

Verditakst

 Våningshus

 Granevegen 170, 8684 TROFORS

 GRANE kommune

 gnr. 48, bnr. 12

Markedsverdi

150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 25.11.2024

Rapportdato: 29.11.2024

Oppdragsnr.: 18878-1124

Referansenummer: UG1358

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Marvin Egil Breimo

Vår ref:



HBK AS

Gyldig rapport
29.11.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

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

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

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag sju ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 110 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



Marvin Egil Breimo

Uavhengig Takstingeniør

marvin@hbk.no

952 16 399



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

141 m²/141 m²

Våningshus: 3 Bod, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, 5 Soverom, Trapperom

Andre bygg: Redskapsbod
Bruksareal andre bygg: 12 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 150 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 330 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

150 000

Konklusjon markedsverdi

150 000

Markedsvurdering

Tomt med påhvilende bebyggelse ligger i et spredt boligområde på Nystad ved E6 ca. 5 km nord for tettstedet Trofors. Avstand til barneskole er ca. 3,5 km, til ungdomsskole og butikk er ca. 5 km.

Det bemerkes at E6 er under ombygging og at ny trase blir på vestre side av elven Vefsna (ferdigstilles i løpet av 2025).

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Granevegen 197 ,8684 TROFORS 148 m ² 1954 2 sov	15-06-2022	1 900 000	1 850 000		1 850 000	12 500
2 Haustreisvegen 9 ,8684 TROFORS 94 m ² 1913 5 sov	01-08-2024	1 100 000	1 100 000		1 100 000	11 702

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

Kommunale avgifter (fritatt grunnet bygningens tilstand)	Kr.	1
Eiendomsskatt (fritatt grunnet bygningens tilstand).	Kr.	1
Forsikring, NB! Er ikke forsikret (Stipulert premie)	Kr.	7 000
Renovasjon (fritatt grunnet bygningens tilstand).	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	7 000

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 250 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.	150 000

Redskapsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Redskapsbod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 180 000

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.	150 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	330 000
--	------------	----------------

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

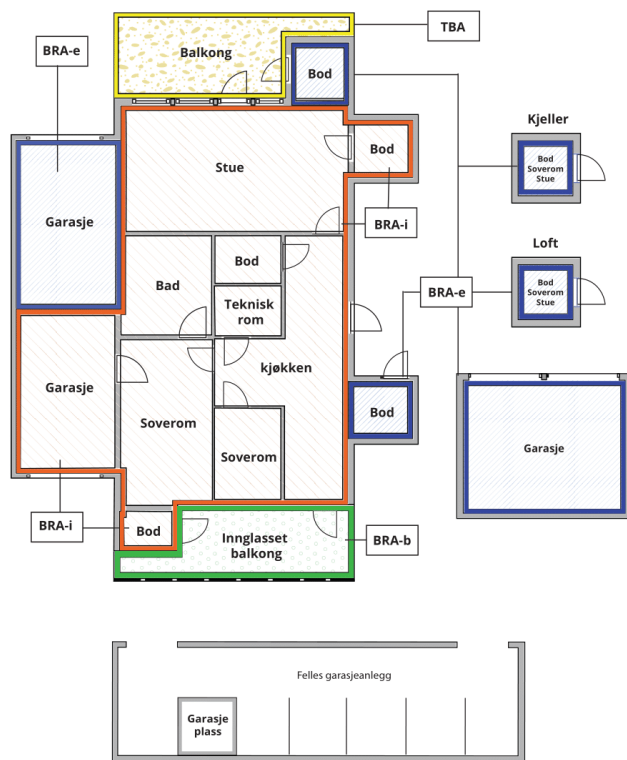
Hva er måleverdig areal?

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)

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

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Våningshus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	15			15	
1. Etasje	63			63	
2. Etasje	63			63	
SUM	141				
SUM BRA	141				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod/berederrom		
1. Etasje	Gang/trapperom, Bad/wc, Kjøkken, Stue, Soverom, Bod		
2. Etasje	Trapperom/gang, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

Innvendige takhøyder: 1. etasje: Ca. 2,30 m på bad/wc, ellers ca. 2,50 m - 2,58 m.
2. etasje: Ca. 2,45 m - 2,60 m.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke sjekket ut med Grane kommune om det foreligger tegninger.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Redskapsbod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke sjekket ut med Grane kommune om det foreligger tegninger.

