

Velkommen til

Vestersivegen 1318, 8685 Trofors

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vestersivegen 1318
8685 Trofors

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 000 000,-
Omkostninger	kr	101 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 101 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2013
BRA/BRA-i	600 / 234 m²
Soverom	5

Energimerke 

Velkommen til Vestersivegen 1318 - en flott enebolig med fjøs/driftsbygning samt dobbeltgarasje med elbillader, og ekspansivt jorde.

Her får du en unik kombinasjon av moderne bolig og landlige kvaliteter, perfekt for deg som ønsker god plass og fredelige omgivelser. Eiendommen har et tomteareal på hele ca. 38 158,9 m² og byr på et stort jorde, fjøs/driftsbygning og dobbeltgarasje. Eneboligen inneholder blant annet entré, romslige stuer, bod, kjøkken, to bad, vaskerom/teknisk rom og hele fem soverom.

Fjøset er oppført ca. 1950 og har en grunnflate på ca. 89 m². Bygningen er oppført med støpt betongkjeller og trekonstruksjon over kjeller, 1. etasje og loft. På uthuset er det bygget en carport på ca. 18 m², og bygningen er delt i to med et fungerende hønsehus og rom for vedlager.

Eiendommen ligger på flatt terreng i et koselig område med gode turmuligheter rett utenfor døren. Her bor du landlig og fredelig, samtidig som du har kort kjøretur til dagligvare, barnehage og skole.

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!



Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Vestersivegen 1318, 8685 Trofors

Registerbetegnelse
Gnr. 55, Bnr. 17, Grane kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 000 000,-
Omkostninger	kr	101 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 101 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 115 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 100 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-, Forsikringen omfatter kun bolighus og garasjedelen av eiendommen.
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 101 090,- 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 8 595,- pr. år 2025
Det er 6 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for feiing/branntilsyn, slamtømming og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 3 530,- pr. 2025.
Renovasjon utføres av SHMIL og faktureres over 6 terminer.

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

Areal
BRA - i: 234 m²
BRA - e: 366 m²
BRA totalt: 600 m²
TBA: 43 m²
GUA: 305 m²
ALH: 4 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
5
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
Parkering på egen tomt av gruset standard, i dobbelgarasje eller carport. Det er installert el-billader i garasjen. Garasjeport nærmest huset er noe vanskelig å lukke, motor er defekt.

Tomt
Tomtestørrelse er 38 158 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Eiendommens grenser er lite nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende. Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av løsmasser.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 2013.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er 3-kamret septiktank i glassfiber og sandfiltergrøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2003. Det er privat brønn på nabotomt. Vannpumpe i brønnen. Brønnen står på naboeiendom med tinglyst rettighet på vann fra brønnen.

Septiktank:
Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2006. Opplysning fra tidligere eier.

Eiendommen er et tidligere småbruk med dyrehold.
I følge gårdskart datert 14.10.2025 har eiendommen følgende markslag:
- Fulldyrka jord 17,8 dekar.
- Skog av middels bonitet 13,4 dekar.
- Skog av lav bonitet 4,7 dekar.
- Uproduktiv skog 0,1 dekar.
- Bebygde tomtearealer 2,1 dekar.

Eiendommen har dyrkbar jord til landbruk, skog med varierende kvalitet, og et bebygd område med bygninger og gårdsplass.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen, ifølge selger.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar. Overtakelse ved salg må derfor settes såpass frem i tid at man ikke risikerer at søknaden ikke er behandlet tidsnok før overtakelse.

Driveplikt
Eiendommen er underlagt driveplikt iht. jordloven. Landbrukssjef i Grane kommune har bekreftet at det ikke vil pålegges boplikt ved erverv av eiendommen, forutsatt at driveplikten ivaretas.

Alt jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) er drivepliktig i henhold til jordlovens bestemmelser, uavhengig av arealets størrelse. Eiendommen har slikt areal og er således underlagt driveplikt. Driveplikten varer gjennom hele eiertiden, fra man blir eier og til man overtar eiendommen til noen andre. Driveplikten kan oppfylles på to måter - personlig oppfyllelse og oppfyllelse ved fremleie. Eieren må bestemme seg for om en ønsker å drive jorda selv eller å oppfylle driveplikten ved bortleie innen ett år fra overtakelse av eiendommen. Jordloven oppstiller for øvrig visse vilkår for at en avtale om jordleie skal være gyldig. Bl.a. må leieperioden være minst 10 år, den må være skriftlig, og den må føre til en driftsmessig god løsning. Når avtale er inngått skal eier sende kopi av avtalen til kommunen.

Byggeår
2013 for enebolig og dobbelgarasje ifølge kommunen. Garasje fra 1970, fjøs og uthus fra ca. 1950 i følge bygningssakkyndig.

Innhold
1. etasje:
BRA-i 116 m²: Hall med trapp, 1 soverom, bod 2, bad, kjøkken, vaskerom/ teknisk rom, stue.

Loft etasje:
BRA-i 118 m²: Trapperom, loftstue, 4 soverom, bad, bod, bod 2.

Dobbelgarasje:
BRA-e 65 m²: Garasje, bod.

Garasje:
BRA-e 14 m²: Garasje.

Uthus:
BRA-e 29 m²: Hønsehus og bod.

Fjøs:
BRA- e 258 m²: Stall, låve og gjødselkjeller.

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.

Bolig:
Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Dobbelgarasje:
Dagens bruks samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Garasjens front er oppgitt med 1 vindu. Det er i dag 3 vinduer av ulik størrelse. På garasjens venstre vegg er det oppgitt uten vindu. Det er i dag 2 vindu. På baksiden av garasjen er det bygd en trapp, og tidligere vindu er byttet ut med en balkongdør.

Disse endringene kan være søknadspliktig fasadeendring. Nevnte endringer er ikke omsøkt. Dette blir kjøpers ansvar og risiko.

Fjøs, uthus, lekestue og bygg ved veien:
I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av byggene er i henhold til det som eventuelt er søkt og godkjent. Dette blir kjøpers ansvar og risiko.

Standard
Boligen fremstår med normal og velholdt standard.

Modernisering:
2024: Montering utvendig trapp med nytt inngangsparti til andre etasje i dobbelgarasjen samt montert inn 4 nye vinduer og ny balkongdør.

Bolig:
Innvendig overflater:
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Innvendige trapper:
Boligen har lakkert tretrapp opp til loftetasje.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Etasjeskille/gulv loftetasje:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon:
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på høy.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe og vedovn med tilluft i stue. Sotluke på pipe i hall.

Kjøkken:
Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og kjøkkenøy med nedfelt induksjonstopp. Det er hjørne-kjøleskap, kjøleskuffe, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, integrert kaffemaskin og stekeovn. Det er kjøkkenventilator over kjøkkenøy med avtrekk ut.

Bad hovedetasje:
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 27 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29 mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad loft:
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater med innfelte spotter. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 14 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 14 mm. Det er 2 stk. plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse. En sluk i dusjhjørne og en sluk under badekar. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom/teknisk rom:
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Det er ikke listet rundt rørskap for gulvvarme. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 22 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin med pålagt benkplate. Overskap montert på vegg over benk. Rommet er kombinert med opplegg for innvendig vannrør og varmvassbereder med tillegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er fuktmålt mot våtsone innvendig i rørskap for vannledninger uten å påvise forhøyede fuktverdier.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon. I 2023 ble ventilasjonskanaler rengjort av Helgeland Ventilasjonsrens AS.

Andre VVS-installasjoner:
Rensefilter for vann. Det er montert forfilter for partikkelfiltrering og beskyttelse av anleggets automatikk, samt renseanlegg for mangan. Det ble i forkant av montering tatt vannprøver av Norvann AS i 2022. Takstmann skriver om kalkfilter i sin rapport, noe selger avviser.

Varmesentral:
Det er installert luft til vann varmepumpe. Filter til ventilasjonen har blitt byttet 1 gang per år. Nytt filter blir innsatt før salg.

Varmtvannstank:
To-mantlet varmvannsbereder, oppgitt volum ca. 210/140 liter (ytter-/innerbeholder). Berederen er tilkoblet vannbåren varmeanlegg for oppvarming av tappevann. Produksjonsår/monteringsår: 2013. Normal slitasje ut fra alder og type.

Vannbåren varme:
Vannbåren varme via Sanipex rørsystem. Det er montert vannbåren varme i alle rom i hovedetasjen. I loftetasjen er det montert vannbåren varme på bad.

Elektrisk anlegg:
Utskiftet elektrisk anlegg i 2013.

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

Andre forhold:
Det er inngjerdet hageområde, tidligere brukt til hundegård. Det av utstyr/tilbehør som tilhører tidligere hundegård medfølger ikke.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Tilstandsrapporten omhandler kun TG fra boligen, ikke øvrige bygg da de ikke er tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600.

TG2 - Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Det er påvist åpninger i musesperre der mus kan komme inn i vegg
konstruksjonen. Åpninger ble registrert under hjørnebord, eiere skal montere musebørster under hjørnebord.
- Takkonstruksjon/loft: Eventuell mansjett rundt rørgjennomføring kan ikke kontrolleres, rørgjennomføring er tapet på innsiden. Netting i takutstikk er stedvis løsnet. Det ble registrert spor etter mus på kaldloftet.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren ble kun minimalt inspisert på grunn av snødekke, noe som begrenset tilgangen til konstruksjonen. Dette medfører økt usikkerhet rundt tilstanden til grunnmuren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Levetiden for en sandfiltergrøft er normalt 20-30 år, men denne kan variere avhengig av flere forhold. Ved høyt vannforbruk kan vannpumpen bli overbelastet og gå varm. Vannledninger kan fryse om vinteren. Innvendig filter på vannledning er byttet ca. 2-4 ganger i løpet av året. Neste filterbytte vil bli utført januar 2026.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Det er påvist bom i fliser samt sprekk i fuger på gulvet ved hovedinngangsdøren.
- Radon: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Det er opplyst at det er montert radonsperre under bygningen. Bygningen er oppført etter TEK 10/17, og skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å begrense innstrømming av radon fra grunnen.
- Innvendige trapper: Det er registrert knirk i trappen.
- Overflater gulv bad: Det er registrert sprekker i fugene, samt bom i to fliser ved sluket.
- Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Døren er plassert i våtsone og har synlige fuktskader. Vindu ved badekar er plassert i våtsone. Glippe mellom himling og taklist over innredning.
- Overflate gulv loft-bad: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Overflater kjøkken: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Innredningen har noe bruksslitasje. Kjøleskuffe er defekt og lys over ventilator blinker.
- Ventilasjon: Det foreligger ikke dokumentasjon på siste service av ventilasjonsanlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og vedlikehold, noe som kan øke risikoen for feil eller redusert funksjon.
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentralen er oppbrukt. Relé for automatisk tilkobling ved temperaturforandring fungerer ikke. Strømmen på pumpa må slås av og på for at den skal fungere.
- Elektrisk anlegg: Kurs over vinduer i stue/kjøkken slår seg automatisk av over tid.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfangere. Det bør utvises særlig oppmerksomhet på sikring av takflater som vender ut mot adkomst til bygningen.
- Terrassedører: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 4: Faglært arbeid driftsbygning i 2021 av Grane Hytteservice AS, herunder lagt nye lekter og nytt tak over det gamle, vindskibord på driftsbygning. Byttet en takbjelke i låvetaket. Ufaglært arbeid i 2022, herunder fjernet noe isolering i låvegulv pga. fukt, gulv med råteskader og det er lagt nytt gulv i deler av låven.

Pkt. 5: Faglært arbeid på garasje i 2024 av Grane Hytteservice AS herunder fjernet trapp inne i garasje. Oppsett av trapp, balkong, inngangsparti til andre etasje, 4 nye vinder, og ny balkongdør. Ufaglært arbeid i 2024, herunder satt inn dør på sørveggen i driftsbygning. Ny port inn til fjøsrom driftsbygning i 2021. Byttet ut glass i noen vinduer i driftsbygning, + kitting av flere og malt i 2019. Byttet bordkledning nordvegg "garasje" ved veien i 2019. Malt + ny port på "garasje" ved veien i 2020. Malt hele hovedhuset med Jotun Optimal eggehvit i 2021.

Pkt. 14: Sikring septiktank faller ut. Se elkontroll. Har ikke hatt noe betydning for bruk at sikringen er slått ut. Ved stort vannforbruk over kort tid, kan brønnpumpen "gå varm". Ta pause i vannforbruket, så går det seg til. Ingen tiltak gjort, men fått tips av fagperson om at kjølehette kan monteres og kan være tilstrekkelig. Vanntilførsel fra hovedhus til driftsbygning kan fryse til på vinteren. Ikke gjort noe tiltak.

Pkt. 15: Faglært arbeid vaskerom i 2023 av PTG Helgeland AS, herunder monterte magnetfilter MagnaClean Professional 2 på varmtvannsbereder på vaskerom. Faglært arbeid hovedhus i 2024 av Comfort, herunder byttet ut utekran på hovedhus.

Pkt. 16: Må bytte filter i filterhus (vanninntak) i hovedhus ca. 2-4 ganger per år. Ved langvarig bruk av samme filter, kan vanntrykket falle. Filter er skaffet via Comfort fra Norvann.

Pkt. 17: Etter strømbrudd ble det skade på relé, som førte til at varmepumpe/vannbåren varme ikke fungerte. Varmepumpe koblet seg ikke inn på strøm og ut på luft automatisk ved temperaturforandringer. Faglært arbeid gjort i 2023 av Sinus, herunder byttet relé. Kobler seg fortsatt ikke automatisk inn/ut, men vi slår av og på strømmen/sikringen til varmepumpe for at den skal fungere ved temperaturer lavere en -20 over tid.

Pkt. 18: Faglært arbeid i 2023 av Helgeland Ventilasjonsrens AS, herunder rengjøringer av ventilasjonskanaler.

Pkt. 22: Stikk over vinduer i stue/kjøkken 1. etg. slår seg av automatisk over tid. Ikke gjort tiltak.

Pkt. 23: Faglært arbeid i 2025 av Haaland Mosjøen AS, herunder montert elbil-lader i garasjen.

Pkt. 37: Faglært arbeid på fjøs i 2021 av Grane hytteservice AS, herunder Lagt nytt tak på gammelt tak(lekter)i fjøsen og byttet ut vindskibord. Skiftet takås/takbelkje pga råte. Ufaglært arbeid i 2021, herunder byttet ut noe gulvplanker som hadde råteskader og fjernet noe gammel isolering fra gulv. Ble lagt nye gulvplanker der de tidligere gulvplankene lå.

Pkt. 38: Faglært arbeid på eiendommen i 2021 av Svenningdal Maskinstasjon AS, herunder utbedring rundt fjøstomt, fjerning av gammel vegetasjon og masser. Åkerkanten på baksiden av fjøsen mot øst, ble noe utbedret og. Ufaglært arbeid i 2020, herunder bygget stallbokser.

Pkt. 39: Lys i ventilator på kjøkkenet blinker. Ikke gjort tiltak.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertak av type Brettex. Loftskillet er isolert med ca. 30 cm isolasjon.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp av metall. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt. Eventuell stige til pipen kan ikke kontrolleres grunnet snødekt tak.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen ble sist oppmalt i 2021 med Jotun Optimal eggehvit.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har tre doble balkongdører i tre, 2 i hovedetasjen og en med utgang fra loftstue i loftetasje.

