



ADVOKATHUSET
HELGELAND

SALGSOPPGAVE



RINGVEGEN 13

8682 TROFORS

Markedsverdi: Kr. 2 000 000,-

Generelt

Salget gjennomføres som tvangssalg etter bestemmelser i lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdelsesloven). Avhendingsloven gjelder ikke. Det gjelder derfor begrensninger i kjøpers adgang til å påberope eventuelle mangler, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 og 11-40.

Advokat Tom Bertil Eriksen er oppnevnt som medhjelper og bistår med den praktiske utførelsen av salget. Medhjelper oppfordrer interessenter til å gjennomgå salgsoppgave og takstrapport nøye, samt sette seg inn i reglene som gjelder ved tvangssalg (informasjon fremgår nedenfor).

Hjemmelshaver: Dag Jørgen Søråa og Anne-Lise Nordås

Matrikelnr.: Gnr. 50, Bnr. 70 i Grane Kommune

Beliggenhet:

Tomt med påhvilende bebyggelse, ligger i nordlige del av Trofors sentrum i et rolig og barnevennlig område. Avstand til barnehage og barneskole er ca. 2,5 km, nærbutikk og jernbanestasjon ca. 400 m. Ungdomsskole ca. 1,5 km. Nærmeste lufthavn er Kjærstad i Mosjøen ca. 49 km. Avstand til Mosjøen sentrum ca. 44 km.

Tomten:

Flatt og skrånende tomteareal som er opparbeidet og beplantet med busker og trær. Opparbeidet parkeringsplass ved inngangsparti.

Tomteareal: 764,1 m²

Tomtetype: Eiet

Adkomst: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Byggeår: 1955 basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Arealer:

BRA-i bolig	243 m ²
TBA	16 m ²

Romfordeling:

Kjeller: Trapperom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5

Hovedetasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, kontor

2. etasje: Trapperom, gang, bad, tv-stue, soverom, soverom 2, soverom 3

Kaldloft: Bod, uinnredet loft

Regulering:

PlanID:194901 - Området er regulert til byggeområder, trafikkområder, friområder, spesialområder og fellesareal for flere eiendommer.

Standard:

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon – jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Boligen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

Taktekking:

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

Taktekkingen over inngangsparti/garasje er av stål/aluminiumsplater. Undertak av plast. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Utvendige beslag har utettheter. Se tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av avvik og evt. tiltak.

Veggekonsruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er fra bakkeplan og terrassen i 1. etasje foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Vegger mot sør, øst og vest er etterisolert med 150 mm mineralull ifg eier. Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Veggene i tilbygget/garasjen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er påvist råteskader i bunnline i kjeller mot yttervegger. Kledningsbord bør ha minst 300 mm avstand til terreng for å unngå skader og misfarging fra vannsprut opp fra terrengoverflaten

Se tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av avvik og evt. tiltak.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er påvist fuktskjolder i hjørnet ved innvendig foringer for enkelte vinduer. Store deler av vinduene er byttet i 2016/2017 iflg. eier. Det er stedvis trevinduer med koblet glass. I kjeller er det malte trevinduer med 2-lags glass. Se tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av avvik og evt. tiltak.

Dører:

Bygningen har hoved ytterdør av teak og malt balkongdør i tre. Balkongdøren tar i terskelen ved lukking og tettingen under døren er ikke tilstrekkelig. Rammen i nedkant av døren har gått i fra hverandre. Se tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av avvik og evt. tiltak.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse med utgang fra stue på ca. 16 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer. Rekkverkshøyde på ca. 1 m. Terrassen er fundamentert på støpte søyler mot mark. Se tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av avvik og evt. tiltak.

Utvendige trapper:

Hovedinngangstrapp og trapp til terrasse er tretrapper. Trapp til terrasse er bratt og har korte inntrinn. Se tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av avvik og evt. tiltak.

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel og strie. Innvendige tak har trepanel MDF-panel og himlingsplater. 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. Overflater er fra forskjellige tidsepoker.

Sprekker i fliser på kjøkken samt foran ildsted. Stedvis manglende fugemasse i fuger. Boligen mangler stedvis ferdigstillelse av enkelte overflater, som foringer og listverk. Stedvis glipper i laminatgulv. Enkelte tørkesprekker i furugulv. Fuktskjolder mot panel i trappeoppgang. Det ble fuktmålt ved panel med påvist fuktskjolder, målingen viste ingen forhøyde fuktverdier. Skade/hakk i laminatgulv i yttergang. Se tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av avvik og evt. tiltak.

Bad hovedetasje:

Bad/vaskerom med dusjkabinett, toalett og innredning med nedfelt servant. Vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger. Taket er kledd med malte 60x120 himlingsplater. Oppvarming via panelovn. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Se tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av avvik og evt. tiltak.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er avlaminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Skroget under utslagsvasken har betydelig slitasje. Enkelte overflater på innredningen viser også stedvis tegn til høy slitasje. Se tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av avvik og evt. tiltak.

Bad 2. etasje:

Innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og toalett. Vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte 60x120 himlingsplater i tak. Plastsluk i gulv. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Se tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av avvik og evt. tiltak.

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp, ubehandlede tretrapper. Trapper er fra forskjellige tidsepoker. Hovedtrapp fra byggeår. Se tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av avvik og evt. tiltak.

Innerdører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra forskjellige tidsepoker. Se tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av avvik og evt. tiltak.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Sotluke er ikke inspisert grunnet manglende tilkom ved befaringsdagen. Vedovner er fra forskjellige tidsepoker. Pipa er ikke kontrollert av takstmannen, kontroll av pipa bør utføres av det lokale feievesenet. Pipen har rennemerker fra sotvann, og skorsteinen mangler murpuss ved gjennomføring på kaldloftet. Det er påvist en stor sprekk i ildfast stein i ovnen i stuen. Se tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av avvik og evt. tiltak.

Vann- og avløpsledninger:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlige avløpsnett via private stikkledninger. Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er ikke foretatt besiktigelse i rørskapet. Stoppekranen er plassert i kjelleren. Rørene er fra forskjellige tidsepoker. Takstingeniøren er ikke VVS-fagmann, og kontrollen er begrenset til visuell vurdering og bruk av levetidstabeller for sanitærinstallasjoner.

Deler av røropplegget er utført som egeninnsatsarbeid, og det er ikke dokumentert at dette er utført av fagpersonell. Dette kan medføre økt risiko for feil eller mangler ved anlegget. Rør mangler innfestning og endemuffer. Se tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av avvik og evt. tiltak.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Garasje:

Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong. Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning. Plassbygde taksperrer som er pålagt undertak og utvendig teknet med profilerte stålplater/aluplater. Innmontert leddport vindu og dør. Åpen elektrisk installasjon i garasjen med lys og stikkontakt. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Garasjen preges av etterslep på vedlikehold de senere årene. Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normale vedlikeholdsintervaller må påregnes. Se videre for bygningsmessige beskrivelser og tilstandsgrader.

Se tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av avvik og evt. tiltak.

Heftelser:

Alle pengeheftelser blir slettet med unntak av eventuelle pengeheftelser kjøper etter avtale skal overta. Heftelser som ikke er pengeheftelser, skal overtas av kjøper.

Bud:

Bud sendes/leveres advokat Tom Bertil Eriksen på fastsatt skjema. Budskjema kan også sendes som vedlegg pr. epost til mosti@advhelg.no .

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager etter tvangfullbyrdelsesloven § 11-26.

Dersom medhjelperen finner at et bud som bare er bindende i kort tid bør godtas, kan bud forelegges for rettighetshaverne og retten samtidig som budet forelegges for saksøkeren med forespørsel om begjæring om stadfestelse etter tvangfullbyrdelsesloven § 11-29. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at nye bud kan mottas helt frem til retten har avsagt sin stadfestelseskjennelse.

Oppgjør dato (overtagelsesdato) regnes 3 måneder fra dato medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Etter at tingretten har stadfestet budet, løper 1 måneds ankefrist i stadfestelseskjennelse regnet fra dato den ble avsagt.

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen er bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilken det odelsretten på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

Betaling av kjøpesum:

Kjøpesummen betales til advokat Tom Bertil Eriksen sin meglerkonto. Kjøpesummen og omkostninger skal betales senest pr. oppgjør dato som er 3 måneder fra den dag medhjelper sender begjæring om stadfestelse av et bud til tingretten. Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelse er rettskraftig.

