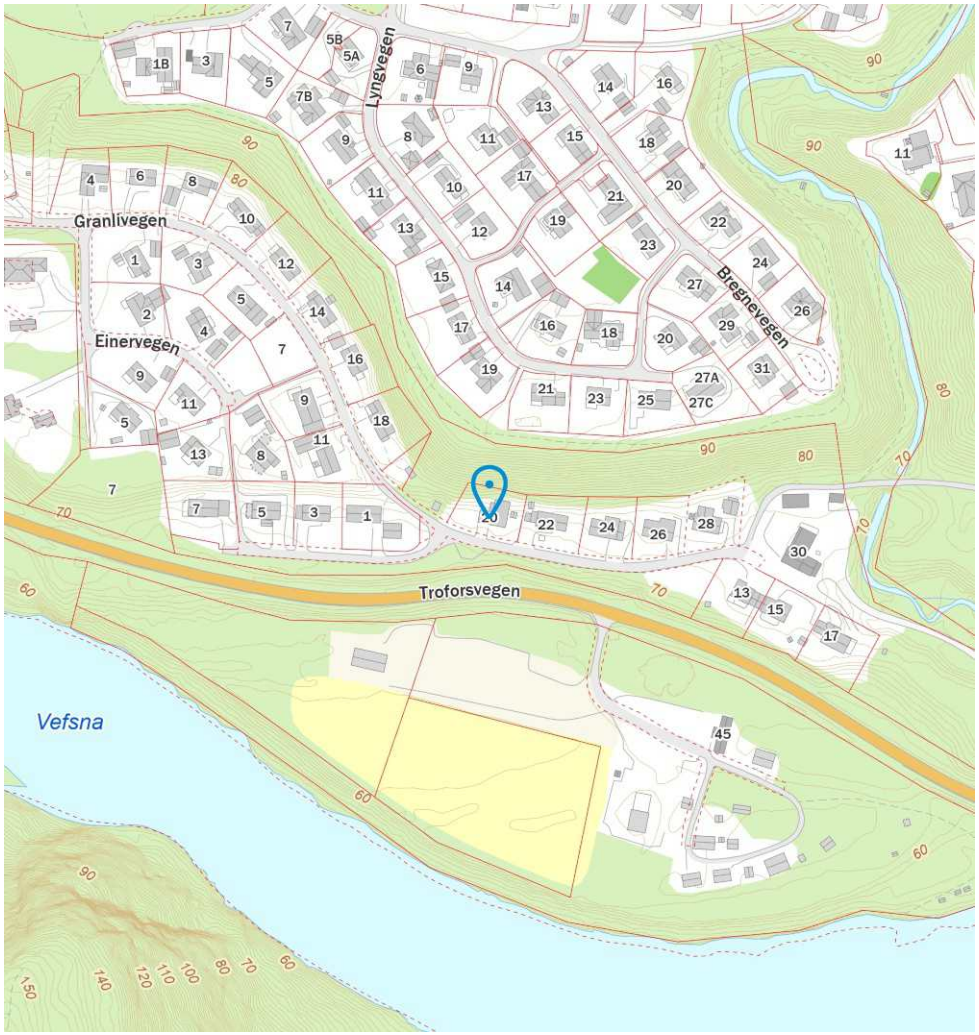


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **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, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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

ⓘ 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.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15260025 / Martine Storsve Pettersen, tlf. 481 82 944
Granlivegen 20, 8683 Trofors.
Gnr. 49, Bnr. 132, 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 besiktiget 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: 15260025
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.04.2026

Martine Storsve Pettersen
Eiendomsmegler

481 82 944
martine.storsve.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no