Balkonger/terrasser:
Balkong med utgang fra loftstue og terrasser med utgang fra stue og kjøkken i hovedetasjen. Balkongen i loftetasjen er fundamentert på trepilarer. Balkongen i loftetasjen har tekket gulv med utvendige takrenner. Rekkverkshøyde er ca. 1,03 meter. Fundamenteringen av terrassene i hovedetasjen kunne ikke kontrolleres grunnet snø over terrassene.

Andre utvendige forhold:
Det er oppsatt med impregnerte netting gjerde rundt plen mot sør. Gjerdet er ikke nærmere inspisert grunnet snø.

Dobbeltgarasje:
Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong. Yttervegger erav uisolert stenderverk som utvendig er kledd med asfaltplater og liggende kledning. Prefabrikkerte taksperrer som er pålagt undertak og utvendig tekket med profilerte stålplater, type Decra. Takrenner og nedløpsrør av stål. Innmontert 2 stk. ledd porter med el- portåpner, inngangsdør og 4 vinduer i 1. etasje. Hver portåpning er ca. 2,5 meter bred med høyde på ca. 2,11 meter. Det er hems over hele garasjen med pålagt sponplategulv. Hemsen er ikke ferdig innredet med plater på vegger. 2. etasje har inngangsdør via utvendig trapp og 3 vinduer i frontgavl med 2- lags glass. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus:
Bygningen er fundamentert på lettklinkerstein på bakken. Det er bygd en carport på 18 m² mot en yttervegg. Vegger er utvendig tekket med stående og liggende kledning. Saltak takkonstruksjon av plassbygde taksperrer utvendig tekket med bølgeblikkplater. Bygningen er inndelt i to rom i 1. etasje, et rom fungerer som hønsehus i dag, det andre rommet er vedlager. Grunnet mye innvendig lagring og ingen adkomst til loftetasjen er bygningen minimalt inspisert. bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Fjøs:
Fjøs oppført ca. 1950, med grunnflate ca. 89 m². Bygningen er oppført med støpt betongkjeller og overbygg i trekonstruksjon. Tradisjonell utforming for landbruksdrift, med kjeller, 1. etasje og loft. Kjeller: Kjeller i støpt betong, benyttet som gjødselkjeller. Kjelleren er delvis frilagt i terreng og har større åpning i mur for adkomst/utkjøring. Betongflater bærer preg av alder, fuktpåvirkning og normal slitasje. Rommet er ikke egnet for varig opphold. 1. etasje: Første etasje ble innredet med stallbåser i 2020 resterende er eldre fjøsdel. Etasjen har enkel eldre standard, tilpasset husdyrhold. Gulv utført i bjelkelag av tre. Vegger og bærende konstruksjoner i tre. Små vindusåpninger gir begrenset dagslys og ventilasjon, i tråd med byggets opprinnelige bruk. Enkel adkomst via tredør på langside.

Loft: Loft over hele bygningen, benyttet som høylåve. Åpen konstruksjon med uisolerte overflater og tregulv. Loftet har stående utvendig panel. Adkomst via innvendig trapp. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600.
Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje:
Garasje ved innkjøring til eiendommen. Enkel garasjebygning oppsatt i 1970 som i dag er i bruk som lager. I 2020 ble det byttet bordkledning på nordveggen på garasjen. Brukes også som postkassestativ.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Engset vest for Svenningelva i Svenningdalen.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet langs Vestersivegen ved Nedre Hjortskardmoen i Grane. Her bor du landlig og fredelig, samtidig som du har kort vei til viktige fasiliteter: Grane barneskole og ungdomsskole ligger ca. 12,6 km unna, Grane kommunale barnehage ca. 12,9 km, Trofors togstasjon ca. 12,9 km, og dagligvarehandelen hos Coop Prix Trofors finner du ca. 12,8 km fra eiendommen.

Adkomst
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. 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
Bolig og garasje:
Boligen har ferdigattest, datert 18.11.2013.

Grane kommune har i egen e-post til megler, datert 08.01.2026, bekreftet at ferdigattesten også omfatter dobbelgarasjen på eiendommen. Grunnen til at dette har blitt bekreftet utenom er at ferdigattesten ikke omtaler garasjen.

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

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv for fjøs, uthus og bygning ved veien. Byggene er oppført før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen varmes opp med vedfyring montert på stue, luft-til-vann varmepumpe for vannbåren varme. Det er montert vannbåren varme i alle rom i hovedetasjen. I loftetasjen er det montert vannbåren varme på badet. For øvrig har boligen balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

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

Internett- og tv-leverandør
Internett og TV leveres i dag via Bahnhof over 4G/5G-nettet (se www.bahnhof.no/) og Allente (parabol). Det er bestilt tilkobling til fiber, men det er ikke avklart når dette kommer, men antatt i Q4 2026. Kostnader til etablering/graving kan tilkomme. Dette blir ny eiers ansvar.

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 selvansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Ifølge kart fra NGU ligger området i en sone med høy aktsomhetsgrad for radon. Dokumentasjon på utført radonsperre foreligger ikke, og opplysningene er innhentet fra tidligere eier som bygde huset. Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom dette er mulig.

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

Kommuneplanen er under utvikling. Det forventes ikke noe endring av formålet for eiendommen, men høring vil avdekke eventuelle forandringer som foreslås.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløp. Septiktanken er av glassfiber fra 2006. Det er 3-kamret septiktank i glassfiber og sandfiltergrøft. Opplysning fra tidligere eier. Det er privat brønn. Vannpumpe i brønnen. Brønnen står på naboeiendom med tinglyst rettighet på vann fra brønnen. Kostnader for vedlikehold av brønn og ledninger tilkommer. Det ble i forkant av montering av filtre tatt vannprøver av Norvann AS i 2022.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn. Formuesverdien er kunstig lav. Økt formuesverdi må påregnes for fremtiden.
kr 64 175,- for 2023
Sekundærverdi kr 256 699,-.

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.

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

Eier
Frida Marie Thune og Lisa Renee Skulstad

Heftelser og servitutter
Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 124
Dato: 26.01.1948
Bestemmelse om fiskerett
Rettighetshaver: Nes brug
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 125
Dato: 26.01.1948
Bestemmelse om fiskerett
Rettighetshaver: Nes brug
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Bestemmelse om vannrett

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1749
Dato: 01.09.1955
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 1846
Dato: 12.09.1955
Vegvesenets betingelser vedtatt

Bestemmelse om kloakkledn
Dagboknr.: 1686
Dato: 04.08.1956
Med flere bestemmelser

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 904053
Dato: 06.07.1961
Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL

Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 111321
Dato: 28.01.2021
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Med flere bestemmelser

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

Andre relevante opplysninger
Naturmangfoldloven:
- Retningslinje; Hver byggesak og plansak må vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven.

Reindriftas flyttleier:
- Reindriftsnæringens flyttleier skal ikke stenges.

Private og offentlige vannanlegg:
- Vannforsyning og vannkvalitet skal ikke forringes.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,2 % av kjøpesum (inkl. mva). Minimum kr 80 000,-
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Øyfjell kr 14 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (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.

Tilstandsrapport/takst
Utført 01-01-2026 av Knut Kjønnås i Helgeland Byggekontroll AS. Ferdigstilt 01.01.2026.

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
// Nabolagsprofil, datert 08.10.2025
// Tilstandsrapport, datert 03.12.2025
// Energiattest, datert 09.01.2026
// Selgers egenerklæring, datert 17.12.2025
// Bygningstegninger hus, datert 17.12.2012
// Bygningstegninger garasje, datert 20.03.2013
// Oppføring av enebolig og garasje, datert 16.04.2013
// Tillatelse til tiltak, datert 16.04.2013
// Ferdigattest enebolig og garasje, datert 18.11.2013
// Matrikkelrapport, datert 28.10.2025
// Grunnkart, datert 28.10.2025
// Kommuneplan, datert 06.01.2026
// Bestemmelse om vannledning, datert 12.09.1955
// Erklæring/avtale, datert 01.09.1955
// Bestemmelse om vannrett, datert 28.01.2021
// Kommuneplan bestemmelser, datert 05.02.2013
// HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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



Plantegning



Plantegning 1. og 2. etasje til bolig.

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.



































Vestersivegen er en kommunal vei. Brøyting fra innkjørselen og frem til huset må man ordne selv.

Loftetasje





















Uteområdet





















Nærområdet









VESTERSIVEGEN 1318

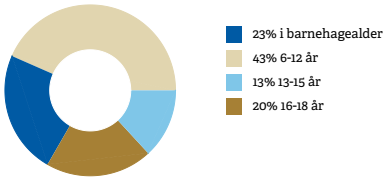
OFFENTLIG TRANSPORT

Strendene Linje 23-703	**7 min** 0.7 km
Trofors stasjon Linje F7	**13 min** 12.9 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	**47 min**

SKOLER

Grane barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 121 elever, 12 klasser	**13 min** 12.6 km
Mosjøen vgs. Kippermoen 350 elever	**45 min** 52.6 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	**46 min** 54.1 km

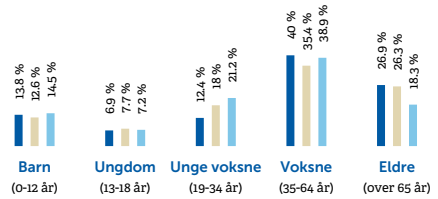
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Svenningdal	146	84
Kommune: Grane	1 461	840
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Grane kommunale barnehage (1-5 år) 59 barn	**12 min** 12.9 km

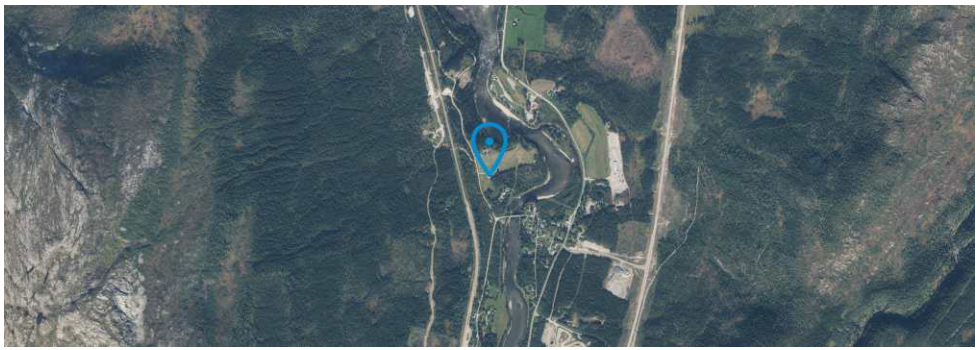
DAGLIGVARE

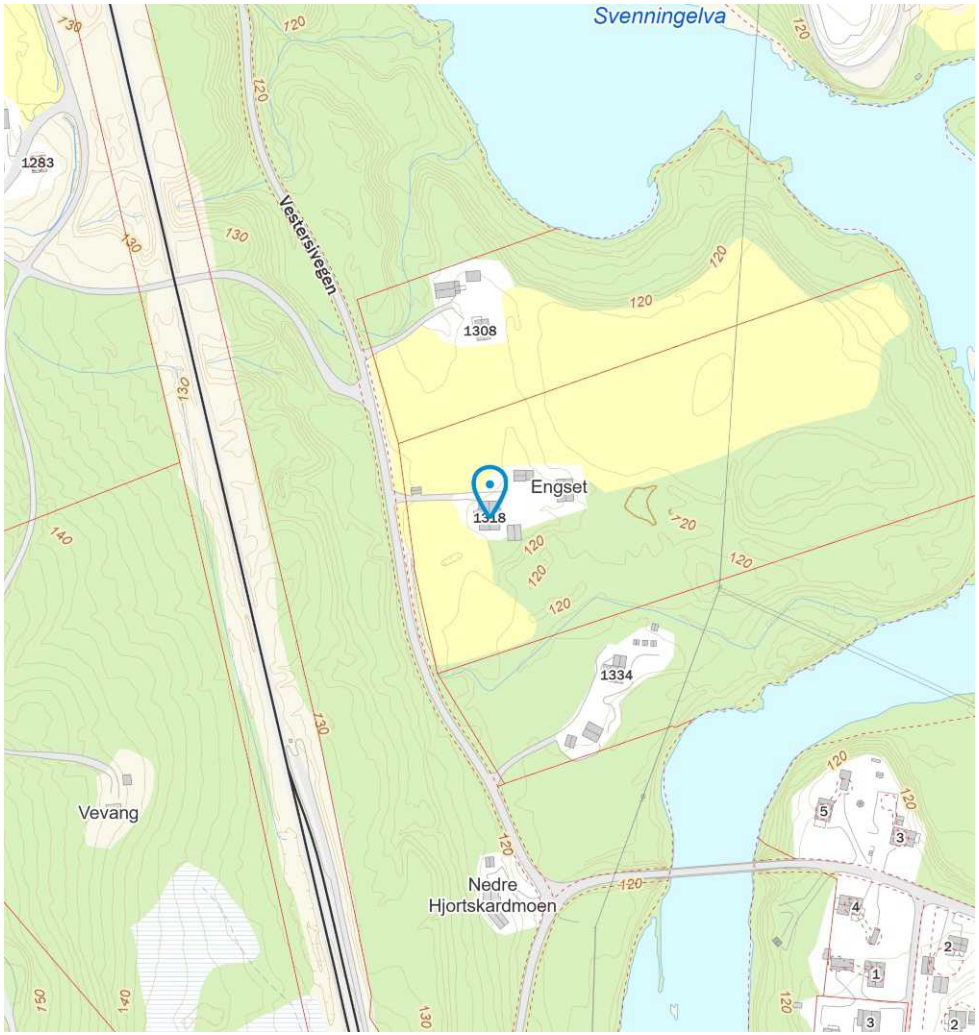
Coop Prix Trofors Post i butikk, PostNord	**12 min** 12.8 km

SPORT

Vegset skole Aktivitetshall, ballspill	**13 min** 12.6 km
Vegset stadion Ballspill, fotball	**13 min** 13.2 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 2025





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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Vestersivegen 1318 , 8685 TROFORS
GRANE kommune
gnr. 55, bnr. 17

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 600 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 03.12.2025 **Rapportdato:** 01.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20352-1379 **Referansenummer:** HA4691

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS **Sertifisert Takstingeniør:** Knut Kjønnås

HBK AS

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.

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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.

Vestersivegen 1318 , 8685 TROFORS
Gnr 55 - Bnr 17
1825 GRANE

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	600 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	234 m²
Totalpris	4 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Følgende endringer er utført i forhold til godkjente bygningstegninger:
Knevegger på soverom i lofetasje mot øst er ikke oppsatt.

Dobbelgarasje

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

Følgende endringer er utført i forhold til godkjente bygningstegninger:
Det er bygd utvendig trapp for inngang til loftetasjen og montert dør i gavlvegg.
Vinduer i frontvegg 2. etasje er det montert to smale vinduer på siden av hovedvindu.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger på bygningen.

Fjøs

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

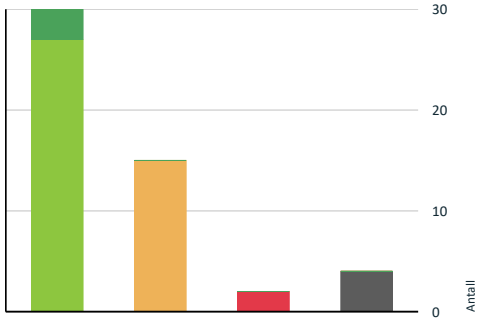
Det er ikke mottatt tegninger på bygningen.