Dersom kjøpesummen, eller deler av denne, betales etter oppgjør dagen, men innen 2 uker etter stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6 % rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med vanlig morarente. Det vises for øvrig til tvangfullbyrdelsesloven § 11-27 og § 11-32 som angir andre regler ved mislighold fra kjøper.

Overtakelse:

Hovedregelen etter tvangfullbyrdelsesloven § 11-31 er at når et bud er stadfestet, overtar kjøper risikoen for eiendommen på oppgjør dagen.

I enkelte tilfeller kan eiendommen overtas på et tidligere tidspunkt enn oppgjør dato nevnt i rettens stadfestelseskjennelse. Det forutsettes imidlertid at det foreligger en rettskraftig stadfestelseskjennelse og at kjøpesummen, samt omkostninger er innbetalt til medhjelpers konto.

Kjøper blir eier av eiendommen når kjøper har gjort opp for kjøpet, herunder betalte omkostninger og eventuelle renter av kjøpesummen. Det blir ikke utferdiget kjøpekontrakt. Bud som blir stadfestet av tingretten er bestemmende for rettigheter og plikter.

Som nevnt ovenfor skal kjøpesummen betales på oppgjør dagen eller for det tilfellet tingrettens stadfestelse pr oppgjør dato ikke er rettskraftig, senest 2 uker etter at stadfestelse er rettskraftig.

Det tilligger kjøper selv, etter å ha blitt eier av eiendommen, å fremme begjæringer for namsmyndighetene om at saksøker og eventuelt andre som angitt i loven, skal fravike eiendommen med seg og sitt, dersom fravikelse ikke allerede har funnet sted, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §11-31.

Mangler:

Kjøpers adgang til å gjøre mangelansvar gjeldende er begrenset i forhold til det som ellers normalt gjelder etter lov om avhending av fast eiendom. Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39, foreligger bare mangel dersom eiendommen er «i vesentlig dårligere stand» enn kjøperen hadde grunn til å regne med eller det foreligger opplysningssvik om vesentlige forhold.

Kjøpesummen må betales fullt ut selv om prisavslag kreves. Det er i tvangsfullbyrdelsesloven gitt særlige regler om erstatningsansvar og fremgangsmåte dersom krav skal fremmes. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 og etterfølgende bestemmelser.

Omkostninger:

Kjøper betaler dokumentavgift som p.t. er 2,5% av salgssum.

Kjøper betaler tinglysningsomkostninger som p.t. er kr 545,-.

Kjøper betaler ytterligere tinglysningsgebyr for eventuelle pantedokumenter kjøpers bankforbindelse utsteder, og som skal tinglyses i forbindelse med eiendomsoverdragelsen. Tinglysningsgebyr pr. pantedokument er p.t. kr 545,-.

Endres avgifter og gebyrer før overskjøting har funnet sted, betaler kjøper de endrede avgifter og gebyrer.

Ved å gi bud gir kjøper medhjelper fullmakt til å begjære skjøtet utstedt og utlevert medhjelper. Medhjelper sørger for tinglysning av skjøtet sammen med eventuelle pantedokumenter som måtte bli utstedt i forbindelse med lån som kjøper opptar til finansiering av kjøpet.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper oppfordres på generelt grunnlag til alltid å besiktige eiendommen grundig – gjerne sammen med fagkyndig person.

Opplysningene i denne salgsoppgaven er basert på opplysninger innhentet fra vedlagte tilstandsrapport over eiendommen, fra tinglyste dokumenter, opplysninger fra kommunen og andre. Medhjelper innestår ikke for riktigheten av disse.

Byder kan på henvendelse til advokat Tom Bertil Eriksen få kopi av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11.

Det vises for øvrig til vedlagte Tilstandsrapport utarbeidet av Helgeland byggekontroll v/Remi Andre Ramfjord.

Vedlegg til salgsoppgave

- Bilder
- Tilstandsrapport
- 50-75 Matrikelbrev
- 50-75 Skylddeling 1955
- Byggetegninger 1955
- Byggetegninger bod-carport 1986
- Eiendomskart med grenser
- Matrikel
- Fast eiendom
- Info Vedtak Garasje 1971
- Kart Trofors stasjonsområde
- Kart Trofors stasjonsområde v2
- LINEA – elektrisk anlegg
- Tilknytning til vei, vann og avløp
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt
- Restanser og legalpant
- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
- Planstatus
- Samtykke nabo 1986
- Restanse SHMIL
- Skylddeling 50-135 1969
- Søknad bod-carport 1986
- Søknad oppussing 1974
- Søknad oppussing 1974
- Søknad oppussing 1981
- Tilknytning vei, vann og avløp
- Troforsområdet 1989
- Vedtak bod-carport 1989
- Vedtak oppussing 1974
- Vedtak oppussing 1981
- Vedtak tilleggstomt 1986
- Budskjema - Tvangssalg









Ringvegen 13, 8682 Trofors - Gnr. 50 - Bnr. 70



Ringvegen 13, 8682 Trofors - Gnr. 50 - Bnr. 70

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Ringvegen 13, 8682 TROFORS
 GRANE kommune
 # gnr. 50, bnr. 75

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 22412-1118

Eiendomsverdi ref nr: TY7303

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord



HBK HELGELAND
BYGGEKONTROLL

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

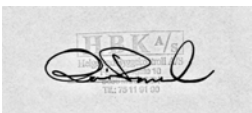
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en 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 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



Remi Andre Ramfjord

Uavhengig Takstingeniør

remi@hbk.no

404 97 904

Medlem av



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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	267 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	243 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk/utførelse:

Kjeller:

I kjelleretasjen er rom benevnt som matbod, matbod og matbod 2 samt vaskerom, rulle- og tørkerom på originale plantegninger. Etter dagens bruk fungerer disse rommene som boder.

Det er videre registrert at plantegningene er speilvendt i forhold til faktisk romdisponering.

Hovedetasje:

Rom betegnet som soverom på plantegninger benyttes i dag som kontor/hobbyrom.

Videre er vegg mellom stue og kjøkken lukket/kledd igjen, noe som medfører avvik fra opprinnelig planløsning.

Deler av plantegningene for hovedetasjen er speilvendt i forhold til dagens situasjon.

2. etasje

På godkjente plantegninger er det inntegnet kjøkken i 2. etasje. Dette kjøkkenet eksisterer ikke i dag. Det aktuelle arealet er i stedet etablert som soverom.

Plantegningene for etasjen er delvis speilvendt i forhold til faktisk utførelse.

Loftsetasje / kaldloft:

Det foreligger ingen tegninger for loftsetasje/kaldloft.

Fasader/balkong

- Balkong i 2. etasje som er inntegnet på plantegninger eksisterer ikke.
- Balkongdør som fremgår av tegninger eksisterer heller ikke; det er etablert vindu i stedet.
- Det foreligger kun fasadetegninger fra nord- og sørfasade.
- Det er etablert balkong mot sør, som ikke samsvarer fullt med foreliggende tegninger.
- Plassering og utførelse av balkongdør og vindu stemmer ikke med tegningsgrunnlaget. Dør er etablert mot sør der vindu er inntegnet på originale tegninger.



Beskrivelsen gjelder avvik og forskjeller mellom foreliggende tegningsmateriale og dagens utførelse/bruk.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Grane kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige plan/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet.

Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Garasje

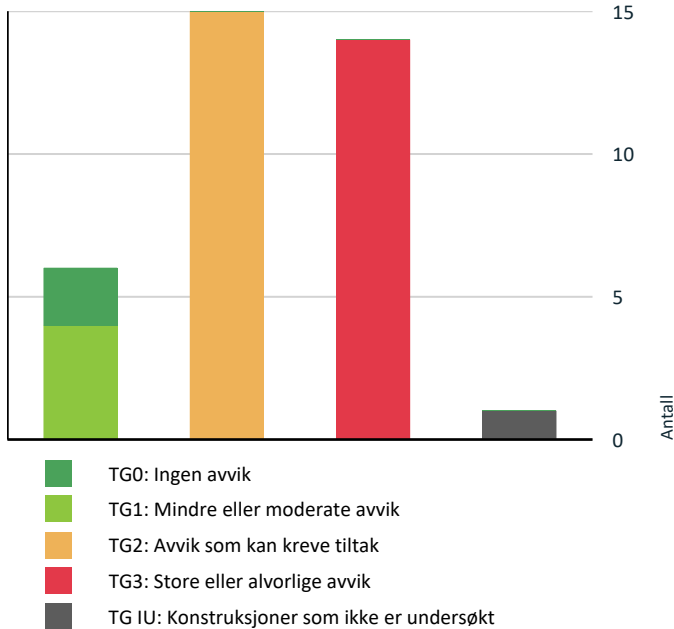
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggesøkte og godkjente tegninger viser carport med tilhørende bod. Dagens situasjon er avvikende fra tegningsgrunnlaget, da konstruksjonen er lukket og benyttes som garasje.