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)
Våningshus	122	19
Redskapsbod	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2024	Marvin Egil Breimo	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1825 GRANE	48	12		0	5433 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Granevegen 170

Hjemmelshaver

Sørensen Dag, Sørensen Åge

Kommentar

Areal er opplyst i Matrikkel. For å finne ut helt korrekt tomteareal må det bestilles fra Statsarkivet kopi av skylddelingsforretning tinglyst 05.11.1928, panteboknr. 37 side 355.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomt med påhvilende bebyggelse ligger i et spredt boligområde på Nystad ved E6 ca. 5 km nord for tettstedet Trofors. Avstand til barneskole er ca. 3,5 km, til ungdomsskole og butikk er ca. 5 km.

Adkomstvei

Avkjørsel fra E6 .

Det bemerkes at E6 er under ombygging og at ny trase blir på vestre side av elven Vefsna (ferdigstilles i løpet av 2025).

Tilknytning vann

Felles brønn utenfor tomt samt vannpumpe i kjeller (var tidligere dårlig vanntrykk og til tider lite vann).

Det bemerkes at vannrør betraktes som utgått på dato og er skadde av rust/frost.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med septiktank og overløp til terreng/elveskråning.

Det bemerkes at avløpsanlegg er utgått på dato grunnet elde og innfrir ikke dagens forskriftskrav til utslitt.

Regulering

Området er uregulert men avsatt i kommuneplanens arealdel til LNFR - uten tillatelse til tiltak.

Om tomten

Forholdsvis flat tomt opparbeidet med innkjørsel/gårdsplass, overgrodd plen samt div. busker og trær rundt bolig.

Tomt for øvrig bestående av ca. 2,7 dekar overgrodd fulldyrka jord.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Ingen grunnlag i følge kommunen.

År	Kommentar
2024	Ligningsverdi er ikke innhentet.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1968

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				7 000

Kommentar

NB! Er ikke forsikret (Årlig premie er stipulert).

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Tidligere boligformål (ubeboelig).

Byggeår

1928

Kommentar

Opplyst av eier ved en tidligere takst i 2011.

Standard

Enkel.

Vedlikehold

Dårlig.

Beskrivelse

Oppført frittliggende våningshus i Nybarokk stil rundt 1928.

Bygningen er oppført i 2 etasjer med en liten kjellerdel og kryperom under øvrige deler av grunnflaten.

Som fundamentering er betong på grunn (støpt kjellermur og støpt ringmur). Støpt gulv i kjeller. Trebjelkelag som etasjeskillere.

Yttervegger av tømmer, kledd med stående bordkledning. Tak av tre, tekket med takstein. Enkle sprossevinduer med frostglass.

Som oppvarming er tre vedovner, vedkomfyr og kombinert ved/oljekamin med dagtanke. Åpent el. anlegg med hovedsikring på 25 A og tre sikringer på 10 A (svakt dimensjonert).

Registrerte mangler ved befaring:

Bygningen er i svært dårlig forfatning grunnet mangelfullt vedlikehold, stått uten oppvarming i lange tider (alt av sanitær og røropplegg er sundfrosset), skader på ringmur m.m. etter tele, skader etter vanninntrengninger flere steder, flere knuste ruter i vinduer m.m. Pga. boligens tilstand må det også påregnes å være skjulte råteskader.

Det bemerkes at grunnet bygningens tilstand må kostnader med en eventuell rehabilitering oppveies i mot kostnader med rivning og oppføring av ny bolig.



Redskapsbod



Anvendelse

Oppbevaring.

Byggeår

2000

Standard

Enkel.

Vedlikehold

Mangelfullt.

Kommentar

Opplyst av eier ved en tidligere takst i 2011.

Beskrivelse

Oppført frittliggende redskapsbod rundt 2000.

Bygningen er fundamentert på pilarer. Som gulv er trebjelkelag. Vegger av tre kledd med liggende bordkledning. Tak av tre tekket med profilerte stålplater. Innmontert dør og vindu.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnboksinformasjon	18.09.2024		Gjennomgått	1	Ja
Eiendomsverdi	27.11.2024		Gjennomgått	2	Ja
Matrikkel og kart fra Se eiendom	27.11.2024		Gjennomgått	3	Ja
Kart som viser tomt, areal og høyde over havet fra Norkart	27.11.2024		Gjennomgått	1	Ja
Gårdskart fra Bibio	19.11.2024		Gjennomgått	1	Ja
Ortofoto fra Norkart	19.11.2024		Gjennomgått	1	Ja
Tidligere takst	05.01.2011		Gjennomgått		Nei
Info om Nybarokk bra byggeogbevar.no/pusse-opp/byggeskikk/hvilken-stil-har-din-villa	27.11.2024		Gjennomgått	2	Ja

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Det skal utføres en enkel takst som belyser eiendommens påregnelige markedsverdi ved salg.