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Vestersivegen 1318 , 8685 TROFORS
Gnr 55 - Bnr 17
1825 GRANE

Sammendrag av boligens tilstand

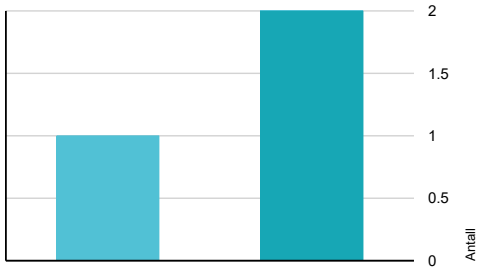
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Terrassedører** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2013

Kommentar
I følge byggeanmeldelse.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



Snødekt tak.



Snødekt tak.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.
Eventuell stige til pipen kan ikke kontrolleres grunnet snødekt tak.

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

Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfangere. Det bør utvises særlig oppmerksomhet på sikring av takflater som vender ut mot atkomst til bygningen.

Taktekking med ru overflate bør ikke ha større helling enn 27 grader. Dette taket har en helling på 35 grader i henhold til byggetegningene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre taket mot snøras.

Manglende snøfangere på tak med stor helling øker risikoen for personskader og materielle skader ved snøras, spesielt på takflater som vender mot atkomst til bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilkobling til overvannsrør under bakkenivå.

Tilstandsrapport



Takrenner og nedløp av metall.



Pipehatt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Bygningen ble sist oppmalt i 2021 med Jotun Optimal eggehvit.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist åpninger i musesperre der mus kan komme inn i vegg konstruksjonen.
Åpninger ble registrert under hjørnebord, eiere skal montere musebørster under hjørnebord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Musesperre under kledning bør kontrolleres og eventuelle åpninger tettes for å hindre at mus kan komme inn i veggkonstruksjonen. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på isolasjon og bygningsmaterialer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er påvist åpninger i musesperre der mus kan komme inn i vegg konstruksjonen.



Liggende kledning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertak av type Brettex. Loftskillet er isolert med ca. 30 cm isolasjon.

Det er ikke adkomst for inspeksjon av hele kaldloftet, kaldloftet er kun inspisert fra loftsluke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eventuell mansjett rundt rørgjennomføring kan ikke kontrolleres, rørgjennomføring er tapet på innsiden.
Netting i takutstikk er stedvis løsnet.
Det ble registrert spor etter mus på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vestersivegen 1318 , 8685 TROFORS
Gnr 55 - Bnr 17
1825 GRANE

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Det anbefales å kontrollere rørgjennomføringen nærmere, da manglende eller utilstrekkelig mansjett kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på takkonstruksjonen.

Netting i takutstikk bør festes eller skiftes ut for å hindre at skadedyr får tilgang til loftet, da dette kan føre til ytterligere skader på bygningen.

Det bør også gjennomføres tiltak for å hindre mus i å komme inn på kaldloftet, da tilstedeværelse av mus kan medføre skade på isolasjon og konstruksjon.

Nærmere kontroll av takutstikk bør utføres grunnet vanskelig adkomst for inspeksjon.



Takkonstruksjon med limtredrager.



Brettex undertak.



Pusset pipe på kaldloft.



Begrenset tilgan for inspeksjon.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



Beslag under vinduer.



Beslag over vinduer.



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



Hovedinngangsdør.

TG 3 Terrassedører

Bygningen har tre doble balkongdører i tre, 2 i hovedetasjen og en med utgang fra loftstue i loftetasje.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Overflater på dører er sprukket, nærmere undersøkelser av overflater må utføres.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dørens overflater og tilstand.
Utbedring eller utskifting av dører med fukt- og råteskader bør vurderes for å hindre videre forringelse, redusert funksjon og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktskader på balkongdør med utgang fra kjøkken i hovedetasje.





Fuktskader på balkongdør med utgang fra stue.



Skade i nedre kant av balkongdør 2. etasje.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra loftstue og terrasser med utgang fra stue og kjøkken i hovedetasjen.
Balkongen i loftetasjen er fundamentert på trepilarer. Balkongen i loftetasjen har tekket gulv med utvendige takrenner. Rekkverkshøyde er ca. 1,03 meter.
Fundamenteringen av terrassene i hovedetasjen kunne ikke kontrolleres grunnet snø over terrassene.

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Dekkbord og rekkverk på balkongen har malingsavflassing.
På grunn av snø på balkong og terrasser var det ikke mulig å gjennomføre en fullstendig inspeksjon. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstanden på konstruksjonene som ikke kunne vurderes.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Vestersivegen 1318 , 8685 TROFORS
Gnr 55 - Bnr 17
1825 GRANE

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Balkong loftetasje.



Snødekt balkong i loftetasje.

TG IU Andre utvendige forhold

Det er oppsatt med impregnerte netting gjerde rundt plen mot sør.
Gjerdet er ikke nærmere inspisert grunnet snø.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er påvist bom i fliser samt sprekk i fuger på gulvet ved hovedinngangsdøren.

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.
Noe merker og hakk rundt om.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av fliser med bom og reparasjon av sprekker i fugene ved hovedinngangsdøren for å unngå videre skadeutvikling, fuktinntrengning og redusert levetid på gulvet.

Generelle overflateavvik og bruksmerker vurderes som normale ut fra alder og bruk, og har lav konsekvensgrad.



Bom i flis ved hovedytterdør.



Sprekk i fuger i entrè.



Skjøter på parkettgulv er lagt for nært.

Tilstandsrapport



Loftstue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Planavvik i rommet innenfor 2 meter er ca. 7 mm.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 10 mm.

Hovedetasje: Måling utført i stue og kjøkken.

TG 1 Etasjeskille/gulv loftetasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 5 mm.
Planavvik gjennom hele rommet er ca. 10 mm.

Loftetasje: Måling utført i loftstue.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på høy.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
• Det er avvik:

I følge kart fra NGU ligger området i en sone med høy aktsomhetsgrad for radon.
Det er opplyst at det er montert radonsperre under bygningen.
Bygningen er oppført etter TEK 10/17, og skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å begrense innstrømming av radon fra grunnen.
Dokumentasjon på utført radonsperre foreligger ikke, og opplysningene er innhentet fra tidligere eier som bygde huset. Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom dette er mulig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier i bygningen, da eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad ifølge NGU.

Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonnivåer kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helserisiko for beboere.



I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på høy.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn med tilluft i stue.
Sotluke på pipe i hall.



Malt pipe loftetasje.



Vedovn i stue.

Vestersivegen 1318 , 8685 TROFORS
Gnr 55 - Bnr 17
1825 GRANE

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Sotluke er for nær vegg.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp opp til loftetasje.
Rekkverkshøyde er ca. 91 cm.
Åpninger i rekkverk er ca. 10 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

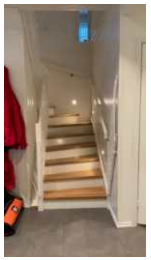
Det er registrert knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre knirk i trappen for å redusere risikoen for økt slitasje og ubehag ved bruk.



Hakk i trinn.



Lakkert tretrapp

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



TG 1 Andre innvendige forhold

Det er innredet hundgård med impregnerte stolper med netting og hundehus.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater med innfelte spotter.



Baderomsplater på vegg.



Himlingsplater med spotter.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 27 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29 mm.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert sprekker i fugene, samt bom i to fliser ved sluket.

Konsekvens/tiltak
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.

Fuger med sprekker bør utbedres eller skiftes ut, og fliser med bom bør vurderes reparert eller erstattet.

Sprekker i fuger og bom i fliser kan føre til at vann trenger ned i underliggende konstruksjon, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på gulvet.



Flislagt gulv.



Flis på gulv.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vestersivegen 1318 , 8685 TROFORS
Gnr 55 - Bnr 17
1825 GRANE

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Vegghengt toalett.



Dusjkabinett og servant.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



Avtrekk i himling.

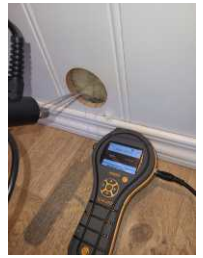


Tilluft under dør.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



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

HOVEDETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.

HOVEDETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Det er ikke listet rundt rørskap for gulvvarme.

Tilstandsrapport



Vaskerom/ teknisk rom.



Manglende mansjett på rørgjennomføring.

HOVEDETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 22 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.



Vinylbelegg på gulv.



Terskel.

HOVEDETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Plastsluk i gulv.

HOVEDETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin med pålagt benkplate. Overskap montert på vegg over benk.
Rommet er kombinert med opplegg for innvendig vannrør og varmvassbereder med tillegg.



HOVEDETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Vestersivegen 1318 , 8685 TROFORS
Gnr 55 - Bnr 17
1825 GRANE

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.



Avtrekk i himling via balansert ventilasjon.



Tilluft under terskel.

HOVEDETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det er fuktmålt mot våtsone innvendig i rørskap for vannledninger uten å påvise forhøyede fuktverdier.



Fuktmåling i gulv innvendig i rørskap.

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater med innfelte spotter.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

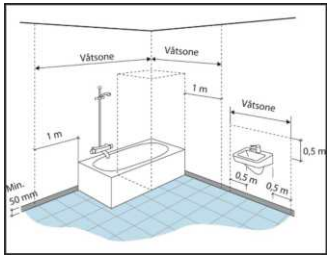
Døren er plassert i våtsone og har synlige fuktskader.
Vindu ved badekar er plassert i våtsone.
Glippe mellom himling og taklist over innredning.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Døren bør skiftes ut med en fuktbestandig løsning for å hindre ytterligere fuktskader og redusere risikoen for vanninntrengning i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til råte og forkortet levetid på bygningsdelene.



Vindu i våtsone.



Våtsoner på bad.

Tilstandsrapport



Fuktskade nede på dør.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 14 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 14 mm.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger med riss eller sprekker bør skiftes ut for å hindre fuktinntrengning og mulig skade på underliggende konstruksjon.

Avvik i fallforhold og utilstrekkelig høydeforskjell ved terskel bør vurderes utbedret for å redusere risiko for vannansamling, lekkasje og fuktskader i tilstøtende rom.



Hjørne i dushjørne har sprekker i fuger.





Utett silikonering under terskel.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk. plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse. En sluk i dusjhjørne og en sluk under badekar.



Sluk under badekar.

Vestersivegen 1318 , 8685 TROFORS
Gnr 55 - Bnr 17
1825 GRANE

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Sluk i dusjhjørne.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.







LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



Avtrekk i vegg.



Tilluft under dør.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



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

KJØKKEN

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og kjøkkenøy med nedfelt induksjonstopp.
Det er hjørne-kjøleskap, kjøleskuffe, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, integrert kaffemaskin og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Innredningen har noe bruksslitasje.
Kjøleskuffe er defekt og lys over ventilator blinker.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannlekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

Innredningen har noe bruksslitasje, og det anbefales å følge med på utviklingen for å unngå ytterligere forringelse.

Kjøleskuffen bør repareres eller byttes ut, og det anbefales å utbedre blinkende lys over ventilator for å sikre funksjonalitet og unngå eventuelle elektriske problemer.



KJøkken.



Kjøkkenøy med nedfelt induksjonstopp.



Hjørne kjøleskap.



Ingen lekkasjedeteksjon i underskap

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over kjøkkenøy med avtrekk ut.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

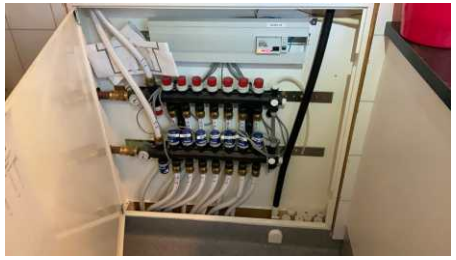
TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vestersivegen 1318 , 8685 TROFORS
Gnr 55 - Bnr 17
1825 GRANE

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Fordelingsskap.



Stoppkraner.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
I 2023 ble ventilasjonskanaler rengjort av Helgeland Ventilasjonsrens AS.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på siste service av ventilasjonsanlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og vedlikehold, noe som kan øke risikoen for feil eller redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført service av ventilasjonsanlegget.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og vedlikehold, noe som kan øke risikoen for feil eller redusert funksjon.



Flexit ventilasjonsanlegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Rensefilter for vann.
Det er montert forfilter for partikkelfiltrering og beskyttelse av anleggets automatikk, samt renseanlegg for kalk og mangan.
Det ble i forkant av montering tatt vannprøver av Norvann AS i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



Renseanlegg for vann.

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til vann varmepumpe.
Filter til ventilasjonen har blitt byttet 1 gang per år. Nytt filter blir innsatt før salg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det er avvik:

Relè for automatisk tilkobling ved tempraturforandring fungerer ikke.
Strømmen på pumpa må slås av og på for at den skal fungere.
Luft til luft varmepumper har en forventet levetid på 15-20 år. Levetiden er avhengig av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Reléet for automatisk tilkobling ved temperaturforandring bør utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt og stabil drift av varmepumpen.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for driftsstans, redusert energieffektivitet og forkortet levetid på anlegget.



Innerdel vannpumpe er plassert på teknisk rom/ vaskerom.



Utvendig del varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

To-mantlet varmvannsbereder, oppgitt volum ca. 210/140 liter (ytter -/innerbeholder). Berederen er tilkoblet vannbåren varmeanlegg for oppvarming av tappevann. Produksjonsår/monteringsår: 2013. Normal slitasje ut fra alder og type.

I 2023 ble det montert magnetfilter MagnaClean Professional 2 på berederen. Enheten er et in-line magnetisk/ikke-magnetisk filter som beskytter sentralvarme systemer ved å fjerne skadelige partikler som dannes i systemet, særlig magnetitt (jernoksid) og annet smuss i varmtvannet.



Bereder plassert i teknisk rom/ vaskerom.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme via Sanipex rørsystem.
Det er montert vannbåren varme i alle rom i hovedetasjen. I loftetasjen er det montert vannbåren varme på bad.



Fordelingsskap.



Kursoversikt

TG 2 Elektrisk anlegg

Vestersivegen 1318 , 8685 TROFORS
Gnr 55 - Bnr 17
1825 GRANE

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Sikringsskapet ble montert i 2013.

El-anlegget er oppbygget med type Smart-hus, og har integrert lys og varmestyring, brannalarm, innbruddsalarm og deteksjon vannlekkasje.

I dobbelgarasje er det montert el-billader i 2025 av Haaland Mosjøen AS.

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.
   2013

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

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

   Det foreligger samsvarserklæring på el-anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Anlegget ble sist kontrollert: 10.01.2014

   Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert el. virksomhet.

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 Kurs over vinduer i stue/ kjøkken slår seg automatisk av over tid.

Generell kommentar

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

Kurs for lys over vinduer i kjøkken/ stue må kontrolleres.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.
Boligen har branndetektor i alle rom, med tilknytning til eksern varsling.
Opplysning er hentet fra tidligere takst.
Systemet er ikke funksjonstestet.

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

Tilstandsrapport

Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2013.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmuren ble kun minimalt inspisert på grunn av snødekke, noe som begrenset tilgangen til konstruksjonen. Dette medfører økt usikkerhet rundt tilstanden til grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnmuren bør inspiseres grundigere når området er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader, sprekker eller setninger som kan medføre fuktinntrengning eller svekket bæreevne. Manglende kontroll kan føre til at skader ikke oppdages og utbedres i tide, noe som kan gi økte utbedringskostnader og redusert levetid på konstruksjonen.