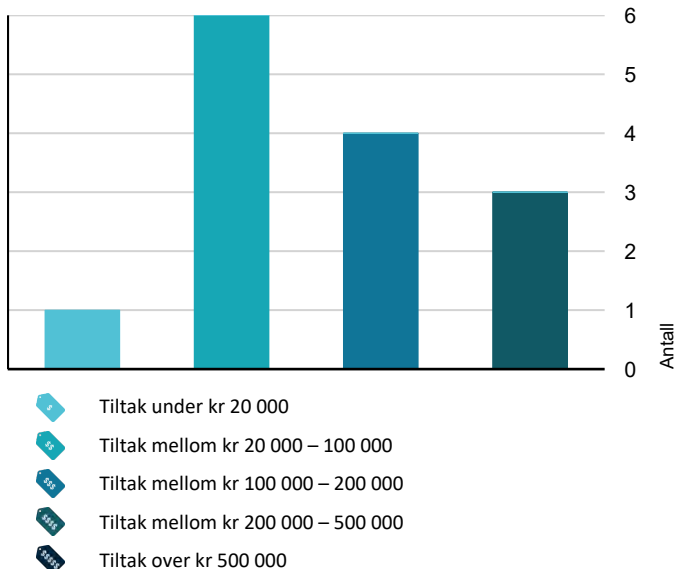
Det er byggesøkt som garasje i 1971, men eksisterer ikke tegninger i kommunens arkiver.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking - Over inngangsparti/garasje. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - For tilbygget del/garasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - m/koblede glass [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - Kjellervinduer. [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

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

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Ny balkong. (Egeninnsats), årstall er ca.
2016	Modernisering	Bytte av div. vinduer samt balkongdør. (Egeninnsats)
2016	Modernisering	Etterisolering, bytte av kledning på 3 stk. vegger (Egeninnsats)
2019	Modernisering	Nytt tak/veggplater på div. rom i 2. etg.
2022	Modernisering	Bytte av yttertak/undertak samt renner/nedløp på hovedhus. (Egeninnsats)
2022	Modernisering	Bytte av VVS bereder. (Egeninnsats)

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

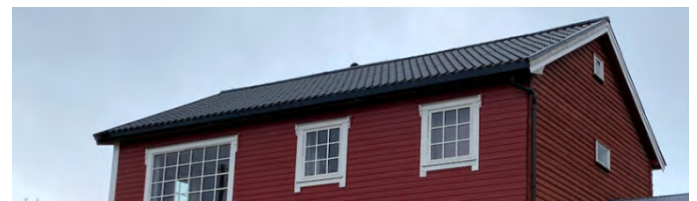
Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater av typen Ambassadør el. Tretro og undertak av typen Mateki.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Tak byttet i 2022 for hoveddel av boligen

Takteking - Over inngangsparti/garasje.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Undertak av plast.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Løs takplate, rust i innfestingene, skjevheter og glipper i beslagene, samt stedvis rust i platene.

Undertaket er uegnet og ikke anbefalt som permanent undertaksløsning.

plastfolie kun kan benyttes som midlertidig beskyttelse, det tilfredsstillende ikke kravene til vanntetthet, mekanisk styrke og varighet som kreves for undertak.

Undertaket har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Taktekkingen og beslagene bør utbedres eller skiftes for å sikre tett takflate og forhindre vanninntrenging.

Rust og innfestinger må utbedres for å hindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen.

Undertaket må skiftes til en egnet løsning for å sikre tilstrekkelig vanntetthet, mekanisk styrke og varighet.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



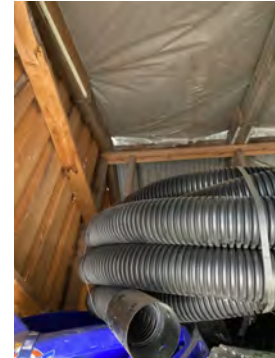
Rust/skader i nedkant av plater



Tak over garasje og inngangsparti.



Stedvis manglende innfestning i takplater og beslag.



Utett undertak.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall og stigetrinn til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

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

Tak over inngangsparti samt garasjedel mangler takrenner/nedløp. Beslag fra hovedtakt til takrenne (spilblikk) er feilmontert.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres snøfangere på hele taket for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet.

Det bør også etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Takrenner bør etableres for å forhindre forringelse av fasade. Feilmontert beslag til takrenne bør utbedres.

Manglende snøfangere medfører risiko for personskade og materielle skader ved takras, mens utilstrekkelig bortledning av takvann øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



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



Manglende snøfangere over garasjedel/tilbygget del over inngang



Nedløp må være tilkoblet overvannsrør under bakkenivå som leder vann bort fra grunnmur. Vann på utsiden av grunnmur under bakkenivå er årsak til innvendige vannskader i kjellere.



Feilmontert beslag til takrenne på hovedtaket

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Det er fra bakkeplan og terrassen i 1. etasje foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Vegger mot sør, øst og vest er etterisolert med 150 mm mineralull ifg eier.

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Musebånd tetter ikke tilstrekkelig mot kledningsbord. Stedvis tegn i kledning fra tidligere malingsavflassing. Stedvis manglende hjørnebord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

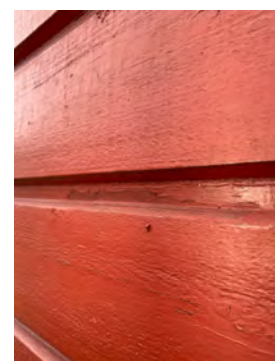
Det bør monteres eller utbedres musebånd slik at det tetter tilstrekkelig mot kledningsbordene, for å hindre at mus og andre skadedyr kan komme inn i konstruksjonen.

Tidligere malingsavflassing bør utbedres ved å skrape, grunne og male berørte områder, for å beskytte kledningen mot fukt og forringelse.

Manglende hjørnebord bør ettermonteres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse av hjørner og redusere risiko for fuktskader og råte.



Luftespalte bak kledning mot øst.



Tegn til malingsavflassing før kledning er overflatebehandlet.

Tilstandsrapport



Manglende tetting av hjørnebord samt manglende tetting av musebånd.



TG 3 Veggkonstruksjon - For tilbygget del/garasje

Beskrivelse

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

Det er fra bakkeplan foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er påvist råteskader i bunnline i kjeller mot yttervegger. Kledningbord bør ha minst 300 mm avstand til terreng for å unngå skader og misfarging fra vannsprut opp fra terrengoverflaten

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:
 - Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet bunnsvill og bordkledning må skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledningsbord og terreng (minst 300 mm) for å hindre fremtidige fukt- og råteskader.

Manglende musesperre bør utbedres for å forhindre inntrenging av skadedyr.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteutvikling, skader på konstruksjonen og mulig inntrenging av skadedyr.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser iht. omfang av råteskader i bunnline mot ringmur.

Kostnadsestimat gjelder synlige registrerte avvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



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



Synlig vindsperre mot hjørnebord.



Råteskader i bunnline/svill.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Synlig dampsperre under isolasjon.
Konstruksjonen er delvis etterisolert med 200 mm glava.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen lufting i raftekasser.

Det er påvist langt spenn fra mønet til takfot. Konstruksjonen har oppbygd støtte med 48x68 mm stendere.

Avstanden mellom taksperrene er ca. 95 cm.

Ved etablering av snøfangere bør det gjøres ytterligere undersøkelser med hensyn til bæreevne. Dette gjelder også konstruksjonen over inngangspartiet samt garasjen.

Stedvis er det fuktskjolder mot konstruksjonen fra før takbytte.

Fuktmåling i takkonstruksjonen viste ingen forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør isoleres mellom kald og varm sone i etasjeskillet mot kaldloftet. samt å etablere bedre luftig ut over raft hvor dette mangler..



Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier.



Taksperrer.



Kaldloft.