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent. En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger. Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor

omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester

Verditakstens avgrensninger

for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på

www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Andre bilder



Tomten sett fra sørøstre hjørne ved E6 og nordover.



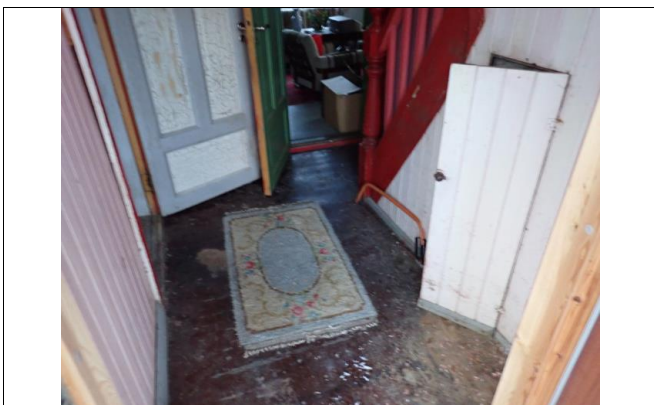
Bebyggelser på tomten (Bolig, uthus og rester etter fjøs).



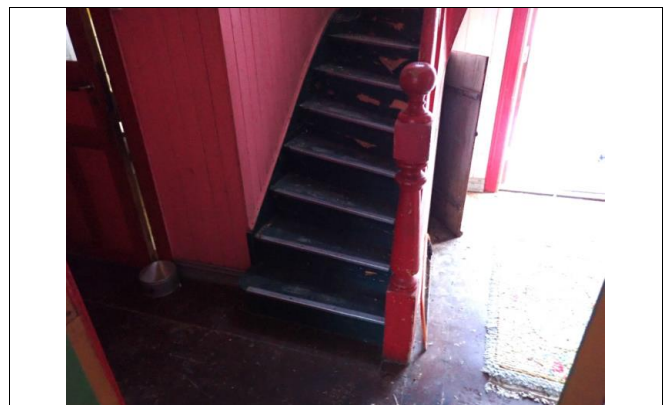
Tomten sett fra nord mot sør.



Nordre del av tomten.



1. etg.: Gang/trapperom.



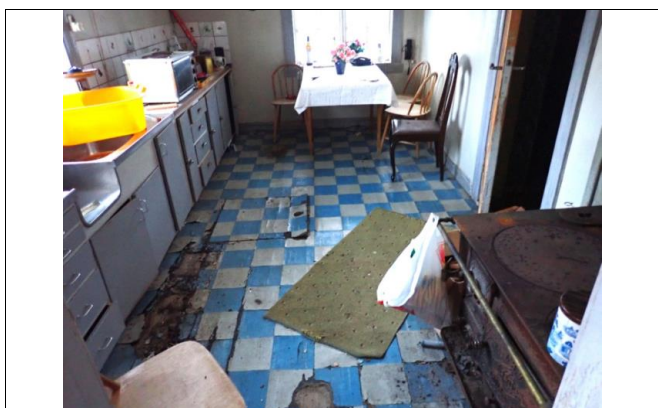
Gang/trapperom.



Bad/wc.



Bad/wc.



Kjøkken.



Kjøkken.



Stue.



Stue - yttervegg mot øst.



Soverom.



Soverom - yttervegg mot øst.



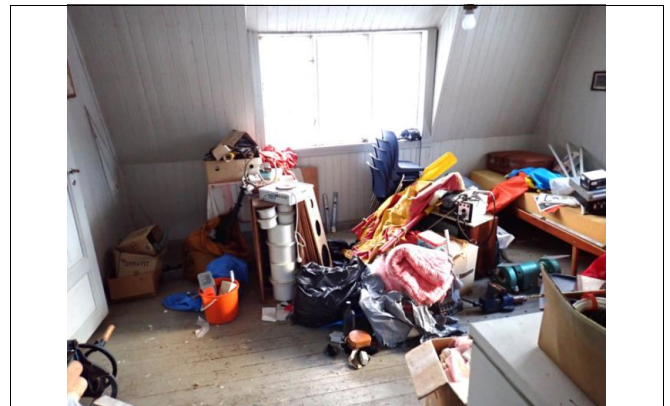
2. etg.: Trapperom/gang.