TG IU Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er 3-kamret septiktank i glassfiber og sandfiltergrøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2003. Det er privat felles brønn med nabo. Vannpumpe i brønnen.
Brønnen står på naboeiendom med tinglyst rettighet på vann fra brønnen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Levetiden for en sandfiltergrøft er normalt 20–30 år, men denne kan variere avhengig av flere forhold.
Ved høyt vannforbruk kan vannpumpen bli overbelastet og gå varm.
Vannledninger kan fryse om vinteren.
Innvendig filter på vannledning er byttet ca. 2–4 ganger i løpet av året.
Neste filterbytte vil bli utført januar 2026.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vestersivegen 1318 , 8685 TROFORS
Gnr 55 - Bnr 17
1825 GRANE

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og vedlikehold av sandfiltergrøften for å sikre forsvarlig funksjon, da levetiden kan variere betydelig. Manglende oppfølging kan medføre redusert renseeffekt og økt risiko for forurensning av grunnvann eller nærliggende områder.

Det bør monteres kjølehette på vannpumpen for å hindre varmgang, da overoppheting kan føre til driftsstans eller skade på pumpen.

Tiltak bør vurderes for å beskytte vannledningene mot frost, da frosne vannrør kan føre til vannlekkasjer og driftsavbrudd.

Innvendig filter på vannledning bør byttes 2–4 ganger i året for å sikre god vannkvalitet og forhindre driftsproblemer.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2006. Opplysning fra tidligere eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Forventet levetid for en septiktank i glassfiber er 30–50 år.
I egenerklæring opplyses det at sikring på pumpe i septiktank kan falle ut uten at dette har hatt betydning for bruken.

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

Det bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold av septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasjer, noe som kan medføre forurensning og kostbare utbedringer.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

234 m²/234 m²

Enebolig: Entré, 4 Bod, 2 Bad, Kjøkken, Vaskerom, Stue, Trapperom, Loftstue, 4 Soverom

Andre bygg: Dobbelgarasje, Uthus, Fjøs, Garasje
Bruksareal andre bygg: 366 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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 6 650 000

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	**4 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 000 000**

Markedsvurdering
Markedsverdi gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Markedet for salg av denne eiendommen bør være god. Eiendommen har tomt med dyrket mark og skogarealer med en enebolig som er oppsatt i 2013.
Eiendommens standard, tilstand og beliggenhet skulle tilsi at den skulle være omsettelig i dagens marked.

Vestersivegen 1318 , 8685 TROFORS
Gnr 55 - Bnr 17
1825 GRANE

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Valmuevegen 14 ,8683 TROFORS 176 m²	1986	4 sov	16-06-2021	2 700 000	**3 000 000**		3 000 000	**17 045**
2	Valmuevegen 16 ,8683 TROFORS 180 m²	1986	3 sov	15-05-2023	2 490 000	**2 410 000**		2 410 000	**13 389**
3	Skolevegen 27 ,8683 TROFORS 219 m²	1977	4 sov	07-11-2022	2 400 000	**2 875 000**		2 875 000	**13 128**
4	Skolevegen 24 ,8683 TROFORS 183 m²	1978	5 sov	20-09-2021	2 200 000	**2 000 000**		2 000 000	**10 929**
5	Svenningdalsvegen 216 ,8685 TROFORS 190 m²	2002	4 sov	19-04-2021	1 990 000	**1 900 000**		1 900 000	**10 000**
6	Skogstjernevegen 11 ,8683 TROFORS 190 m²	1985	5 sov	07-02-2018	1 950 000	**1 850 000**		1 850 000	**9 737**
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	Nordfiplingdalsvegen 287 ,8685 TROFORS 176 m²	1974	4 sov	03-04-2017	1 350 000	**1 200 000**		1 200 000	**6 818**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Branntilsyn, feiing	Kr.	672
Slamtømming	Kr.	2 766
Eiendomsskatt	Kr.	5 157
Forsikring, stipulert:	Kr.	13 000
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	25 000
Renovasjon, Dunkløst abonnement:	Kr.	3 530
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**50 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 050 000
Tillegg for terrasser, overbygget inngangsparti etc.	Kr.		120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 580 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 600 000**

Dobbelgarasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	230 000
Sum teknisk verdi - Dobbelgarasje	Kr.		**470 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	160 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**70 000**

Fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	610 000
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.		**140 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**10 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 290 000**

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.		380 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**380 000**

Kommentar
Eiendommen er et tidligere småbruk med dyrehold.
I følge gårdskart datert 14.10.2025 har har eiendommen følgende markslag:
- Fulldyrka jord 17,8 dekar.
- Skog av middels bonitet 13,4 dekar.
- Skog av lav bonitet 4,7 dekar.
- Uproduktiv skog 0,1 dekar.
- bebygde tomtearealer 2,1 dekar.

Fulldyrka jord: 18 dekar * 2 000 kr/daa. = 34 000,-

Skog: 18 dekar * 1 500 kr/daa. = 27 000,-
Grunnverdi skog: 70 000,-
Tomteverdi: 250 000,-

Summen for utmark er innbakt i tomteverdien.

Total tomteverdi med utmark: kr. 380 000,-

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 650 000**

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

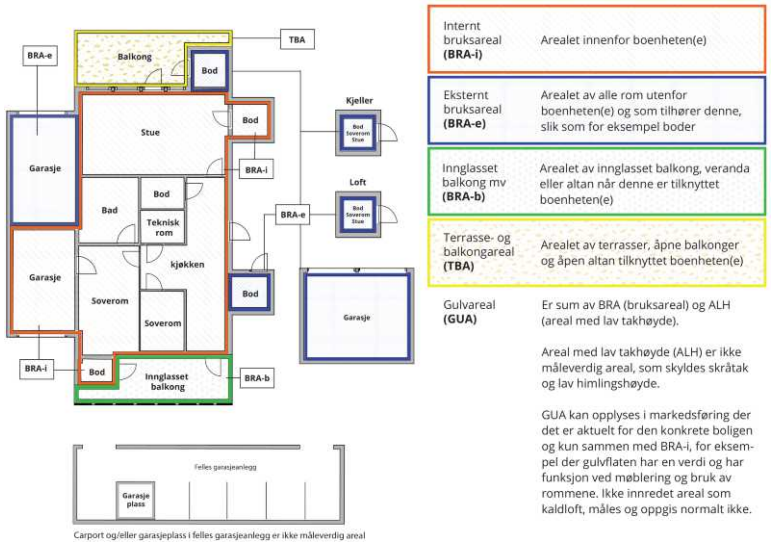
Hva er måleverdig areal?

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

Vestersivegen 1318 , 8685 TROFORS
Gnr 55 - Bnr 17
1825 GRANE

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hovedetasje	116			116	30		116
Loft	118			118	13	4	122
SUM	**234**				**43**	**4**	**238**
SUM BRA	**234**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Hall med trapp, bod, bod 2, bad, kjøkken, vaskerom/ teknisk rom, stue		
Loft	Trapperom, loftstue, soverom, bad, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod, bod 2		

Kommentar

Arealet på utvendig platt er kun estimert. Utvendig platt var dekket med snø på berfaringsdagen og er ikke oppmålt.
Det bemerkes at hele arealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde, ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Følgende endringer er utført i forhold til godkjente bygningstegninger:
Knevegger på soverom i lofetasje mot øst er ikke oppsatt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Dobbelgarasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		42		42			42
Loft		23		23		2	25
SUM		**65**				**2**	**67**
SUM BRA	**65**						

Romfordeling

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

Kommentar

Det bemerkes at hele arealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde.
Arealet i loftetasje er oppmålt på vegger som ikke er kledd med panel/plater.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Følgende endringer er utført i forhold til godkjente bygningstegninger:
Det er bygd utvendig trapp for inngang til loftetasjen og montert dør i gavlvegg.
Vinduer i frontvegg 2. etasje er det montert to smale vinduer på siden av hovedvindu.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	
Loft					
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

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

Kommentar

Loftetasjen er ikke oppmålt på befaring grunnet ingen tilgang via trapp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger på bygningen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Fjøs

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		80		80	
1. etasje		89		89	
Loft		89		89	
SUM		**258**			
SUM BRA	**258**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Gjødselkjeller	
1. etasje		Stall, fjøs	
Loft		Låve	

Kommentar

Arealer er innhentet fra tidligere takst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke opplysninger i kommunens arkiver om bygningen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger på bygningen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	219	15
Dobbelgarasje	0	65
Uthus	0	29
Fjøs	0	290
Garasje	0	0

Vestersivegen 1318 , 8685 TROFORS
Gnr 55 - Bnr 17
1825 GRANE

Helgeland Byggekontroll AS
Pb. 311
8651 MOSJØEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Knut Kjønnås	Takstingeniør
	Lisa Renee Skulstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1825 GRANE	55	17		0	38158.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestersivegen 1318

Hjemmelshaver

Thune Frida Marie, Skulstad Lisa Renee

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Engset vest for Svenningelva i Svenningdalen. Handelssentrum Trofors ligger ca. 14 km . nordover.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannkilde.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Regulering

Eiendommen inngår i Kommuneplanens arealdel datert 05.02.2013 og ligger i et LNF- område.
LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

Om tomten

Tomten er flat og opparbeidet med plen, busker og trær. Tomten er bebygget med bolig, garasje, uthus og en fjøs.

Tinglyste/andre forhold

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

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse

Byggeår
2013

Kommentar
I følge byggeanmeldelse.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong. Yttervegger er
av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med asfaltplater og liggende kledning. Prefabrikkerte taksperrer som
er pålagt undertak og utvendig tekket med profilerte stålplater, type Decra.
Takrenner og nedløpsrør av stål. Innmontert 2 stk. ledd porter med el- portåpner, inngangsdør og 4 vinduer i 1. etasje.
Hver portåpning er ca. 2,5 meter bred med høyde på ca. 2,11 meter.
Det er hems over hele garasjen med pålagt sponplategulv. Hemsen er ikke ferdig innredet med plater på vegger.
2. etasje har inngansdør via utvendig trapp og 3 vinduer i frontgavl med 2- lags glass.

Vinduer og dør inn til loftetasje er innsatt i 2024, opplysning fra egenerklæring.

Utvendig kledning har malingslitasje.
En motor på porter fungerer ikke.

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

Tilbygg / modernisering

2024	Ombygging	Montering utvendig trapp med nytt inngangsparti til andre etasje. Montert inn 4 nye vinduer og ny balkongdør.

Uthus



Anvendelse
Lager og hønsehus

Byggeår
1950

Kommentar
I henhold til tidligere takst.

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

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

Beskrivelse
Bygningen er fundamentert på lettklinkerstein på bakken.
Det er bygd en carport på 18 m² mot en yttervegg.
Vegger er utvendig tekket med stående og liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av plassbygde taksperrer utvendig tekket med bølgeblikkplater.
Bygningen er inndelt i to rom i 1. etasje, et rom fungerer som hønsehus i dag, det andre rommet er vedlager.
Grunnet mye innvendig lagring og ingen adkomst til loftetasjen er bygningen minimalt inspisert.

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

Fjøs



Anvendelse
Stall og lager

Byggeår
1955

Kommentar
I henhold til tidligere takst.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt i henhold til alder. Utvendig taktekke ble pålagt profilerte stålplater i 2020.

Beskrivelse
Fjøs oppført ca. 1950, med grunnflate ca. 89 m². Bygningen er oppført med støpt betongkjeller og overbygg i trekonstruksjon. Tradisjonell utforming for landbruksdrift, med kjeller, 1. etasje og loft.

Kjeller
Kjeller i støpt betong, benyttet som gjødselkjeller. Kjelleren er delvis frilagt i terreng og har større åpning i mur for adkomst/utkjøring. Betongflater bærer preg av alder, fuktpåvirkning og normal slitasje. Rommet er ikke egnet for varig opphold.

1. etasje
Første etasje ble innredet med stallbåser i 2020 resterende er eldre fjøsdel. Etasjen har enkel eldre standard, tilpasset husdyrhold. Gulv utført i bjelkelag av tre. Vegger og bærende konstruksjoner i tre. Små vindusåpninger gir begrenset dagslys og ventilasjon, i tråd med byggets opprinnelige bruk. Enkel adkomst via tredør på langside.

Loft
Loft over hele bygningen, benyttet som høylåve. Åpen konstruksjon med uisolerte overflater og tregulv. Loftet har stående utvendig panel. Adkomst via innvendig trapp

Generell tilstand:

Bygningen fremstår som et eldre landbruksbygg med enkel standard, preget av alder, værslitasje og begrenset vedlikehold. Bygget er oppført for landbruksdrift og tilfredsstiller ikke moderne krav til isolasjon, komfort eller teknisk standard.

I 2021 ble det lagt nytt utvendig taktekke av profilerte stålplater og påmontert nye vindskibord. Dør i sørveggen ble utbyttet, ny port inn til fjøsrom, byttet ut noen glass i vinduer og kittet flere vinduer.

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

Garasje



Anvendelse
Lager.

Byggeår
1970

Kommentar
I henhold til tidligere takst.

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

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

Beskrivelse
Garasje ved innkjøring til eiendommen.
Enkel garasjebygnng oppsatt i 1970 som i dag er i bruk som lager.
I 2020 ble det byttet bordkledning på nordveggen på garasjen.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	31.12.2025		Gjennomgått		Ja
Energirapport	27.10.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	03.12.2025	Samlet informasjon fra kommunen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest bolig	18.11.2013		Gjennomgått		Nei
Tillatelse av tiltak, bolig og garasje	16.04.2013		Gjennomgått		Nei
Søknad om tillatelse til tiltak- Gnr. 55, 17 i Grane kommune.	21.03.2013		Gjennomgått		Nei
Godkjent byggetillatelse	16.04.2013		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.01.2026	

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	
Vestersivegen 1318, 8685 TROFORS	
Dato for energimerking **09.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244722**
Byggeår **2013**	Bygningsnummer **300400236**
Gårdsnummer **55**	Bruksnummer **17**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Småhus**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **234 m²**	Oppvarmet bruksareal **234 m²**
Ventilasjonstype **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **106.63 kWh/m² per år**
Energikarakter **C**
Beregnet levert energi i lokalt klima **120.33 kWh/m² per år**

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

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.



Vestersivegen 1318, 8685 TROFORS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.





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

Frida Marie Thune

Lisa Renee Skulstad

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vestersivegen 1318
8685 Trofors

1825-55/17/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Ja**

Driftbygning, lekkasje tak. Fukt/råteskader gulv låve.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Grane hytteservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt lekter og nytt tak over det gamle + vindskibord på driftsbygning. Byttet 1 takbjelke i låvetaket.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet noe isolering i låvegulv pga fukt + gulv med råteskader. Lagt nytt gulv i deler av låven.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Grane hytteservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet trapp inne i garasje. Oppsett av trapp + balkong + inngangsparti til andre etasje til garasje. 4 nye vinduer + ny balkongdør.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn dør på sørveggen i driftsbygning.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Ny port inn til fjøsrom driftsbygning.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut glass i noen vinduer i driftsbygning, + kitting av flere. Malet.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet bordkledning nordvegg "garasje" ved veien.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Malet + ny port på "garasje" ved veien.

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Malet hele hovedhuset. Jotun Optimal eggehvit

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Sikring septinktank faller ut. Se elkontroll. Har ikke hatt noe betydning for bruk at sikringen er slått ut.

Ved stort vannforbruk over kort tid, kan brønnpumpen "gå varm". Ta pause i vannforbruket, så går det seg til. Ingen tiltak gjort, men fått tips av fagperson om at kjølehette kan monteres og kan være tilstrekkelig.