Stedvis manglende isolering.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder i hjørnet ved innvendig foringer for enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskjolder ved innvendige foringer bør undersøkes nærmere og årsaken utbedres for å hindre videre fuktskader og mulig råteutvikling i vindusomrammingen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert levetid på vinduene og økte utbedringskostnader.



Store deler av vinduer er byttet i 2016/2017 ifg eier.

Tilstandsrapport



Tegn til fukt mot foring.



Tegn til fukt mot foring.



Kjellervindu med koblede glass.



Mangelfull utvendig tetting.

TG 3 Vinduer - m/koblede glass

Beskrivelse

Bygningen stedvis trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

For vanlige vinduer er forventet levetid mellom 20 og 30 år. Eldre vinduer vil gradvis gi økt varmetap, og et vindu på omtrent 30 år kan stå for opptil 40 % av varmetapet i boligen.

Det er mangelfull utvendig tetting, noe som medfører fare for lekkasje i og rundt konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med fukt- og råteskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusert energieffektivitet.

Mangelfull utvendig tetting må utbedres for å unngå lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, samt for å redusere varmetap og sikre byggets levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader.

TG 2 Vinduer - Kjellervinduer.

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer mangler beslag i nedkant.

Det er manglende utvendig tetting, noe som medfører fare for lekkasje i konstruksjonen og forringelse av vinduene.

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra terrenget til underkant vindu, vinduer skal plasseres minimum 15 cm. over terreng, dette gjelder kjellervindu mot nordvest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag i nedkant av vinduene, og utvendig tetting bør utbedres for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen og forringelse av vinduene.

Det bør også etableres tilstrekkelig høyde fra terreng til underkant av kjellervindu mot nordvest, minimum 15 cm, for å redusere risikoen for fuktskader.

Manglende tiltak kan føre til fuktskader og redusert levetid på både vinduer og tilstøtende bygningsdeler.



Vinduer mangler beslag i nedkant.

For å lede vann som renner på beslaget bort fra fasaden/underlaget, må beslaget alltid avsluttes med en dryppkant. Dryppkanten må gå minst 20 mm ut fra fasaden/underlaget.



Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør.



Ytterdør fra byggeår. Normal slitasje iht. alder.

TG 3 Dører - Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren tar i terskelen ved lukking, og tettingen under døren er ikke tilstrekkelig.

Rammen i nedkant av døren har gått fra hverandre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres justering og eventuelt reparasjon av døren for å sikre korrekt lukking og tilstrekkelig tetting under døren.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt varmetap, fuktinntrengning og ytterligere skader på dør og terskel.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rammen har gått fra hverandre i nedkant av døren

Tilstandsrapport



Balkongdør med utgang til terrasse.



Terrasse med utgang fra stue.



Enkelte bulker i beslag



Det er registrert skjevheter i rekkverk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca. 16 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer.
Rekkverkshøyde på ca. 1 m.
Terrassen er fundamentert på støpte søyler mot mark.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Stedvis skjevheter i rekkverket er observert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Rekkverket bør rettes opp slik at det står i lodd.



Fundamentering.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Hovedinngangstrapp og trapp til terrasse er tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Trapp til terrasse er bratt og har korte inntrinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det bør vurderes å utbedre trappen til terrassen slik at den får riktige stigningsforhold og tilstrekkelig inntrinn, for å redusere risikoen for fall og personskader.



Trapp til terrasse.

Tilstandsrapport



Rekkverk, hovedtrapp.



Hovedtrapp.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Avtrekkskanal fra kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekkskanalen mangler ventilkappe/utvendig avslutning, det er synlig åpning ved mur i kjeller.

Det er manglende tetting rundt kanalen og over mur i kjeller noe som medfører økt risiko for at skadedyr kan komme inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

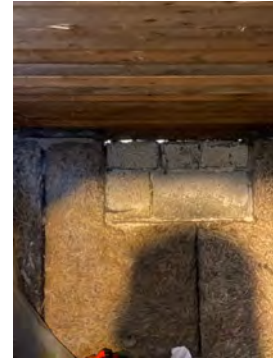
- Tiltak:

Det bør monteres ventilkappe og sørges for tilfredsstillende tetting rundt avtrekkskanalen samt rundt åpninger i mur for å hindre inntrenging av skadedyr og fukt i konstruksjonen.

Manglende utvendig avslutning og tetting kan føre til skader på bygget og redusert inneklimate.



Avtrekkskanal mot utvendig vegg



Åpninger ut over mur.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel og strie. Innvendige tak har trepanel MDF-panel og himlingsplater.

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

Overflater er fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Sprekker i fliser på kjøkken samt foran ildsted.

Stedvis manglende fugemasse i fuger.

Boligen mangler stedvis ferdigstilling av enkelte overflater, som foringer og listverk.

Stedvis glipper i laminatgulv. Enkelte tørkesprekker i furugulv.

Fuktskjolder mot panel i trappeoppgang. Det ble fukt målt ved panel

med påvist fuktskolder, målingen viste ingen forhøyde fuktverdier.

Skade/hakk i laminatgulv i yttergang.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Overflater med skader, sprekker og manglende fugemasse bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og ytterligere slitasje.

Manglende ferdigstilling av overflater, foringer og listverk bør utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Glipper i laminatgulv og tørkesprekker i furugulv bør utbedres for å unngå ytterligere skade og sikre et jevnt og trygt underlag.

Kostnadsestimat gjelder utbedringer av synlige avvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

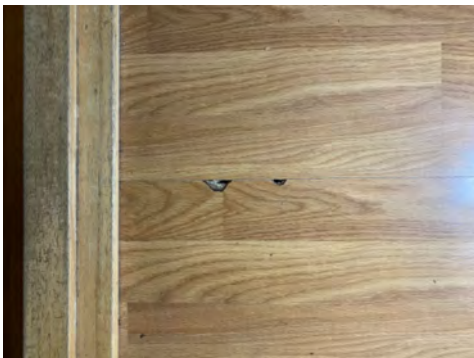
Tilstandsrapport



Stedvis glippe i sammenføring vindusforinger.



Glippe i skjøte laminatgulv.



Skade i laminatgulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Betong og grus mot grunn.

Hovedetasje stue: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca.10 mm.
Planavvik gjennom hele rommet er ca.36 mm.

2 etg: Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 10mm. Planavvik
gjennom hele rommet er ca. 18 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er registrert stedvis store, lokale skjevheter i kjøkkengulvet og ved entréen.

Det er registrert knirk i alle etasjer.

Det er enkelte glipper mellom gulvlistene og gulv.

Det er registrert store setningsskader i gulvet ved gang/entré.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Nye bjelker må settes inn.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av sopp- og fuktskader i etasjeskiller, samt årsaken til skjevheter setningsskader og knirk.

Påviste skader og konstruksjonsavvik bør utbedres for å redusere risikoen for videre råteutvikling, svekket bæreevne og forringet bokomfort.

Glipper mellom gulvlistene og gulv bør tettes for å hindre trekk, varmetap og mulig inntrenging av skadedyr.

Kostnadsestimat gjelder utbedringer av synlige avvik samt ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Setningsskader i gang/entré.

Tilstandsrapport



Skjevheter i gang/entre'.



Svikt/nedbøy i gulv på kjøkken.



Råteskader i bjelker.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Sotluke er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst ved befaringsdagen. Vedovner er fra forskjellige tidsepoker.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen, kontroll av pipa bør utføres av det lokale feievesenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Det er vanskelig tilkomst til sotluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen har rennemerker fra sotvann, og skorsteinen mangler murpuss ved gjennomføring på kaldloftet.

Det er påvist en stor sprekke i ildfast stein i ovnen i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Andre tiltak:

Det bør utføres grundig kontroll og utbedring av pipen, inkludert utbedring av rennemerker fra sotvann og påføring av murpuss ved gjennomføring på kaldloftet, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for brann og fuktskader.

Den store sprekken i ildfast stein i ovnen i stuen må utbedres for å sikre trygg bruk av ildstedet og unngå fare for brann eller skade på ovnen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rennemerker fra sotvann. Manglende murpuss av skorstein over kaldloft.



Vedovn hovedetasje.



Riss i skorstein bak vedovn.

Tilstandsrapport



Sprekk i ildfast stein.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong, flis og grus. Veggene har panel og betong/mur og tresonitt, delvis pusset. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Relatert til byggeår er det ikke montert plast under støpt betongplate og en må påberegne kapillæropsuging i den støpte sålen.