Soverom.



Soverom - Skrå takdel mot sørvest.



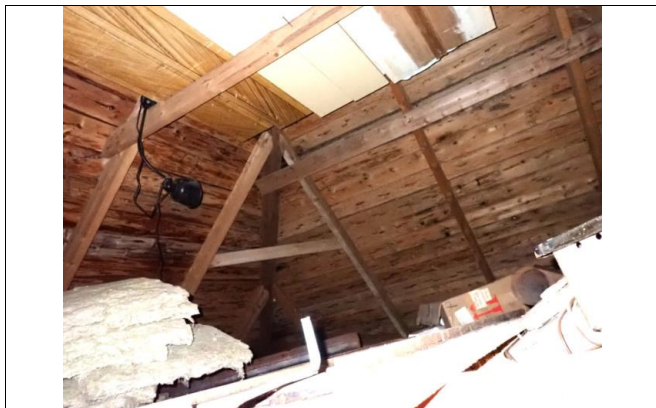
Soverom.



Kaldloft:



Kaldloft:



Kaldloft:



Kjeller: Bod/berederrom.

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk

Data uthentet: 18.09.2024 kl. 13.25

Oppdatert per: 18.09.2024 kl. 13.25

Kommune: 1825 GRANE

Gnr: 48 Bnr: 12

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1968/3901-1/71 20.11.1968	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 SØRENSEN DAG F.NR: 131032 SØRENSEN ÅGE F.NR: 300135	IDEELL: 1/2 IDEELL: 1/2
------------------------------	---	----------------------------

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1930/900156-1/71 04.08.1930	ERKLÆRING/AVTALE Best om grunn til skytebane Rettighetshaver: Ø.V. Skytterlag GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
--------------------------------	--

1930/900160-1/71 11.12.1930	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL
--------------------------------	--

1968/3901-2/71 20.11.1968	LIVSVARIG BORETT RETTIGHETSHAVER: SØRENSEN P B PANTSETTELSESERKLÆRING
------------------------------	---

GRUNNDATA

1928/900066-1/71 05.11.1928	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1825 GNR:48 BNR:5
--------------------------------	---

1930/900158-2/71 05.05.1930	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: Gnr 48 bnr 12
--------------------------------	--

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Norsk takst

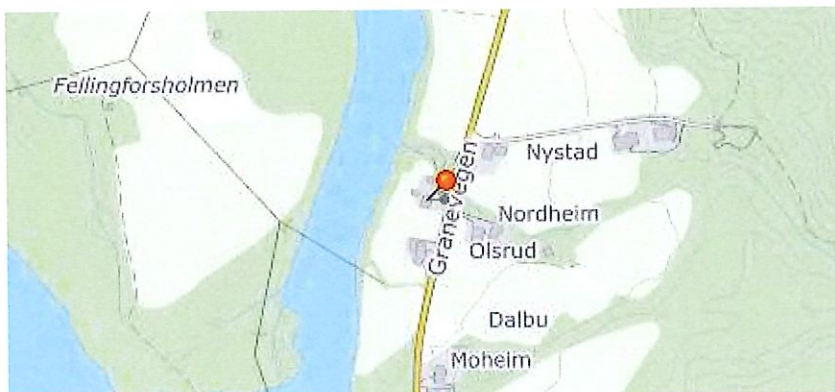
Informasjon

Granevegen 170, 8684 TROFORS

1825-48/12/0/0

Egenskaper

Selveier Enebolig	
Selveier tomt	5433,6 m ²
Byggeår	
P-rom	- m ²
BRA	122 m ²
BTA	- m ²
Etasjer	2
Soverom	



Nabolagsinformasjon

Offentlig transport
Barnehager innenfor m
Nærmeste dagligvare
Barnefamilier i grunnkretsen

Salgshistorikk

Ingen historiske salg registrert på denne andelen.