Vanntilførsel fra hovedhus til driftsbygning kan fryse til på vinteren.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: PTG Helgeland AS

Beskrivelse av arbeidet: Monterte magnetfilter MagnaClean Professional 2 på varmtvannsbereder på vaskerom.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Comfort

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut utekran på hovedhus.

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Ja**

Må bytte filter i filterhus (vanninntak) i hovedhus ca 2-4 gg per år. Ved langvarig bruk av samme filter, kan vanntrykket falle. Filter er skaffet via comfort fra Norvann.

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

• **Ja**

Etter strømbrudd ble det skade på reele, som førte til at varmepumpe/vannbåren varme ikke fungerte.

Varmepumpe koblet seg ikke inn på strøm og ut på luft automatisk ved temperaturforandringer.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Sinus

Beskrivelse av arbeidet: Byttet reele. Kobler seg fortsatt ikke automatisk inn/ut, men vi slår av og på strømmen /sikringen til varmepumpe for at den skal fungere ved temperaturer lavere en -20 over tid.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Helgeland Ventilasjonsrens AS

   Beskrivelse av arbeidet: Rengjøringer av ventilasjonskanaler.

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?

• **Ja**

Stikk over vinduer i stue/kjøkken 1 etg slår seg av automatisk over tid.

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

• **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?:** 2025

   Firmanavn: Haaland Mosjøen AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader i garasje

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Driftsbygning/fjøs, lekkasje tak, fuktskader i låvegulv.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Grane hytteservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt tak på gammelt tak(lekter)i fjøsen og byttet ut vindskibord. Skiftet takås /takbelkje pga råte.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut noe gulvplanker som hadde råteskader og fjernet noe gammel isolering fra gulv. Ble lagt nye gulvplanker der de tidligere gulvplankene lå.

---

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?: 2021

Firmanavn: Svenningdal Maskinstasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring rundt fjøstomt, fjerning av gammel vegetasjon og masser. Åkerkanten på baksiden av fjøsen mot øst, ble noe utbedret og.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Bygget stallbokser

---

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

- **Ja**

Lys i ventilator på kjøkkenet blinker.

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

- **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**

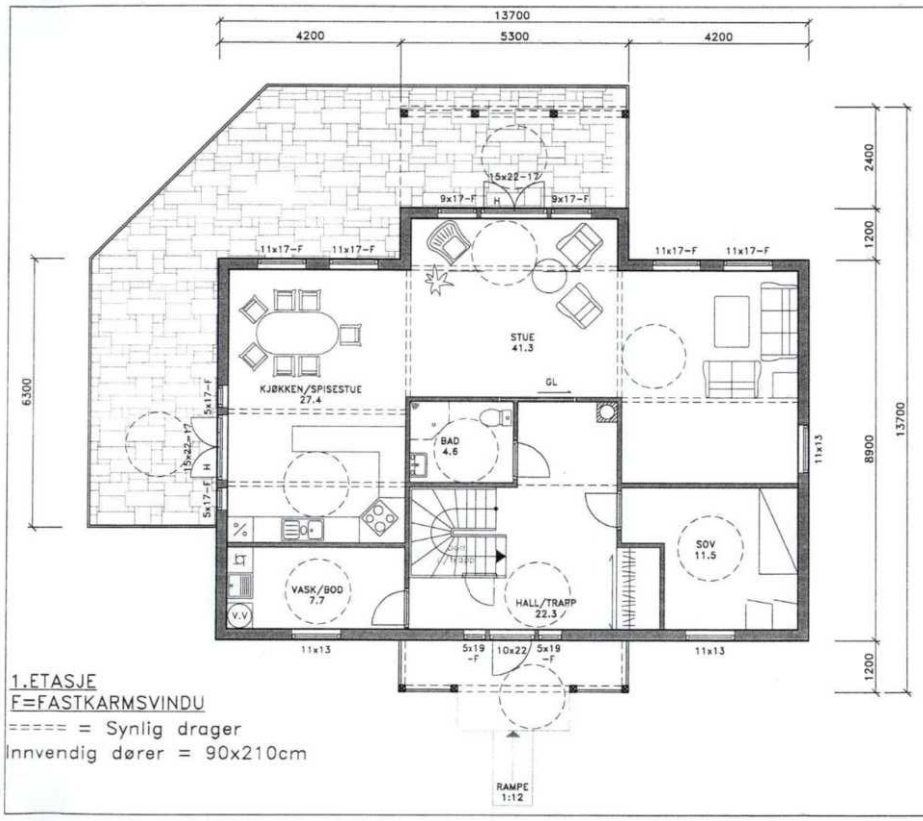
Bolig selges med boligselgerforsikring

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.

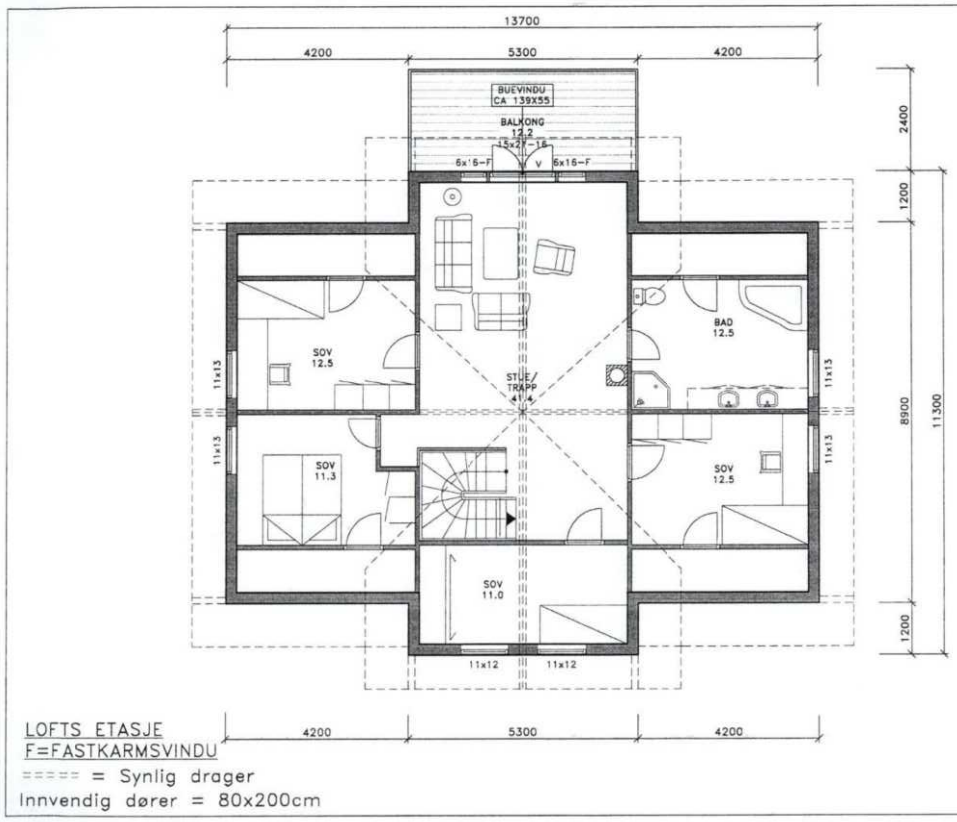
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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



1.ETASJE
F=FASTKARMSVINDU
===== = Synlig drager
Innvendig dører = 90x210cm

Tegning:	Plan 1 etg.
Type nr:	Vitoria
Dato:	17.12.12
Rev.:	20.12.12 29.01.13 18.03.13 20.03.13
Byggherre:	Jim Roger Mikalsen Grane
BYA.:	146.8m2
BRA.:	115.7m2
Grunnfl.:	128.3m2
Prosjektnr:	546
Tegningsnr:	
Målestokk:	1:100
Sign.:	Thomas

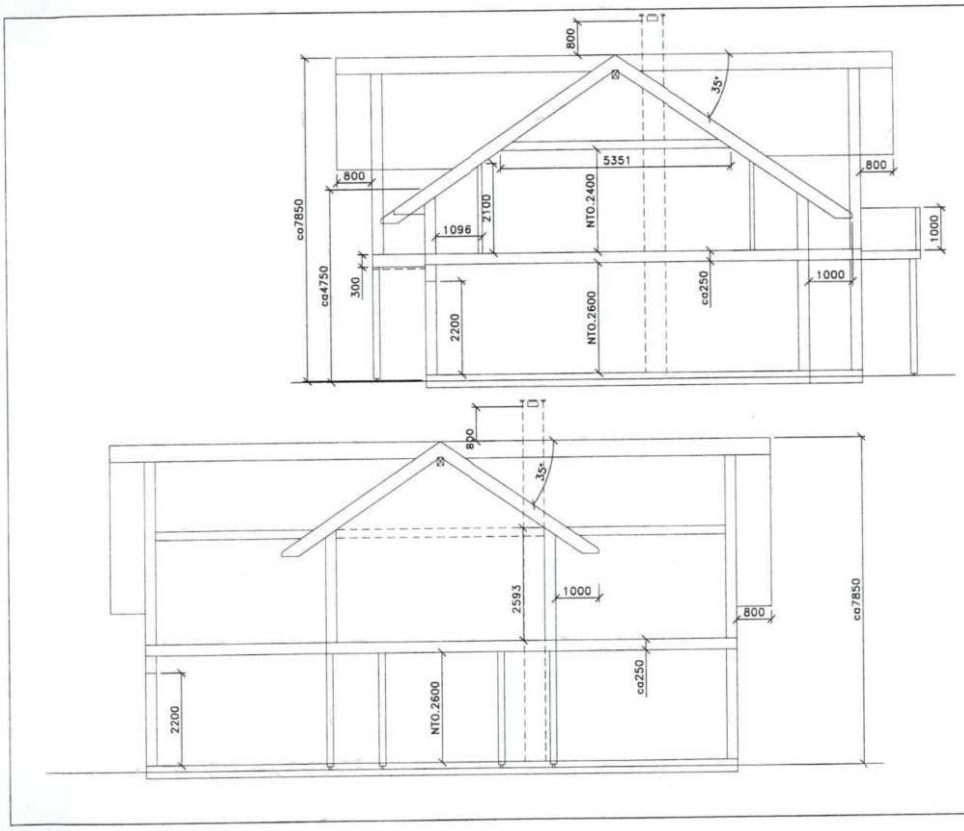
BLÅ BOLIG
Sentrumsvn.4
8920 SØMNA
Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.



LOFTS ETASJE
F=FASTKARMSVINDU
===== = Synlig drager
Innvendig dører = 80x200cm

Tegning:	Plan 2 etg.
Type nr:	Vitoria
Dato:	17.12.12
Rev.:	20.12.12 29.01.13 18.03.13 20.03.13
Byggherre:	Jim Roger Mikalsen Grane
BYA.:	
BRA.:	121.4m2
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	546
Tegningsnr:	
Målestokk:	1:100
Sign.:	Thomas

BLÅ BOLIG
Sentrumsvn.4
8920 SØMNA
Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.



Tegning:	Snitt
Type nr:	Vitoria
Dato:	17.12.12
Rev.:	20.12.12 29.01.13 18.03.13 20.03.13
Byggherre:	Jim Roger Mikalsen Grane
BYA.:	
BRA.:	235.7m2
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	546
Tegningsnr:	
Målestokk:	1:100
Sign.:	Thomas

BLÅ BOLIG
Sentrumsvn.4
8920 SØMNA
Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.

E3



Tegning:	Fasader
Type nr:	Vitoria
Dato:	17.12.12
Rev.:	20.12.12 29.01.13 18.03.13 20.03.13
Byggherre:	Jim Roger Mikalsen Grane
BYA.:	
BRA.:	
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	546
Tegningsnr:	
Målestokk:	1:100
Sign.:	Thomas

BLÅ BOLIG
Sentrumsvn.4
8920 SØMNA
Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.

E4



Tegning:	Fasader
Type nr:	Vitoria
Dato:	17.12.12
Rev.:	20.12.12 29.01.13 18.03.13 20.03.13
Byggherre:	Jim Roger Mikalsen Grane
BYA.:	
BRA.:	
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	546
Tegningsnr:	
Målestokk:	1:100
Sign.:	Thomas

BLÅ BOLIG
Sentrumsvn.4
8920 SØMNA
Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.

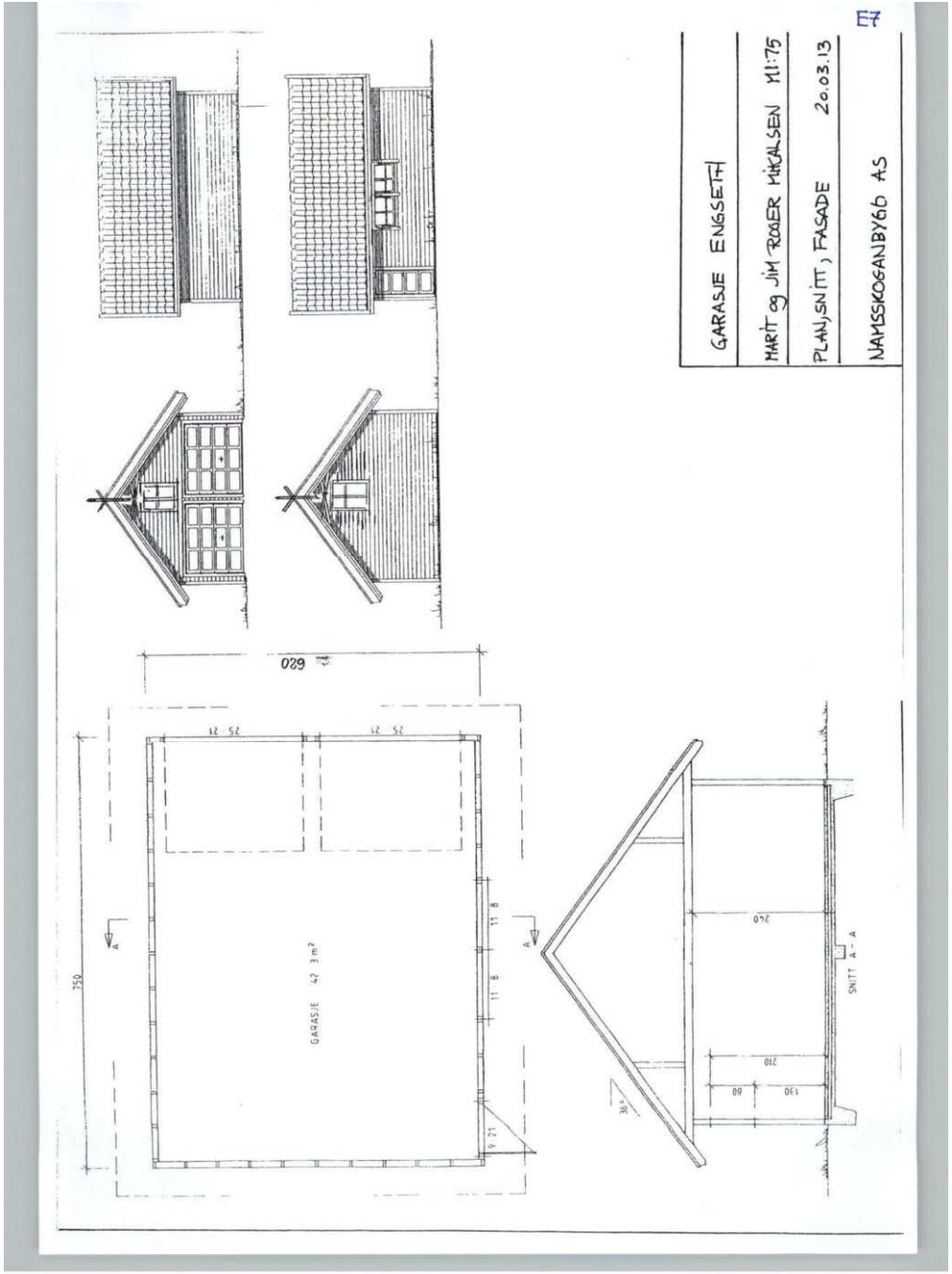
E5



Tegning:	Fasader
Type nr:	Vitoria
Dato:	17.12.12
Rev.:	20.12.12 29.01.13 18.03.13 20.03.13
Byggherre:	Jim Roger Mikalsen
BYA.:	
BRA.:	
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	546
Tegningsnr:	
Målestokk:	1:100
Sign.:	Thomas

BLÅ BOLIG
Sentrumsvn.4
8920 SØMNA
Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.