Kjelleyttervegger som er innvendig kledd mot kald yttervegg av lettklinkerstein eller betong er å betrakte som en risikokonstruksjon med tanke på innvendig kondensering i vegger.

Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner. Fukt i murkonstruksjoner skiller ut salt som blir synlig på åpne overflater. Drenering etc. er ukjent og ut fra alder er det påregnelig med kapillæropsug av fukt fra grunn til mur/trekonstruksjoner i kjellerrom.

Det er synlig missfarget/råteskadet treverk for deler av taket i kjelleren. Det ble fuktmålt ved utvalgte plasser uten å påvise unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Utførede kjellervegger bør etterisolerers utvendig og fuksikres for å redusere risikoen for kondensering, sopp- og råteskader.

Det bør vurderes tiltak for å forbedre dreneringen rundt bygget, samt etablere fuktsperre/plast mot grunnen for å hindre kapillæropsuging i betonggulvet.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og soppdannelse, som kan føre til redusert bæreevne.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til målt fukt mot gulv og i utforede vegger for å eventuelt kunne avdekke skadeomfanget.

Kostnadsestimatet gjelder utbedringer mot kapillær fukt fra grunnen samt ytterligere undersøkelser av utforede vegger og innklimaproblemer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Gang, kjeller.



Saltutslag mot gulv.



Saltutslag mot vegg.

TG IU Kryp kjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det stilles usikkerhet om det er etablert krypkjeller for tilbygget del (vindfang)

Det anbefales ytterligere undersøkelser iht. om det er etablert krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp, ubehandlede tretrapper. Trapper er fra forskjellige tidsepoker. Hovedtrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er liten frihøyde i trappen til loft og til kjeller. Frihøyden er målt til henholdsvis 1,90 m og 1,58 m.

Trappen til kjeller har noe svikt i trinnene og er bratt. Trappevinkelen er målt til 48 grader. Innvendige trapper anbefales å ha en vinkel mellom 33 og 36 grader.

Det er registrert knirk i trappene.

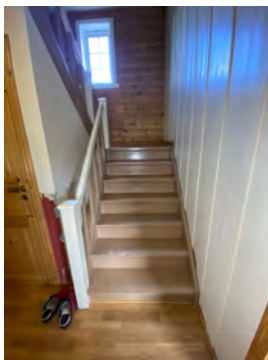
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det bør vurderes tiltak for å øke frihøyden i trappeløpene, samt utbedre svikt og knirk i trinnene.

Bratte trapper og lav frihøyde øker risikoen for fall og personskader, spesielt ved bruk av kjellertrappen.

Tiltak bør gjennomføres for å bedre sikkerheten og brukervennligheten.



Hovedtrapp.



Rekkverkshøyde hovedtrapp.



Høyde rekkverk, trapp til loft



Trapp til kjeller er ca. 48 grader.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte fyllingsdører fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Ved renovering av boligen vil det være naturlig med utbytte av enkelte innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør vurderes å utbedre eller bytte av enkelte innvendige døre med betydelig slitasje for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene over tid.



Furudør.

Tilstandsrapport



Fyllingsdør.



Stedvis merker i overflater på enkelte dører.



Innredning.



Bad, hovedetasje.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom med dusjkabinett, toalett og innredning med nedfelt servant.

Vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger. Taket er kledd med malte 60x120 himlingsplater.

Oppvarming via panelovn.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av røropplegget.



Plastsluk. Rust i skruer.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/kontor.
Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen, korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og toalett.
Vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte 60x120 himlingsplater i tak.
Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad.



Innredning.



Rør i taket for ventilering.



Plastsluk.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/soverom.
Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS3 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen, korrigert for nordisk tre for å måle vekt%. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skroget under utslagsvasken har betydelig slitasje. Enkelte overflater på innredningen viser også stedvis tegn til høy slitasje.

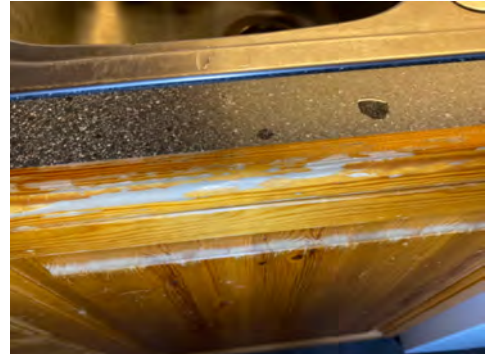
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe oppgraderinger av kjøkkenet bør påberegnes.



Kjøkkenet.



Innredningen har noe bruksslitasje.



Kontroll av røropplegget.



Fuktsøk mot overflater fremfor hvitevarer viste ingen unormale forhold.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er ikke foretatt besiktigelse i rørskapet.

Stoppekranen er plassert i kjelleren.

Rørene er fra forskjellige tidsepoker.

Takstingeniøren er ikke VVS-fagmann, og kontrollen er begrenset til visuell vurdering og bruk av levetidstabeller for sanitærinstallasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det er irr på rør.

Deler av røropplegget er utført som egeninnsatsarbeid, og det er ikke dokumentert at dette er utført av fagpersonell. Dette kan medføre økt risiko for feil eller mangler ved anlegget.

Rør mangler innfestning og endemuffer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

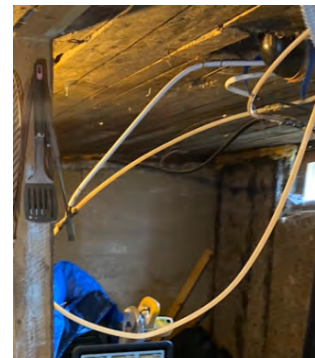
Anlegget bør gjennomgås av autorisert rørlegger for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å sikre at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende dokumentasjon og ufagmessig utførelse medfører økt risiko for lekkasjer, vannskader og driftsforstyrrelser.



Irr mot kobberør.

Levetid- Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2



Ikke fagmessig installasjon av vannrør. Manglende rørskap samt endemuffer.



Stoppekrane.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra sluk i kjeller er av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er påvist rust i sluk/soilrør i kjeller.

Soilrørene har en teknisk levetid på ca. 50–70 år, og vurderes som eldre og nær, eller forbi, forventet levetid. Rørene er ikke tilgjengelige for full inspeksjon da de ligger under betonggulv.

Avløpsrør i plast er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, hvilket tilsier TG 2.

Det er ikke synlig lufting over tak fra avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av avløpsrørene, spesielt soilrørene i kjeller, for å avdekke eventuell skadegrad og behov for utskiftning, da disse er nær eller forbi forventet levetid.

Lufting av avløpsanlegget bør etableres eller dokumenteres for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre luktproblemer og tilbakeslag.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer, fuktskader, dårlig avløpsfunksjon og kostbare reparasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.



Vinduer for oppholdsrom har ventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstill: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å unngå risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres fast el-tilkobling etter gjeldende forskrift, da tilkobling via stikkontakt kan medføre fare for varmgang og brann.



VVS bereder.



VVS bereder.



Tilkobling via støpsel.

Elektrisk anlegg

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.

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

Beskrivelse

Boligen er rekvirert til takstingeniøren som tvangssalg. Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i 2. etg.

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

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

4. 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?

Ja

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll. forventet levetid for elektrisk anlegg er 25-30 år, utskifting av deler av anlegget kan være nødvendig.

Generell kommentar

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

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.



Løst taklys.



Manglende tetting rundt kabelgjennomføringer i el-skap.



Sikringsskap med automatsikringer, plassert ved trappeoppgangen. 2. etg.

Tilstandsrapport



Manglende deksel.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringsrør er av plast til grunn. Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten. For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera. Normal levetid for drenering er 20 til 60 år. Drensledning bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder. Tilstand er vurdert på bakgrunn av alder.

Ingen synlig dreneringsrør av plast til grunnen ved garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av dreneringen, for eksempel ved bruk av inspeksjonskamera, for å avdekke eventuell funksjonssvikt.

Dersom dreneringen er svekket eller mangler, bør det vurderes utskifting eller utbedring for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.



Plastrør til grunn mot nordøst



Plastrør mot grunn mot nordvest.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Eldre betongsteinsmurer kan være utsatt for riss og sprekker, spesielt hvis de er underdimensjonert eller ikke tilstrekkelig avstivet mot jordtrykk. Dette kan føre til deformasjoner, særlig på lange vegger uten tværravstivning. Jordtrykk fra skrånende terreng eller sig i leire og silt kan gi betydelig økning i belastningen på grunnmuren.