Eiendom

Kilde: Kartverket per 26.11.2024

Bruksnavn	DAHLBU	Areal	5433,6 m ²
Bruk av grunn		Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	
Etablert dato	05.11.1928	Sist omsatt	20.11.1968
Antall teiger	1	Kjøpesum	0
Antall bygninger	1	Omsetningstype	Uoppgitt
Antall adresser	1	Tinglyst	J
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	1

Adresser

Kilde: Kartverket per 26.11.2024

Granevegen 170

Adresstype	Gateadresse	Grunnkrets	Grane
Alternativ adresse		Valgkrets	GRANE
Tetthet	Spredd	Skolekrets	Grane
Kirkesogn	Grane		

Bygninger

Kilde: Kartverket per 26.11.2024

Våningshus

Bygningstype	Våningshus	Godkjent dato	
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	
Næringsgruppe		Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	122 m2
Antall etasjer		Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	1	Bruksareal bolig	122 m2
Vannforsyning		Bruksareal annet	0 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

Garasjeuthus annekst til bolig

Bygningstype	Garasjeuthus annekst til bolig	Godkjent dato	
Bygningsstatus	Bygning revet/brent	Igangsatt dato	
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	51 m2
Antall etasjer		Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	0	Bruksareal bolig	0 m2
Vannforsyning		Bruksareal annet	51 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			


Hjemmelshavere

Kilde: Kartverket per 26.11.2024

Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Andel	Rolle
DAG SØRENSEN (Død)				1/2	Hjemmelshaver
ÅGE SØRENSEN	Postboks 55	8651	MOSJØEN	1/2	Hjemmelshaver

Eiendom 1825-48/12

Granevegen 170
8684 TROFORS
GRANE KOMMUNE

 Skriv ut  Søk på nytt











Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen 

[Vis grunnboken](#)

Bestill dokumenter

**Informasjon fra matrikkelen****Eiendom** 

Type 	Grunneiendom
Kommune	1825 GRANE
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	12
Festegrunner 	Nei
Seksjonert 	Nei
Bruksnavn 	Dahlbu
Tinglyst 	Ja
Koordinater 	7272177 426210 (32633) 
Areal 	5 433,6 m ²
Historisk oppgitt areal 	0 m ²
Arealmerknad 	Hjelpelinje vannkant

Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensing ⓘ	Nei
Kulturminner ⓘ	Nei
MUF ⓘ	Nei
Grunnerverv ⓘ	Nei
Jordskifte krevd ⓘ	Nei

Adresser (1) ^

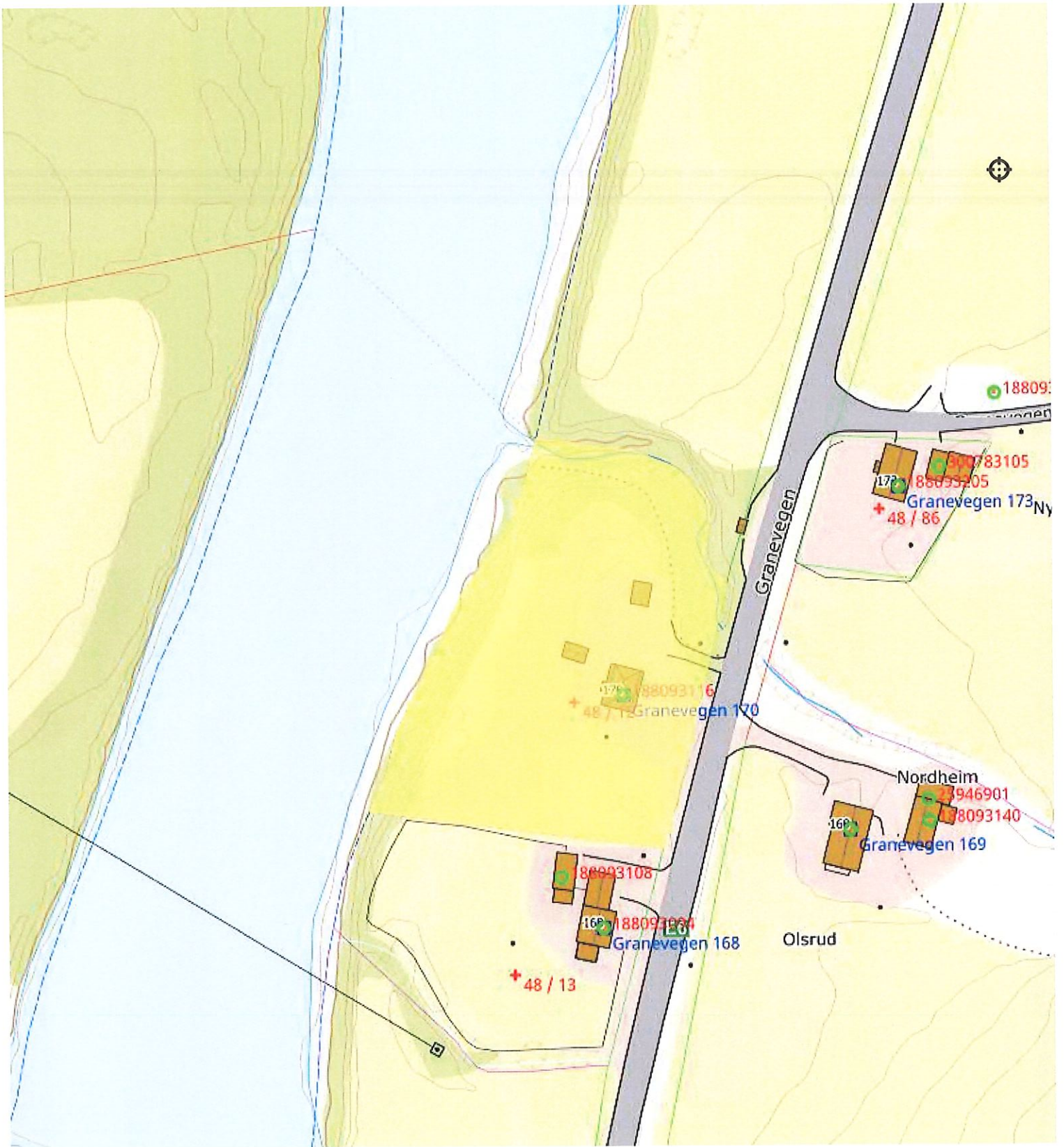
Adresse ⓘ	Granevegen 170
Postnummerområde	8684 TROFORS
Grunnkrets ⓘ	Grane
Kirkesokn	Grane
Valgkrets	GRANE