E6



Grane kommune

Arkivkode:	GBNR-55/18 19
Arkivsak:	13/113
JournalpostID	13/1267
Saksbehandler:	Ole Kristian Andersen
Dato	16.04.2013

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

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
053/13	Delegasjonsaker refereres NNF	16.04.2013

Oppføring av enebolig og garasje på gbnr 55/18- Jim Roger Mikalsen og Marit Fagerbakk, 8680 Trofors.

Vurdering:
Søknaden omfatter oppføring av ny enebolig og garasje på eiendommen 55/17 og 19 i Svenningdal. Boligen er en erstatning for tidligere brannskadd bolig. Søknaden er behandlet etter plan- og bygningslovens § 20-1, det er også første byggesak der det er uavhengig kontroll. Kontollområder er våtrom og tetthet. Det er tiltakshaverselv som søker ansvarsrollen som uavhengig kontrollør. Med bakgrunn som Ingeniør i vvs fag kan det gis ansvarsrolle som uavhengig kontrollør. Øvrige avsvarsroller er gitt til Br. Skjervstad, Støen treindustri og Namsskogan bygg.

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Ant. etasjer	-	2	[redacted]
Bruksareal (NS 3940)	-	115,7 +121,4 m2	237,1 m2
Bebygd areal (NS 3940)	-	146,8 m2	146,8 m2

Vedtak:
1. Tillatelse:
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 gis det tillatelse til oppføring av bolig og garasje på Engset, Ø Svenningdal, gbnr 55/17 ihht søknad registrert her den. 25.03.2013.
Tiltakshaver: Jim Roger Mikalsen og Marit Fagerbakk.

2 . Godkjenning av foretak for ansvarsrett.
Lokal godkjenning av foretak:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 22-3 gis det lokal ansvarsrett til:

Kontaktperson: Jim Roger Mikalsen
Fagområde: Uavhengig kontroll
Tiltaksklasse 1.

3. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 22-1 godkjennes firmaer som dekkes av sentral godkjenning

Firma: Namsskogan bygg as
Organisasjonsnummer: 964498784
Kontaktperson: Birgit Johansen

Fagområde: SØK for tiltak, UTF, KUT bygningsmessige arbeider (herunder også luftanlegg, plassering av tiltak, grunn og gravearbeider og montering av radonsperre)
Tiltakklasse: 1.

Firma: Støren treindustri
Organisasjonsnummer: 963434472
Kontaktperson: Ola Kyrkjeeide
Fagområde: PRO bygningselementer
Tiltaksklasse: 1.

Firma: Brødrene Skjervstad
Organisasjonsnummer: 938019304
Kontaktperson: Esben Øksendal
Fagområde: PRO sanitær og vannbåren varme, UTF, KUT sanitær og vannbåren varme.
Tiltaksklasse: 1.

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

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Arkiv:	Dato:
	13/1299	Ole Kristian Andersen, 75181253	GBNR-55/18 19	16.04.2013

Melding om vedtak

Jfr. delegasjonsreglement for Grane kommune, vedtatt i kommunestyret 19.05.2010 pkt.5,1

Namsskoganbygg as

7890 NAMSSKOGAN

Tillatelse til tiltak- Oppføring av ny bolig og garasje på gårds- og bruksnummer 55/17

Følgende vedtak i saken er fattet:

Vedtak:
1. Tillatelse:
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 gis det tillatelse til oppføring av bolig og garasje på Engset, Ø Svenningdal, gbnr 55/17 ihht søknad registrert her den. 25.03.2013.
Tiltakshaver: Jim Roger Mikalsen og Marit Fagerbakk.

2 . Godkjenning av foretak for ansvarsrett.
Lokal godkjenning av foretak:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 22-3 gis det lokal ansvarsrett til:

Kontaktperson: Jim Roger Mikalsen
Fagområde: Uavhengig kontroll
Tiltaksklasse 1.

3. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 22-1 godkjennes firmaer som dekkes av sentral godkjenning

Firma: Namsskogan bygg as
Organisasjonsnummer: 964498784
Kontaktperson: Birgit Johansen
Fagområde: SØK for tiltak, UTF, KUT bygningsmessige arbeider (herunder også luftanlegg, plassering av tiltak, grunn og gravearbeider og montering av radonsperre)
Tiltakklasse: 1.

Firma: Støren treindustri
Organisasjonsnummer: 963434472
Kontaktperson: Ola Kyrkjeeide
Fagområde: PRO, KPR bygningselementer
Tiltaksklasse: 1.

Firma: Brødrene Skjervstad
Organisasjonsnummer: 938019304
Kontaktperson: Esben Øksendal
Fagområde: PRO sanitær og vannbåren varme, UTF, KUT sanitær og vannbåren varme.
Tiltaksklasse: 1.

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

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

Med hilsen

Ole Kristian Andersen
Bygningsingeniør

Grane kommune
Teknisk/Næringsavdelingen
Tlf.: 75 18 22 20
Fax.: 75 18 12 63

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Arkiv:	Dato:
	13/3863	Ole Kristian Andersen, 75181253	GBNR-55/18 19	18.11.2013

Melding om vedtak

Jfr. delegasjonsreglement for Grane kommune, vedtatt i kommunestyret 19.05.2010 pkt.5,1

Jim Roger Mikalsen og Marit Fagerbakk

8680 TROFORS

Ferdigattest- enebolig på Villa Engset, gårds- og bruksnummer 55/18

Følgende vedtak i saken er fattet:

Vedtak:
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 gis det ferdigattest på gårds- og bruksnummer 55/18. Ferdigattesten viser at omsøkte tiltak er utført i samsvar med søknad og gjeldende regler.
Ferdigattesten løser også involverte fra ansvar i byggesaken og Grane kommune anser saksbehandling som avsluttet, dog kan kommunen utføre tilsyn inntil 5 år i ettertid av gitt ferdigattest.

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

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

Med hilsen

Ole Kristian Andersen
Bygningsingeniør

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	75 18 22 20	Bank:	4530 05 00491
Industriveien 2		Telefaks:	75 18 12 63	Org.nr.:	940 643 112
8680 Trofors	8680 Trofors	E-post:	post@grane kommune no	Internett:	www grane kommune no

Matrikkelrapport **MAT0011** # Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1825 - GRANE	Utskriftsdato/klokkeslett:	09.01.2026 kl. 07:33
Gårdsnummer:	55	Produsert av:	Ragnhild Haugen
Bruksnummer:	17	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:	Engset
Etableringsdato:	16.10.1946
Skyld:	0,03
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 55 / 17	38 158,9 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		120389	SKULSTAD LISA RENEE		VESTERSIVEGEN 1318 8685 TROFORS	1 / 2
Hjemmelshaver		290687	THUNE FRIDA MARIE		VESTERSIVEGEN 1318 8685 TROFORS	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		120389	SKULSTAD LISA RENEE		VESTERSIVEGEN 1318 8685 TROFORS	
Eier registrert hos Skatteetaten		290687	THUNE FRIDA MARIE		VESTERSIVEGEN 1318 8685 TROFORS	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7258601	425837		38 158,9 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Sammenslåing av matrikkelenheter	04.04.2025	Tinglyst	04.04.2025	aanetron	04.04.2025
Sammenslåing	2025/170				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1825 - 55/18	-19 161,7
Mottaker	1825 - 55/17	19 161,7

Skylddeling	16.10.1946
Skylddeling	

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1825 - 55/1	0
Mottaker	1825 - 55/17	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Vestersivegen	1850	1318					Nei
						Grunnkrets	0106 Svenningdal	
						Stemmekrets:	1 GRANE	
						Kirkesokn:	10030601 Grane	
			EUREF89 UTM Sone 33	7258581	425675	Postnr.område:	8685 TROFORS	
						Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 188 088 082
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7258602 Øst: 425690
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1
Bruksareal annet:	29	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	29	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:	0		
Bruttoareal totalt:	0		

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	29	29	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	55/17

Bygningsnr: 188 088 090
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7258596 Øst: 425714
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1
Bruksareal annet:	85	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	85	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:			
Bruttoareal totalt:	0		

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	85	85	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	55/17

Bygningsnr: 188 088 112
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7258596 Øst: 425634
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer								
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:								
Bruksareal annet:	13	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:								
Bruksareal totalt:	13	Avløp:		Tatt i bruk:								
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	0	13	13	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	55/17

Bygningsnr: 300 400 236
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7258582 Øst: 425675
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	149	Ant. boliger:	1	Datoer								
Bruksareal bolig:	237	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	16.04.2013							
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse:	16.04.2013							
Bruksareal totalt:	237			Tatt i bruk:								
Bruttoareal bolig:	237	Avløp:	Privat kloakk	Midlertidig brukstillatelse:								
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	18.11.2013							
Bruttoareal totalt:	237											

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	121	0	121	121	0	121
H01	1	116	0	116	116	0	116

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1850 Vestersivegen 1318	H0101	Bolig	237	2	Kjøkken	1	1	55/17

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	080483	FAGERBAKK MARIT		Liljevegen 1 8683 TROFORS
Tiltakshaver	070273	MIKALSEN JIM ROGER		BREGNEVEGEN 7 8683 TROFORS

Bygningsnr: 300 400 371
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7258573 Øst: 425688
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	50	Ant. boliger:	0	Datoer								
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	16.04.2013							
Bruksareal annet:	42,3	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	16.04.2013							
Bruksareal totalt:	42,3	Avløp:		Tatt i bruk:								
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:								
Bruttoareal annet:	50			Ferdigattest:	18.11.2013							
Bruttoareal totalt:	50											

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	42,3	42,3	0	50	50

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	55/17

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	080483	FAGERBAKK MARIT		Liljevegen 1 8683 TROFORS
Tiltakshaver	070273	MIKALSEN JIM ROGER		BREGNEVEGEN 7 8683 TROFORS

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 188 088 104
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7258581 Øst: 425675
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Våningshus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer									
Bruksareal bolig:	186	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:									
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:									
Bruksareal totalt:	186	Avløp:		Tatt i bruk:									
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:									
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:									
Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	09.10.2013								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	62	0	62	0	0	0
H01	1	62	0	62	0	0	0
K01	0	62	0	62	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	0	0		0	0	55/17

Bygningsnr: 188 088 104
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7258581 Øst: 425675
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Våningshus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer									
Bruksareal bolig:	38	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	19.04.2006								
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	19.04.2006								
Bruksareal totalt:	38	Avløp:		Tatt i bruk:	29.05.2008								
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:									
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:									
Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	09.10.2013								

Etasjer

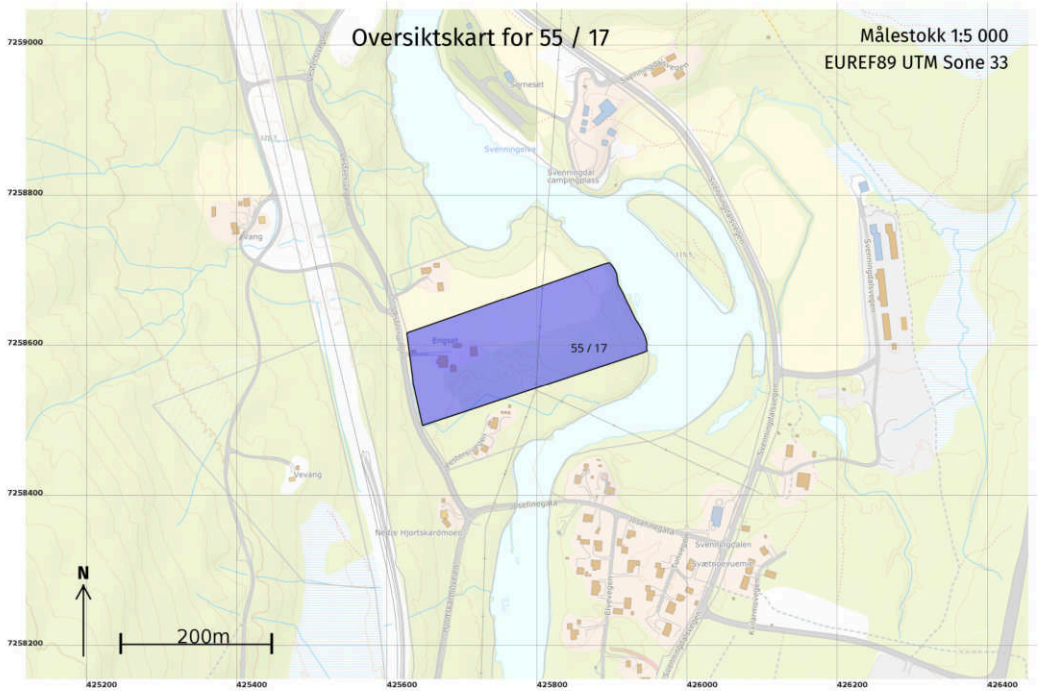
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	19	0	19	0	0	0
H01	0	19	0	19	0	0	0

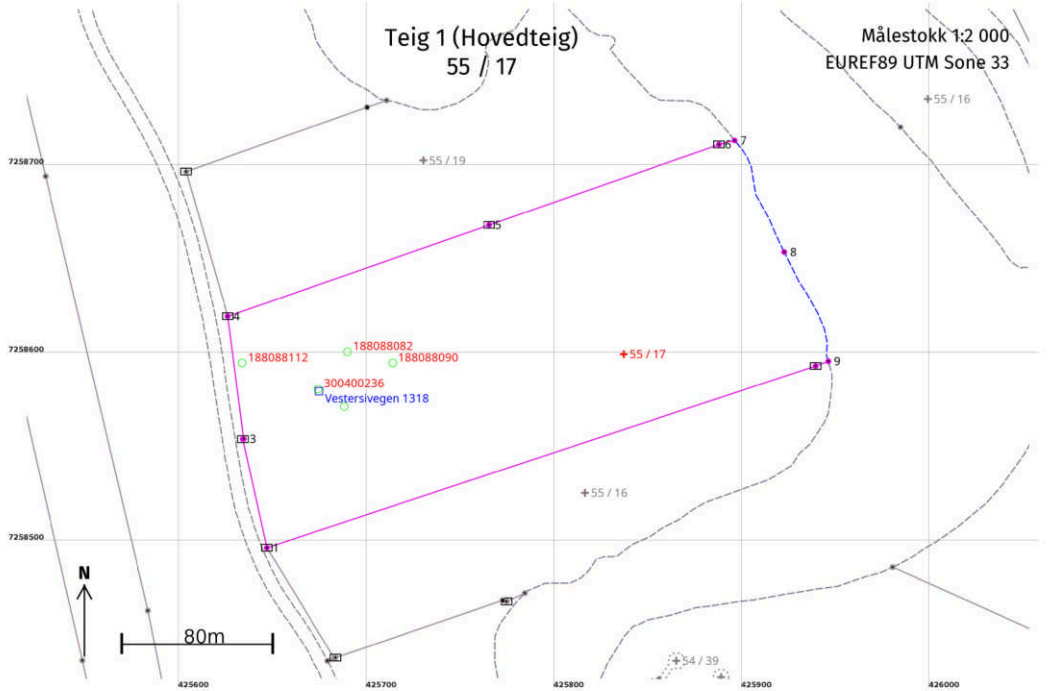
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	55/17