Muren mangler stedvis murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Grunnmuren må pusses for å få en jevn og tett overflate. Dette for å unngå vanninntrengning med påfølgende frostsprengning. Sprekker må utbedres.

Følg med på utviklingen av sprekke. Dersom sprekke utvider seg, bør fagfolk kontaktes for videre vurdering, da økt sprekke-dannelse kan indikere konstruksjonsmessige problemer.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser samt utbedring av synlige sprekker/ puss av muren.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



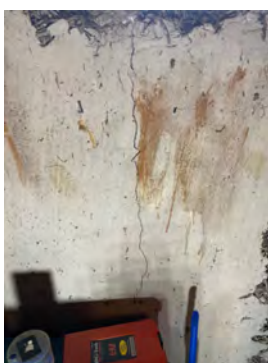
Sprekk i mur mot vest



Det må påberegnes utbedring av mur.



Skader i mur mot sørvest.



Innvendig sprekk i mur.

TG 3 Grunnmur og fundamenter - Inngangsparti

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.
Usikkert fundament under mur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Sprekkdannelse og setningsskader i grunnmuren bør utbedres, og fundamentet bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til skadene.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere setninger, svekket bæreevne og økt risiko for fukt- og konstruksjonsskader.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser samt utbedring av synlige skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig sprekk i hjørnet på mur.



Setningsskader.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et flatt til lett skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tilstandsrapport

Generell info: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.

Det bemerkes at eiendommen ligger i et område markert med risiko for marin leire i henhold til kartportalen NGU (aktsomhetskart) store deler av Grane har denne markeringen. Ved forekomst av marin leire i byggegrunnen kan kommunen kreve utvidet grunnundersøkelser ved et eventuelt fremtidig søkbart tiltak på eiendommen. Det anbefales å be om forhåndskonferanse med kommunen for å avklare forutsetninger og rammer for et eventuelt byggetiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng bør senkes og det bør lages fall ut fra grunnmuren for å lede bort overflatevann. Fallet på terreng rundt grunnmuren bør være på 1:50 i en avstand på 3 meter ut fra grunnmuren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Flomsone, kartportalen NGU (aktsomhetskart)



Marin leire, kartportalen NGU (aktsomhetskart)

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Innvendige trapper
Utvendige trapper
Røykvarslere
Brannslukker
Radon

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslrutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Trapp til kjeller er ca 48 grader.

-Stigningsvinkel på innvendige trapper anbefales å være mellom 33 og 36 grader.

Det er målt ca 10 cm. åpning mellom vange og rekkverk på utvendig hovedtrapp.

-Horizontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m.

Rekkverkshøyder for innvendige trapper er fra 65-68 cm. Åpninger i rekkverk er målt til ca. 18- 20 cm.

-Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm.

Brannslukningsapparatet mangler.

Røykvarslere mangler.

Manglende rekkverk på utvendig trapp til terrassen, trappen er bratt og har lite inntrinn.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk og håndløper på både innvendige og utvendige trapper, samt sørges for at åpninger i rekkverk og mellom trinn tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav. Dette er viktig for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Brannslukningsapparat og røykvarslere må installeres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tidlig varsling og mulighet for slukking ved brann.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling, da det ikke er utført målinger eller installert radonsperre. Uten dokumentasjon på radonnivå er det økt risiko for helseskadelige konsentrasjoner av radongass.

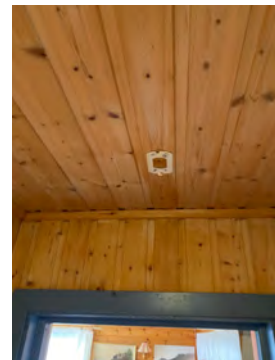
Siden eiendommen ligger i grensen et flomutsatt område ifg. NGU, bør det vurderes tiltak for å redusere risikoen for skader ved eventuell flom.



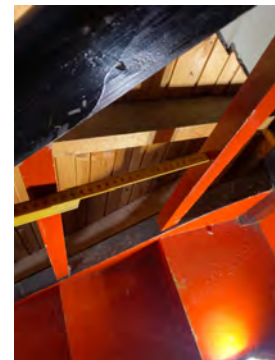
Radon: I følge kart fra NGU ligger området i en sone med aktsomhetsgrad på "usikker".



Manglende røykvarslere.



Manglende røykvarslere.



Åpninger i rekkverk, innvendig trapp til loftsetasjen.

Tilstandsrapport



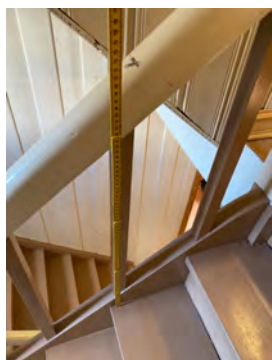
Manglende håndlist på vegg.



Åpninger mellom trinn, trapp til kjeller.



Åpninger i rekkverk.



Høyde rekkverk.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/lagring

Byggeår

1986

Kommentar

Byggesøkt som carport/bod i 1986, omsøkt til garasje 1971.

Standard

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

Vedlikehold

Boligen preges av etterslep på vedlikehold de senere årene. Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normale vedlikeholds-intervaller må påregnes. Se videre for bygningsmessige beskrivelser og tilstandsgrader.

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 stående kledning. Plassbygde taksperrer som er pålagt undertak og utvendig teknet med profilerte stålplater/aluplater.

Innmontert leddport vindu og dør.

Åpen elektrisk installasjon i garasjen med lys og stikkontakt.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

243 m²/243 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 6 Bod, Vindfang, 2 Gang, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Kontor, Bad, TV-stue, 3 Soverom, Uinnredet loft

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 24 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Jernbanevegen 4 ,8682 TROFORS 123 m ² 1965 3 sov	13-11-2022	1 700 000	1 575 000		1 575 000	12 805
2 Movegen 9 ,8682 TROFORS 148 m ² 1972 3 sov	30-10-2023	1 900 000	1 850 000		1 850 000	12 500
3 Ringvegen 20A ,8682 TROFORS 193 m ² 1946 4 sov	26-08-2025	2 550 000	2 600 000		2 600 000	12 440
4 Ringvegen 20A ,8682 TROFORS 193 m ² 1946 4 sov	11-07-2023	2 300 000	2 250 000		2 250 000	10 766
5 Movegen 9 ,8682 TROFORS 148 m ² 1972 3 sov	24-04-2022	1 600 000	1 470 000		1 470 000	9 932
6 Ringvegen 34 ,8682 TROFORS 140 m ² 1972 3 sov	04-07-2019	1 750 000	1 800 000		1 800 000	9 626
7 Televegen 4 ,8682 TROFORS 139 m ² 1951 4 sov	04-02-2025	1 750 000	1 650 000		1 650 000	8 291

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	773
Vannavgift 15%	Kr.	8 327
Kloakkavgift	Kr.	10 001
Eiendomsskatt	Kr.	3 850
Forsikring, stipulert:	Kr.	12 000
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	60 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Tillegg for terrasser, balkonger	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 090 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 030 000

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.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000
--	------------	------------------

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

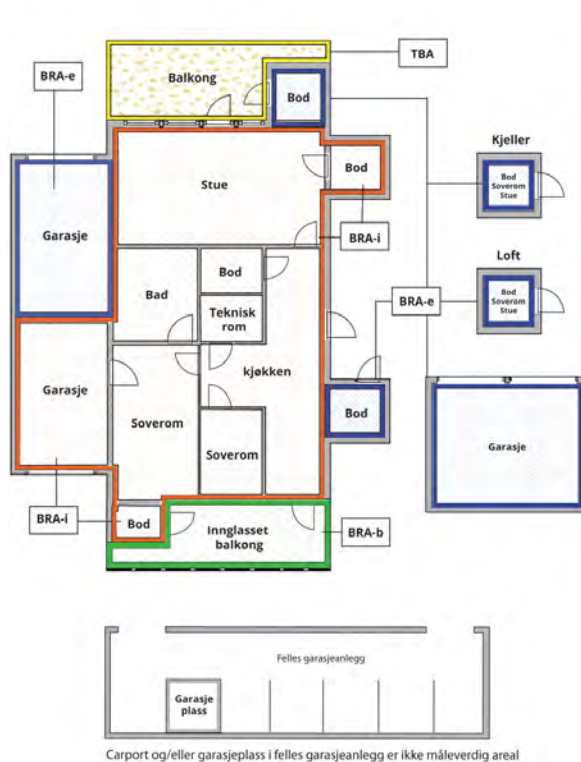
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	68			68			68
Hovedetasje	81			81	16		81
2. Etasje	75			75			75
Kaldloft	19			19		12	31
SUM	243				16	12	255
SUM BRA	243						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		
Hovedetasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, kontor		
2. Etasje	Trapperom, gang, bad, tv-stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kaldloft	Bod, uinnredet loft		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk/utførelse:

Kjeller:

I kjelleretasjen er rom benevnt som matbod, matbod og matbod 2 samt vaskerom, rulle- og tørkerom på originale plantegninger. Etter dagens bruk fungerer disse rommene som bodar.
Det er videre registrert at plantegningene er speilvendt i forhold til faktisk romdisponering.