Bygninger (1) ^

Alle ▾	
Bygningsnummer ⓘ	188093116
Type ⓘ	113 - Våningshus
Status ⓘ	Tatt i bruk
Sefrak ⓘ	Nei
Fredet ⓘ	Nei
Næringsgruppe	
Bygningsendring ⓘ	

Teiger (1) ^

Type	Eiendomsteig
Koordinater ⓘ	7272177 426210 (32633) ↗
Areal ⓘ	5 433,6 m ²
Merknader	Hjelpelinje vannkant



50 m

Meny

Kartlag

Grane, 48/12

48/12

Grane kommune

Koordinat

65,56347°N 13,40157°Ø

Høyde

54 m.o.h

Areal

5 434 m²

Eiendomsnavn

DAHLBU

Adresse

Granevegen 170

Del eiendom

Kartlagsinfo for valgt punkt

TraktorvegSti

Veglenke

Veglenke

Veglenke

Eiendom

Eiendom

Areal 5,433 m²

Kommune Grane

Gnr 48

Bnr 12

Fnr 0

Snr 0

Areal 5,433 m²

Vis i kart

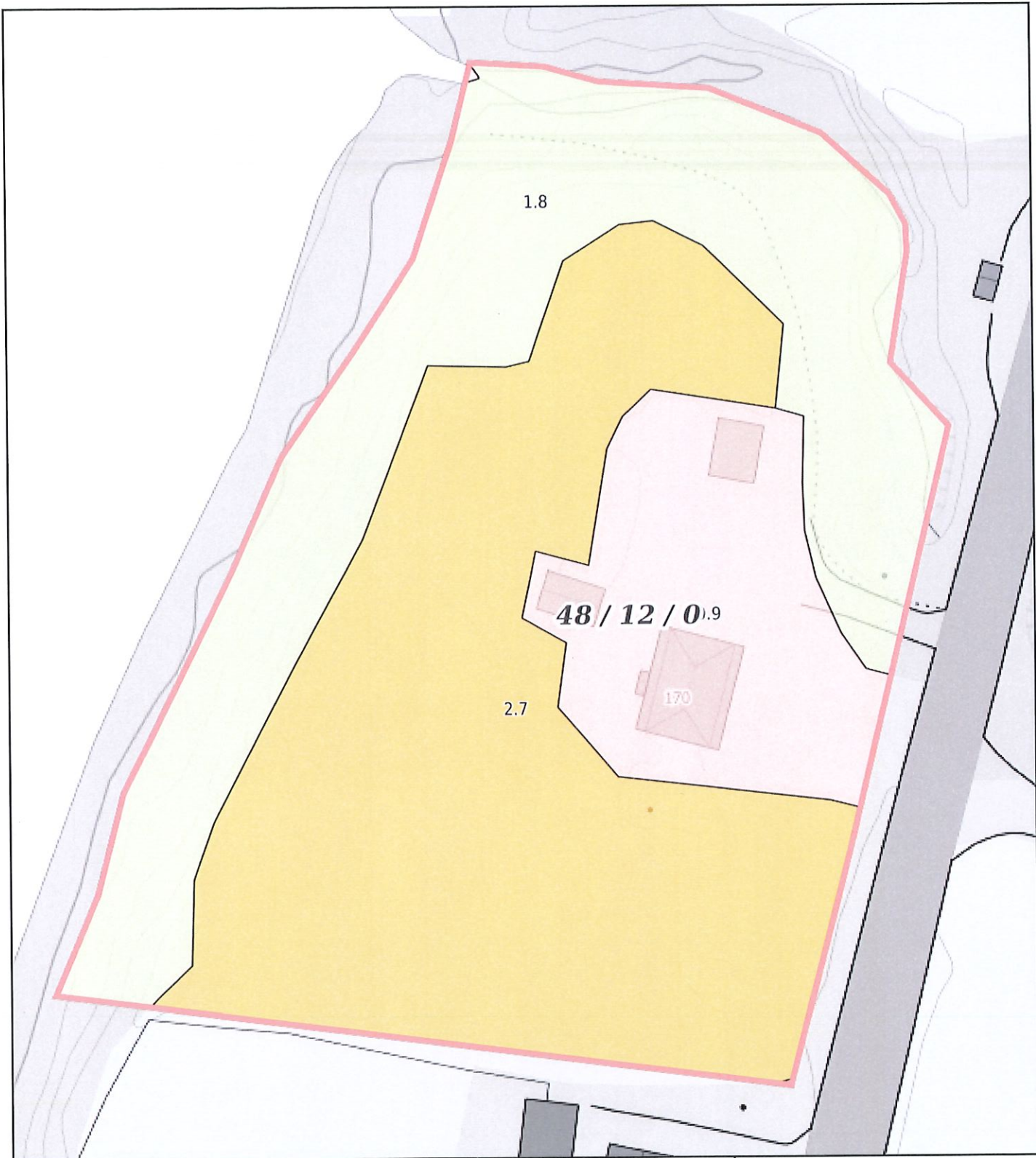
Eiendomsinfo Gårdskart

Bygning

Mønelinje



50m



0 5 10 15m
 Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 19.11.2024 15:36
 Eiendomsdata verifisert: 19.11.2024 15:36

GÅRDSKART 1825-48/12/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 48/12/0



Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	2.7	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	2.7
S	Skog av særst høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	0.0	
M	Skog av middels bonitet	0.0	
L	Skog av lav bonitet	0.0	0.0
i	Uproduktiv skog	1.8	
1	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	0.0	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	1.8
	Bebyggd, samf., vann, bre	0.9	
	Ikke kartlagt	0.0	0.9
	Sum	5.4	5.4