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		FAGERBAKK MARIT		


Oversiktskart for 55 / 17
Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 33
55 / 17
N
200m
7259000
7258800
7258600
7258400
7258200
425200
425400
425600
425800
426000
426200
426400


Teig 1 (Hovedteig)
55 / 17
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 33
55 / 16
55 / 19
55 / 17
55 / 16
54 / 39
188088112
188088082
188088090
300400236
Vestersivegen 1318
1
2
3
4
5
6
7
8
9
N
80m
7258700
7258600
7258500
425600
425700
425800
425900
426000

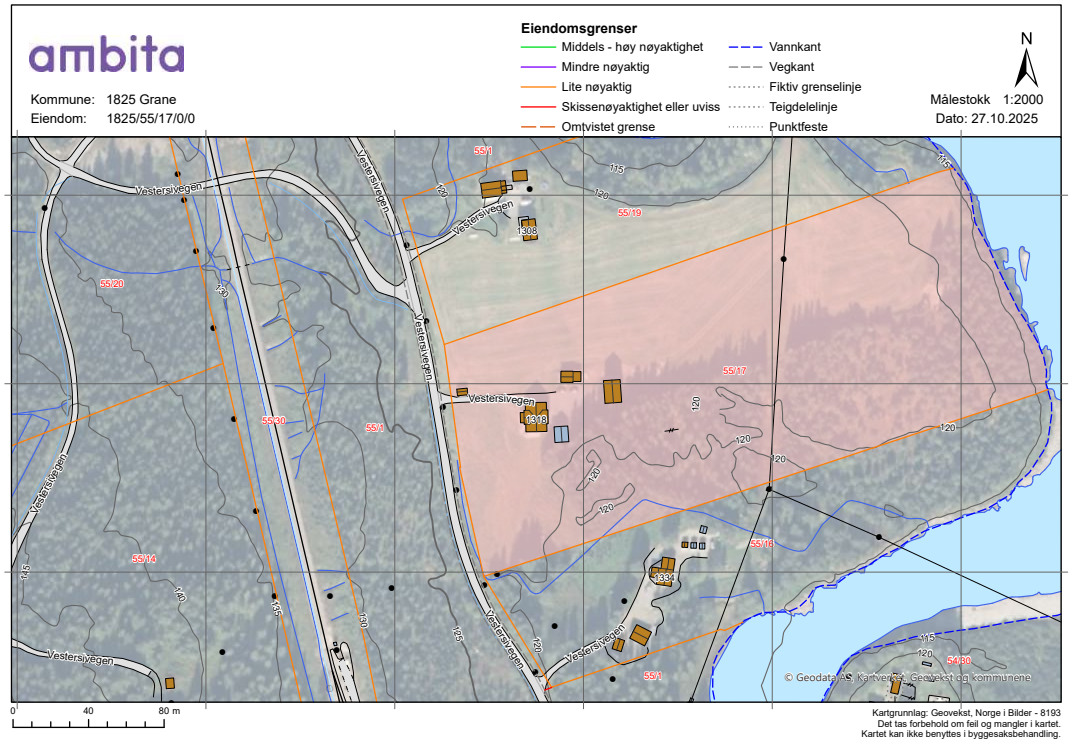
Areal og koordinater

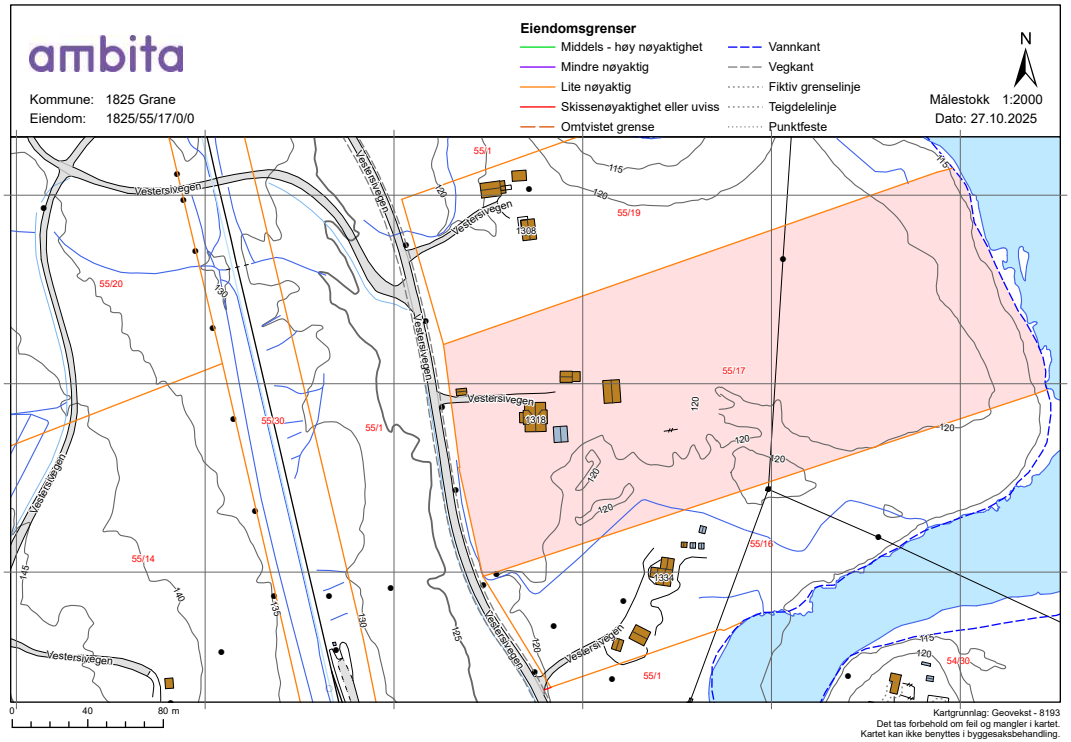
Areal: 38 158,9 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7258601 **Øst:** 425837

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7258497,67	425647,15	59,25	Stein eller røys	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7258555,52	425634,35	0,49	Stein eller røys	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7258555,59	425634,83	65,77	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	7258620,80	425626,28	147,40	Stein eller røys	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	7258669,39	425765,44	129,58	Stein eller røys	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
6	7258712,22	425887,74	8,57	Stein eller røys	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	7258714,35	425896,04	65,88	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	20 Stereoinstrument	200 200	
8	7258655,00	425922,53	63,68	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	20 Stereoinstrument	200 200	
9	7258596,91	425945,94	7,23	Geometrisk hjelpepunkt	20 Stereoinstrument	200	
10	7258594,36	425939,17	307,61	Stein eller røys	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	





Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

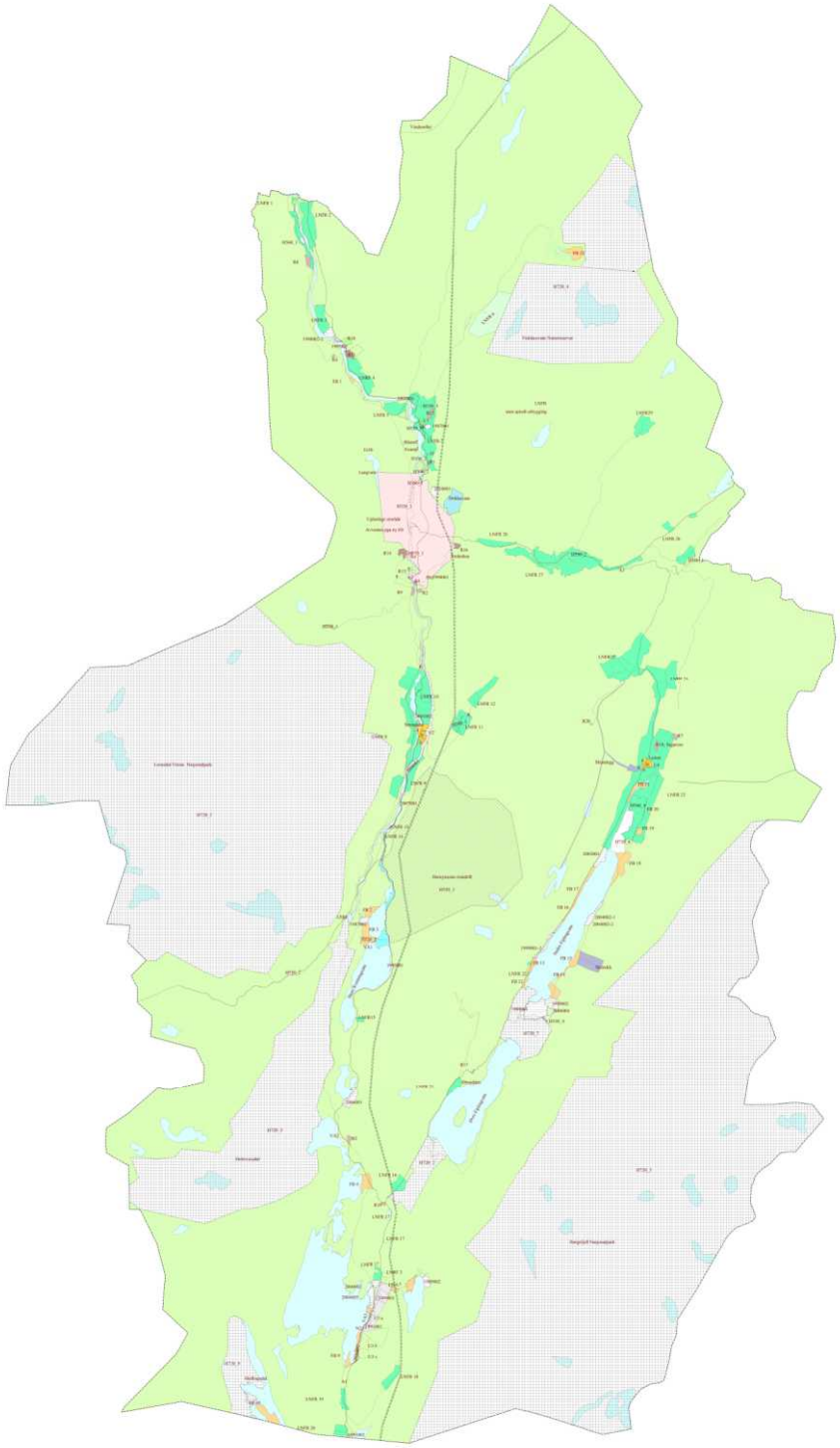
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

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

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

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Skjema nr. 66
Statens Vegvesen

Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved offentlig veg.

(jfr. rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

Avskrift av dagbok nr. 1846 1955
Vedlegg til
Alstahaug sorenskriverembede

ERKLÆRING

Undertegnede Leonhard Ludvigsen søker herved om tillatelse til å legge vannledning/~~kloakkledning/stikkrenne~~[1]) gjennom/~~langs med~~ bygde veg Strandentun - Nedre Hjortskarmo. ved (min) eiendom(men)[1]) Engseth gnr. 55 bnr. 18 i Grane herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.[2])

den

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Sømmingdal den 20/7 - 1955.

Dok. nr. 1846 / 1955 dagbokført 14-VII 10:55
Alstahaug sorenskriverembede

Leonhard Ludvigsen (sign.)

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

2757. 23. juli 1955.

Oversendes **herr vegsjefen i** .....
under henvisning til omstående. Til dekning av tinglysningsgebyr og porto vedlegges kr. , samt kr. , jfr. erklæringens pkt. (garantibeløp).

..... den .....

.....
(Søkerens navn)

J-nr. ..... Arkiv nr. .....

Oversendes **herr sorenskriveren i** .....
Tillatelse som ovenfor nevnt er gitt herfra, hvorfor erklæringen bes tinglyst. Til dekning av tinglysningsgebyr og returporto vedlegges kr.

Vegsjefen i

..... den .....

.....

Oversendes herr vegtilsynsmann

herr vegoppsynsmann

søkeren, herr

under henvisning til ovenstående, idet arbeidet kan settes igang så snart vegoppsynsmannen er varslet og har gitt veiledning om arbeidets utførelse.

d. s.

Avskrift av dagbok nr 1749/55
Vedlegg til
Alstahaug sorenskriverembede

Sthn.S.:
1/9-55.

Kontrakt

Mellom underskrevne Leonhard Ludvigsen, eier av Engseth, gnr.55 bnr.18 og Hagen Tosdal, eier av Nymo, gnr.55 bnr.19 er inngått følgende kontrakt:

1. Vi er enige om å legge felles vassledning fra Nes Trelastbruk Limit's utmark og fram til våre gårdsbruk.

2. Hovedledningen fra brönnen til delingspunktet blir omlag 135 meter lang. Anleggs- og vedlikeholdsutgiftene til hoved-ledning og brönn skal deles likt med en halvpart på hver av oss.

2. Anleggs- og vedlikeholdsutgiftene til sikkledninger fram til de ovenfor nevnte gårdsbruk skal bæres av vedkommende eiere.

3. Utgiftene til tinglysning av denne kontrakt skal deles med en halvpart på hver av oss.

Svenningdal, 20. august 1955.

Leonhard Ludvigsen Hagen Tosdal

Dok. nr. 1749/1955 dagboksført 19/9-55. 19/10-55
Alstahaug sorenskriverembede

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):
Frida Marie Thune
Adresse:
Vestersivegen 1318
Postnummer: 8685 | Poststed: Trofors
Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel
Doknr: 111321 Tinglyst: 28.01.2021
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Grane sokn	977 000 076

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1825	Grane kommune	55	19		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1825	Grane kommune	55	17		
1825	Grane kommune	55	18		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengehefteelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift
16/12-20	Svenn Mikalsen.

4. Beskrivelse av rettigheten [5]

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr/bnr 55/19 i Grane kommune gir herved gnr/bnr 55/17 og 55/18 vederalgsfri rett til å benytte vannkilde, ha vannkumme med tilhørende pumpe, rør og kabel på eiendom, plassert slik det er angitt på vedlagte kartskisse.

Retten omfatter også rett til tilkomst for nødvendig tilsyn, vedlikehold og repreasjoner.

Erklæringen kan tinglyses på gnr/bnr 55/19 i Grane kommune.

Vannkummen er under bakken, og den er under 12 m².