Hovedetasje:

Rom betegnet som soverom på plantegninger benyttes i dag som kontor/hobbyrom.
Videre er vegg mellom stue og kjøkken lukket/kledd igjen, noe som medfører avvik fra opprinnelig planløsning.
Deler av plantegningene for hovedetasjen er speilvendt i forhold til dagens situasjon.

2. etasje

På godkjente plantegninger er det inntegnet kjøkken i 2. etasje. Dette kjøkkenet eksisterer ikke i dag. Det aktuelle arealet er i stedet etablert som soverom.

Plantegningene for etasjen er delvis speilvendt i forhold til faktisk utførelse.

Loftsetasje / kaldloft:

Det foreligger ingen tegninger for loftsetasje/kaldloft.

Fasader/balkong

- Balkong i 2. etasje som er inntegnet på plantegninger eksisterer ikke.
- Balkongdør som fremgår av tegninger eksisterer heller ikke; det er etablert vindu i stedet.
- Det foreligger kun fasadetegninger fra nord- og sørfasade.
- Det er etablert balkong mot sør, som ikke samsvarer fullt med foreliggende tegninger.
- Plassering og utførelse av balkongdør og vindu stemmer ikke med tegningsgrunnlaget. Dør er etablert mot sør der vindu er inntegnet på originale tegninger.



Beskrivelsen gjelder avvik og forskjeller mellom foreliggende tegningsmateriale og dagens utførelse/bruk.

Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke Grane kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige plan/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Nyere håndverkstjenester

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

 Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggesøkte og godkjente tegninger viser carport med tilhørende bod. Dagens situasjon er avvikende fra tegningsgrunnlaget, da konstruksjonen er lukket og benyttes som garasje.

Det er byggesøkt som garasje i 1971, men eksisterer ikke tegninger i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Remi Andre Ramfjord Dag Jørgen Søråa	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1825 GRANE	50	75		0	764.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ringvegen 13

Hjemmelshaver

Nordås Anne-Lise, Søråa Dag Jørgen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomt med påhvilende bebyggelse, ligger i nordlige del av Trofors sentrum i et rolig og barnevennlig område. Avstand til barnehage og barneskole er ca. 2,5 km, nærbutikk og jernbanestasjon ca. 400 m. Ungdomsskole ca. 1,5 km. Nærmeste lufthavn er Kjærstad i Mosjøen ca. 49 km. Avstand til Mosjøen sentrum ca. 44 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

PlanID:194901

Området er regulert til byggeområder, trafikkområder, friområder, spesialområder og fellesareal for flere eiendommer.

Om tomten

Flatt og skrånende tomteareal som er opparbeidet og beplantet med busker og trær. Opparbeidet parkeringsplass ved inngangsparti.

Tinglyste/andre forhold

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

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
962 500	2026	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 3850,-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				12 000
Kommentar Forsikring stipulert av takstingeniør.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Finnes ikke		Nei
Byggetegninger			Gjennomgått		Nei
Vedtak, tilleggstomt 1981			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger bod-carport 1986			Gjennomgått		Nei
Matrikkelen			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart			Gjennomgått		Nei
Linea			Gjennomgått		Nei
Kom. avgifter			Gjennomgått		Nei
Søknad garasje 1971			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- 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 ren 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."

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TY7303>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1825 - GRANE
Gårdsnummer: 50
Bruksnummer: 75

Utskriftsdato/klokkeslett: 10.04.2026 kl. 11:59
Produsert av: Trond Emil Ånes - 1825 Grane
Attestert av: Grane kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: GRANMO
Etableringsdato: 02.09.1955
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 50 / 75	764,1 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		061168	NORDÅS ANNE-LISE		Skjervgata 8 8656 MOSJØEN	1 / 2
Hjemmelshaver		031266	SØRAA DAG JØRGEN		Ringvegen 13 8682 TROFORS	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		061168	NORDÅS ANNE-LISE		Skjervgata 8 8656 MOSJØEN	
Eier registrert hos Skatteetaten		031266	SØRAA DAG JØRGEN		Ringvegen 13 8682 TROFORS	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7269609	425505		764,1 m2	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	09.07.1969				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1825 - 50/75		-929
		Mottaker	1825 - 50/135		929
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	02.09.1955				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1825 - 50/20		-2 338
		Mottaker	1825 - 50/75		2 338

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Ringvegen	1550	13		Grunnkrets: 0105 Trofors Stemmekrets: 1 GRANE Kirkesokn: 10030601 Grane Postnr.område: 8682 TROFORS Tettsted: 7591 Trofors	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7269602	425512		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 11 106 366
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7269605 Øst: 425512
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Enebolig
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1
 Bruksareal bolig: 258 Ant. etasjer: 3
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 258 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
H02	0	77	0	77	0	0	0
H01	1	108	0	108	0	0	0
K01	0	73	0	73	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1550 Ringvegen 13	H0101	Bolig	258	0	Kjøkken	0	0	50/75

Bygningsnr: 11 106 366
Løpenr: 1
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7269601 Øst: 425488
 Bygningsendringskode: Tilbygg
 Bygningstype: Enebolig
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder: Elektrisitet
 Biobrensel
 Oppvarming: Elektrisk
 Annen oppvarming

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 33 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.
 Bruksareal totalt: 33 vannverk
 Bruttoareal bolig: 0 Avløp:
 Bruttoareal annet: Har heis: Nei
 Bruttoareal totalt: 0

Datoer
 Rammetillatelse: 22.09.1986
 Igangsettingstillatelse: 25.09.1986
 Tatt i bruk: 27.02.1987
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	33	0	33	0	0	0