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

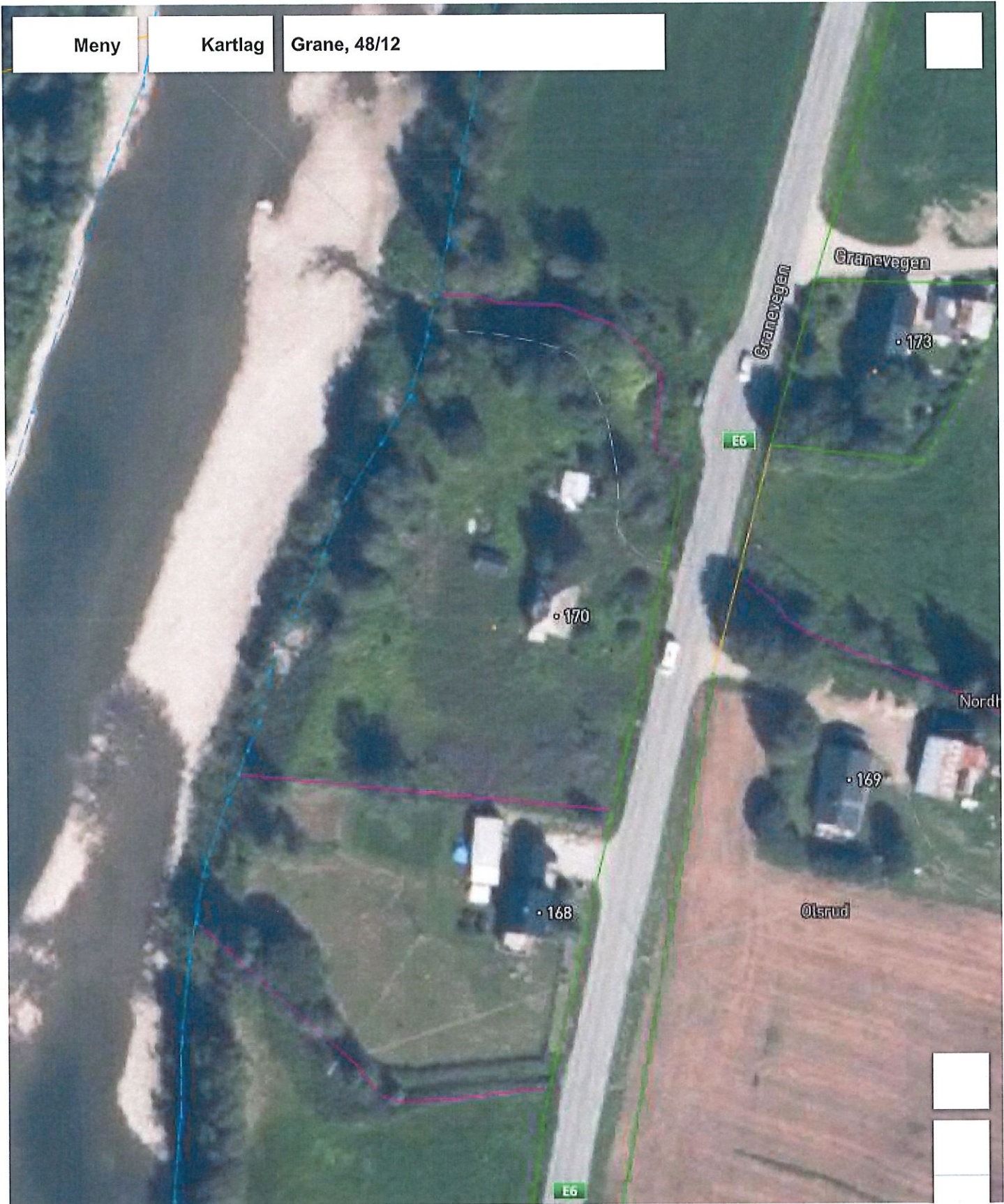
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Meny

Kartlag

Grane, 48/12



20m

Bakgrunn



bygninger oppført i mur innebar nybarokken en større bruk av naturstein, ofte som huggen stein. Dette gir bygningene et massivt uttrykk, og en nasjonal forankring med tilbakeskuende blick til middelalderens festningsverker.

- Trebygninger, laftet eller panel, i mørke farger som brent umbra, mørk oker eller engelsk rød.
- Saltak med store takutspring.
- Takteking i skifer eller teglstein.
- Takryttere med dragehoder kan forekomme.
- Ornamenter med norrønne motiver og organisk linjeføring.
- Krysspostvinduer.

Nybarokk ca 1905-1920



Jomfrubråtveien, nybarokk og nyklassisisme fra 1916. Foto: Byantikvarens arkiv. Foto: Byantikvarens arkiv

Bygninger som ble oppført i nybarokk stil (ca. 1905-1920) ble oppført både i mur og tre.

Bygningene har en avgrenset kubeformet, eller rektangulær, bygningskropp, høye tak og kraftig detaljering med brede lister og gerikter. Krav til symmetri, barokkens kurvede linjer og rike portaler er sentrale elementer. Dette kjennetegner de nasjonalromantiske/nybarokke norske småhus, men var samtidig del av en nordeuropeisk tradisjonalisme, men tilpasset de norske forhold.

Ornamentene var gjerne anlagt over vinduer og døråpninger og har buede kurver og linjeføring, motiver hentet fra barokken, men også innslag av drageornamentikk kan forekomme.

For bygninger oppført i mur innebar nybarokken en større bruk av naturstein, ofte som huggen stein. Dette gir bygningene et massivt uttrykk, og en nasjonal forankring med tilbakeskuende blikk til middelalderens festningsverker.

Karakteristiske kjennetegn for nybarokken:

- Kubistisk, eller rektangulær, sluttet bygningskropp.
- Høyt og dominerende tak som er valmet, med halvvalm eller som pyramidetak.
- Taktekking i skifer eller teglstein.
- Smårutede vinduer.
- Felt med ornamentikk rundt dører og vinduer.
- Kurvede linjer i ornamentikken som gir assosiasjoner til barokken eller drageornamentikk.
- Brede lister og gerikter.

Nyklassisisme eller 1920-talls klassisisme ca 1920 - 1930