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

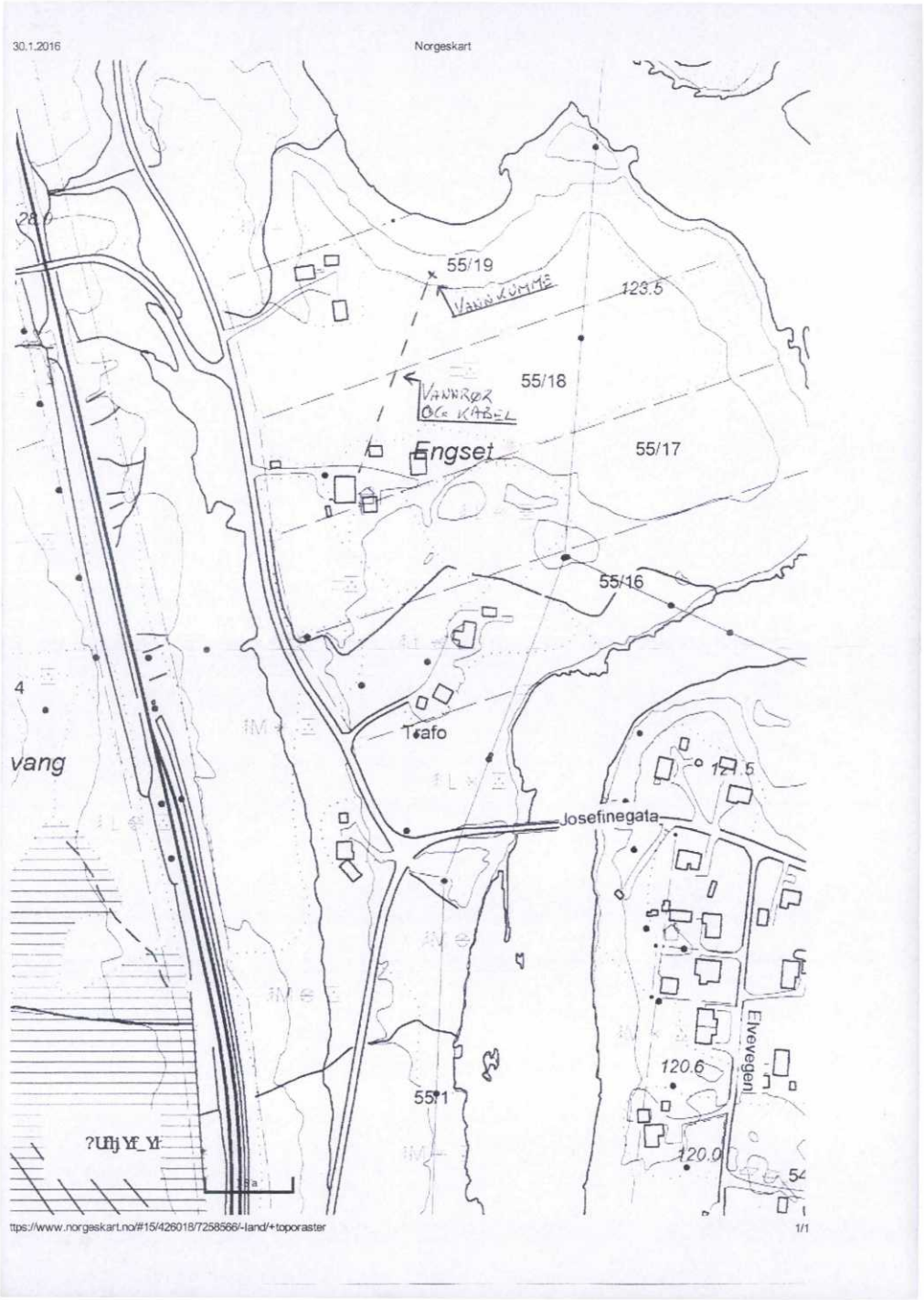
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Svenningdal 16/12-20	Svenn Mikalsen.

Noter:

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



VEDATTT 13/2-13

Id 18252011-02

Kommuneplanens Arealdel

Planbestemmelser
05.02.2013

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

Retningslinjer	**Visjon / mål**	**Arealplan**
Økonomiplan		**Temaplan**
Årsbudsjett	**Regnskap**	**Årsberetning**

Telefon: 75 18 22 20 www.grane.kommune e-post: post@grane.kommune.no

Generelle planbestemmelser

100-meters belte langs vassdrag
Det skal ikke bygges nærmere Vefsnavassdraget enn 100 meter.
Denne bestemmelsen gjelder inntil Regional Plan for Vefsna gir tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å endre generell 100-metersregelen i den funksjonelle kantsonen.

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

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

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

Reindriftas flyttleier
Reindriftsnæringens flyttleier skal ikke stenges.

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

Private og offentlige vannanlegg
Vannforsyning og vannkvalitet skal ikke forringes.

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

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

Forholdet til eksisterende tomteplaner
Retningslinje:
Allerede eksisterende tomteplaner gjelder :

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

I disse områdene tillates boligbebyggelse, tekniske anlegg, uteoppholdsareal/lek.
Maks byggehøyde, 7 meter møne evt flatt tak 7 m gesims.
Maks u-grad; 20 % BYA bolig+garasje og maks samlet bygningsareal 300 m^2, hvorav garasje kan være maks 70 m2.

Parkeringsnorm
Ved utbygging til næringsvirksomhet (offentlig og privat tjenesteyting, fritids- og turistanlegg, idrettsanlegg, forretning) skal det avsettes parkeringsareal slik:
For restaurant: 0,2 p-plass pr sitteplass, samt til ansatte

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

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

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

U, Utbyggingsområder, bygdesentra

U1, Grane
I området kan det tillates, uten andre plankrav ; 2 nye bygg med formål: offentlig eller privat tjenesteyting, kommunalteknikk, idrettsanlegg, samt uteoppholdsareal, vei og parkering, grønnstruktur og trafo. Det skal ikke bygges nærmere dyrkamark enn 30 meter.
Det settes krav om universell utforming i bygg.
Maks byggehøyde, 7 meter møne evt flatt tak 7 m gesims
Maks tomtestørrelse; 1,0 daa, 40 % BYA

U2, Strendene

U2 a
Her gjelder kommunal tomteplan Svenningdal fra 1993. Skogstua på vestsiden av Svenningdalselva kommer i tillegg. Det skal ikke bygges innenfor flomfareområde.
I området skal det ikke bebygges lavere enn høydekote 110 m.o.h.

Maks byggehøyde, 7 meter møne evt flatt tak 7 m gesims.
Maks u-grad; 20 % BYA bolig+garasje og maks samlet bygningsareal 300 m^2, hvorav garasje kan være maks 70 m2.

U2 b
Her gjelder kommunal tomteplan Kvilarmoen.
Det stilles krav til områderegulering.
Det settes krav om universell utforming i bygg for næring og offentlig formål.
Området kan bebygges med forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsareal, veier og parkeringsplasser, teknisk infrastruktur.

Rekkefølgebestemmelse:
Før området bebygges må det være avklart vannforsyning og avløpsrensning.
Påkobling til E6 og byggegrenser må være avklart.

U2 c
Område for utvikling av motorsport
Området kan bebygges med masseuttak/råstoffutvinning, sikkerhetssoner, støysoner, verksteder og tekniske anlegg tilknyttet motorsport.
Det stilles krav til detaljregulering for formål tilhørende sikkerhetssoner, støysoner, verksteder og tekniske anlegg tilknyttet motorsport. Området skal konsekvensutredes før reguleringsplan kan vedtas.

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

U3, Majavatn

U3 a
Her gjelder kommunal tomteplan Majavatn. Se forhold til eksisterende tomteplaner over.
Område som ikke omfattes av tomteplan, vil det i U3a nord for reguleringsplan Børgefjellgrenda kunne tillates fortetting og påbygg/tilbygg slik:
I området kan det, uten plankrav, tillates; boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, andre typer anlegg, tilhørende veier/parkering, uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur.

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

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

U4, Leiren

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

Rekkefølgebestemmelse:
Før området bebygges må det være avklart vannforsyning og avløpsrensning.
Avkjørselsforhold og byggegrense langs offentlig vei må være avklart.

U4 a
Her gjelder kommunal tomteplan Bjørnmyrmoen.
I området kan det tillates, uten andre plankrav; Boligbebyggelse, maks 1,5 dekar boligtomt, tilhørende veier/parkering og uteoppholdsareal (lekeplass).
U-grad: 20 % BYA, maks byggehøyde bolighus: gesims ved flatt tak/mønehøyde 8 meter
Byggeavstand fra fylkesvei: 50 meter

U4 b
Det stilles krav til områderegulering

U4c
I området kan det tillates, uten plankrav; boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, andre typer anlegg, tilhørende veier/parkering, uteoppholdsarealer og teknisk infrastruktur. Det er byggegrense 50 meter fra Fylkesvei, avkjøring må godkjennes. Dersom omkringliggende områder dyrkes opp, skal det i U4 c ikke bygges nærmere dyrka mark enn 30 meter.

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

U4 d
Det stilles krav til detaljregulering .

Fritids- og turistformål

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

Skianlegg: Eksisterende skitrekk Fiplingdal, skianlegg Leiren
Området skal brukes til skiaktiviteter og skitrekk inkl tekniske installasjoner og tekniske bygg, parkering og skiløype.
En evt utvidelse kommer inn under konsekvensutredningsforskriften og må reguleres gjennom detaljplan.

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

Fritidsbebyggelser, FB

FB 1- 29:
Dersom omkringliggende område er dyrket, skal det ikke bygges nærmere dyrka mark enn 30 meter.
Maks tomtestrørrelse 1 dekar, U-grad: 10 % BYA
Maks byggehøyde: gesimshøyde 4 meter
Byggeavstand fra fylkesvei: 30 meter

Rekkefølgebestemmelse:
Avkjørseler, p-plass/fellesareal skal være godkjent av veimyndigheten før det søkes om fradeling og bygging.
Eksisterende avsatte områder
Dersom det bygges 3 enheter samtidig innenfor et område på 5 daa, skal det utarbeides detaljregulering

FB 16, Fiplingvatn, gnr 66/4
Rekkefølgebestemmelse: Avkjørselvei, p-plass/fellesareal skal være godkjent av veimyndigheten før det søkes om fradeling og bygging.
Maks tomtestrørrelse 1 dekar, U-grad: 10 % BYA
Maks antall fritidsbebyggelse: 5
Maks byggehøyde: gesimshøyde 4 meter
Byggeavstand fra fylkesvei: 30 meter
Byggeavstand fra vannet: 20 meter
Dersom omkringliggende område er dyrket, skal det ikke bygges nærmere dyrka mark enn 30 meter.

R, Råstoffutvinning

Eksisterende masseuttak:

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

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

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

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

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

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

Plankrav i utbyggingsområder, råstoff/masseuttak:

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

Andre anlegg

Drikkevann
Slamlagune
Avløpsanlegg

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

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

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

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

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

LNFR uten tillatelse til tiltak

Allerede oppsatte bygg på enten egen eiendom eller feste kan påbygges/ombygges/fradeles/oppbygges etter brann eller annen skade. Ved fradeling skal tomtearealet ikke være over 1 dekar. Fritidsbebyggelse byggstørrelse: maks 70 m^2 BRA, bolig maks 120 m2 BRA.

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

LNFR med mulighet til spredt utbygging og tiltak

Byggetiltak, omfang og lokalisering
Det skal ikke tillates bygg nærmere dyrka mark enn 30 meter.
Det skal ikke bygges langs vassdrag nærmere enn 100 meter.
Bygg kan påbygges/ombygges/fradeles/oppbygges etter brann og skade. I disse LNFR-områdene kan tillates tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 og matrikkelloven.

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

Boliger i LNFR 1- 29
Fradelte enkelttomter til boligformål skal ikke være større enn 2 dekar.
Ved spredt bygging av 5 boliger i samme område, skal det være uteoppholdsareal for nærlekeplass (ikke-offentlig areal). U-grad 10 % BYA, byggstørrelse: 150 m^2 BRA

Fritidsboliger i LNFR 1-29

Fradelte enkelttomter til fritidsformål skal ikke være større enn 1 dekar, U-grad 10 % BYA, byggstørrelse: 100 m^2 BRA.
Utleiehytter til utmarksturisme skal ikke være større enn 50 m^2 BRA.

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

Næringsbygg i LNFR 1-29
Fradelte enkelttomter til forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, grav- og urnelunder, kan uten plankrav, ikke være større enn 2 dekar, u-grad maks. 40 % BYA, mønehøyde maks 8 meter.

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

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

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

Grane og Austrvefsna; LNFR 1-5, 7, 26-29
Retningslinje: Omdisponering av boliger og landbrukseiendommer til fritidsbruk er ikke ønskelig.

Fiplingdal, LNFR 21-25
Retningslinje: Omdisponering av boliger og landbrukseiendommer til fritidsbruk er ikke ønskelig.

Svenningdal, LNFR 8-10
Retningslinje: Omdisponering av boliger og landbrukseiendommer til fritidsbruk er ikke ønskelig.

Lokalisering: Majavatn, LNFR 16-20
Retningslinje: Omdisponering av boliger og landbrukseiendommer til fritidsbruk kan tillates

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

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

VA1: Store Svenningvatnet
VA2;Sefrivatnet
VA3; Store Majavatnet, ved eksisterende naust på østsiden av vannetNedre Fiplingvatn, skal ligge i tilknytning til regulert hytteområde

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

Naust : Maks 15 m^2, maks mønehøyde 3,5 meter.
Omgang: ved Sefrivatnet; 2 områder med hver 3 stk naust.

Båndlagte områder, Hensynsoner Plan og bygningslovens § 11-8

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

Nedlagte fyllplasser

Områdene merket med A1-4 skal ikke bebygges eller benyttes før det er foretatt prøver av forurensningsnivå, utarbeidet detaljregulering eller driftsplan og massene evt er skiftet og håndtert forskriftsmessig. De skal ikke gjenåpnes for avfallshåndtering.
A1, Stortjønnli
A2, Kvannhullet
A3 Furudalen
A4 Vollen

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

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

Båndlagt for fremtidig regulering.
R 15 b, Galnmoen, masseuttak
Masseuttak sør på Galnmoen er eksisterende masseuttak, dette kan søkes utvidet og båndlegges for regulering.
Masseuttak nord på Galnmoen er område som båndlegges for fremtidig regulering. Formålet med reguleringen skal være utnytting av naturressurser. Her må det utarbeides egen konsekvensutredning,

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

Flomutsatte områder
H 100_1, Nystad, Skogstad
H 100_2, Fellingforsholmen

Eksisterende reguleringsplaner (à jour pr mars 2011)

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

Reguleringsplaner som skal gjelde:

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

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

Boligkjøperforsikring

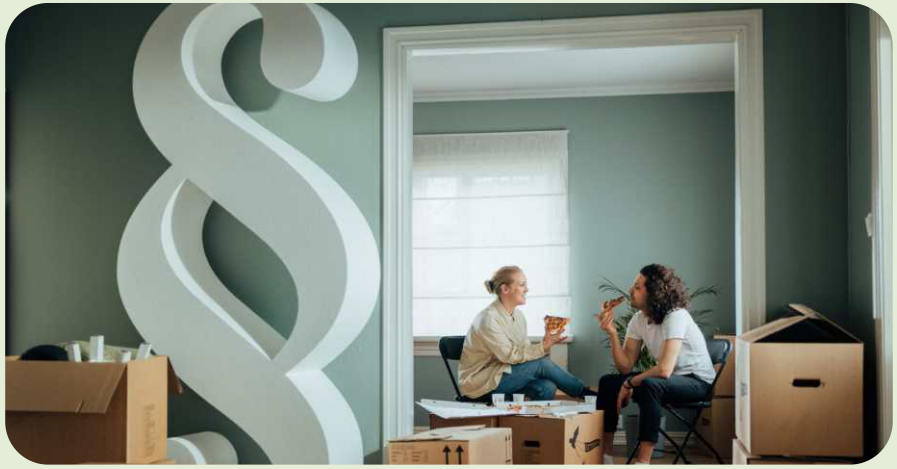
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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

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

Notater

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: 15250142 / Jan Øyvind Westby, tlf. 907 11 659
Vestersivegen 1318, 8685 Trofors.
Gnr. 55, Bnr. 17, 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: 15250142
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.01.2026

EiendomsMegler 1

Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

907 11 659
jan.westby@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no