Bruksenheter

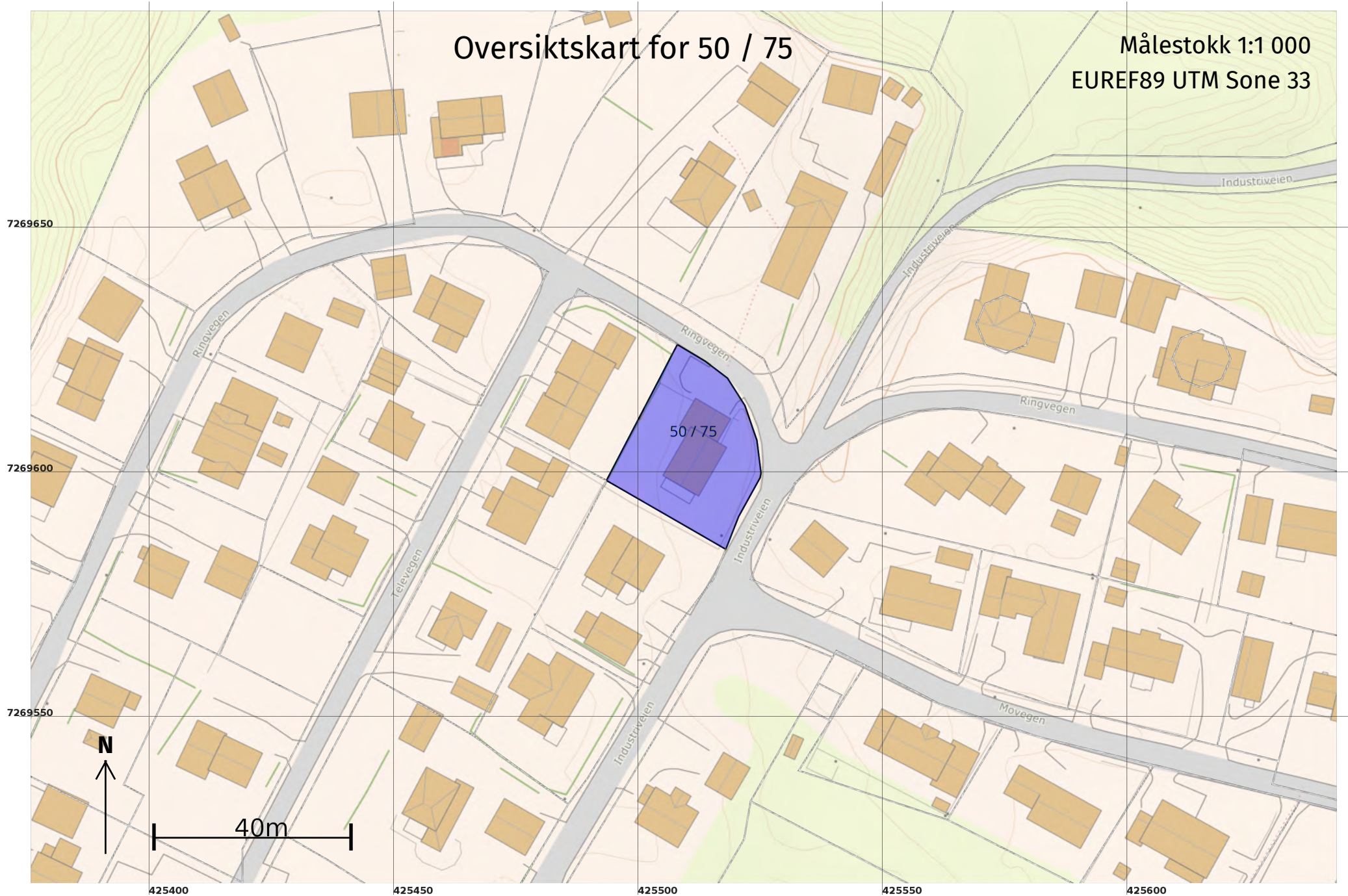
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1550 Ringvegen 13		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	50/75

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		GRANMO RAGNVALD		RINGVEGEN 13 8680 TROFORS

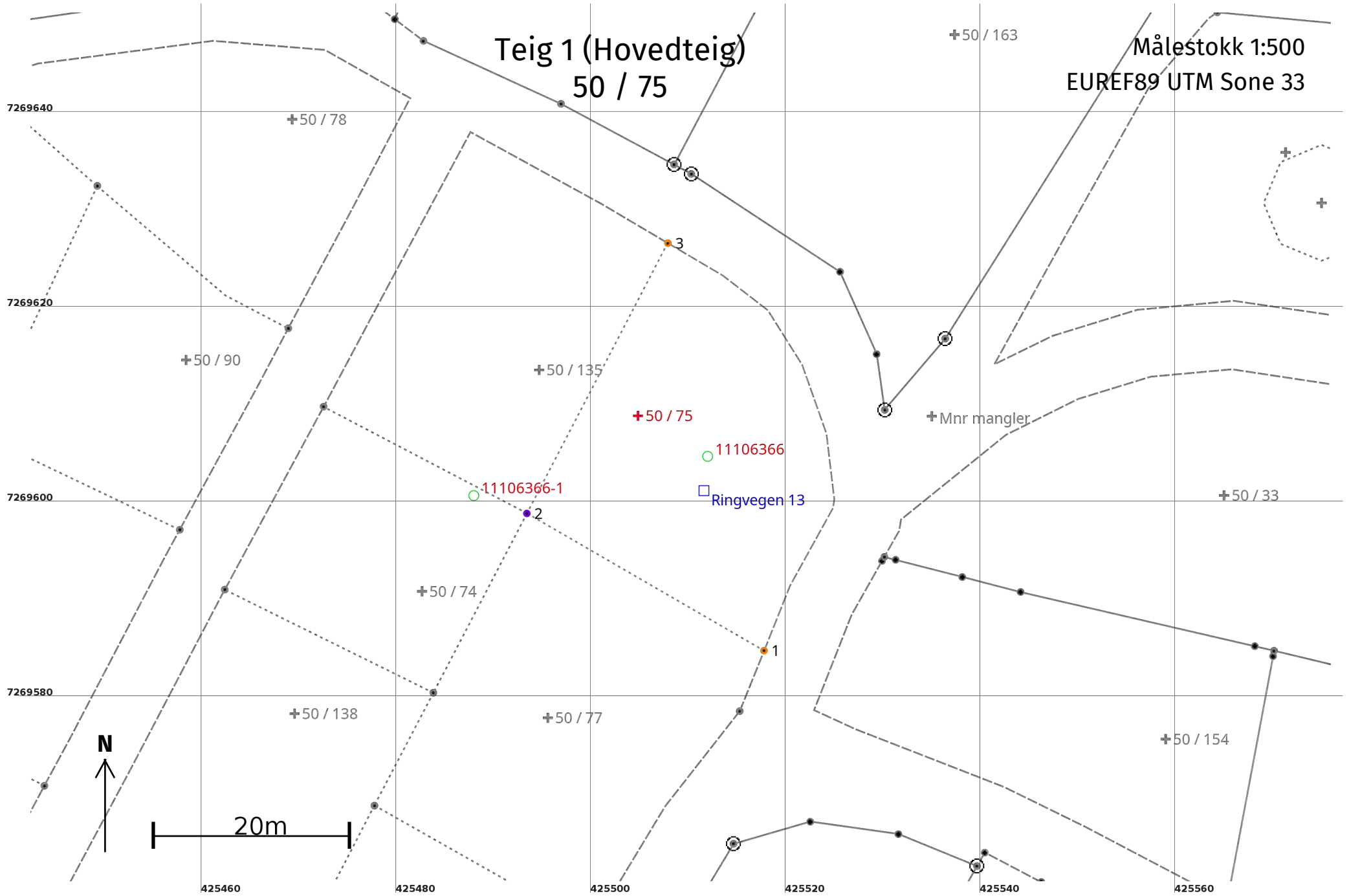
Oversiktskart for 50 / 75

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Teig 1 (Hovedteig) 50 / 75

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 764,1

Arealmerknad: Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7269609

Øst: 425505

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7269585,07	425517,78	28,12	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje fiktiv grense	63 Genererte data: Fra annen geometri	500 36	
2	7269599,15	425493,44	31,28	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje fiktiv grense	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36 36	
3	7269626,88	425507,91	50,47	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500 500	

Henvisning:

J.nr.

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Ons dag den 10/8 1955 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Skogmo gr.nr. 50 br.nr. 20 av skyld mark 0,43 i Erane herred. Forretningen er forlangt av Vidar Nilsen

..... som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Amund Værum og Albin Josefsen

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ begge.

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: Grunneieren Vidar Nilsen og kjøperen Tore Granmo.

Av naboer: Anders Hjelle og Henry Nordlund.

Over de del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

- 1) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
- 2) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
- 3) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»
- 4) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.
- 5) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Tomten har sitt utgangspunkt i eiendommen Hjellebos nordre hjørne. (Gnr.50 bnr.74). Herfra går grensen, som følger prosjektert gates midtlinje, i nordøstlig retning i en lengde av 33,00 meter til skjeringspunkt mellen førstnevnte gate og den opparbeidede gate til Svenningdalsvegen. Herfra går grensen i sydøstlig retning og følger midtlinjen av gaten i en lengde av 42,00 meter, hvor den vinkler og fortsetter i en lengde av 15,00 meter til Svenningdalvegen. Herfra følger grensen vestre side av Svenningdalvegen, (i en avstand av 2,5 meter) i en lengde av 24,00 meter. Herfra går grensen i nordvestlig retning i en lengde av 54,00 meter til utgangspunktet. Sist beskrevne grenselinje er felles med eiendommen Nordlund og Hjellebo.

Tomtens beliggenhet, form og størrelse fremgår forøvrig av etterstående kart, i målestokk 1:500.

Tomtens areale er 2338,00 m²

Parsellen skal anvendes til: ¹⁾ Byggetomt

Skylden for de n fraskilte del.....ble bestemt til 7 øre uten fradrag i hovedbruket.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,43 m. De..... fraskilte del..... er gitt
bruksnavn: ²⁾ Granmo I.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Oppmålingssjefen..... skal besørge
forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Arund Wærum

Albin Josefsen

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

P. Nordahl

¹⁾ Ufylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).

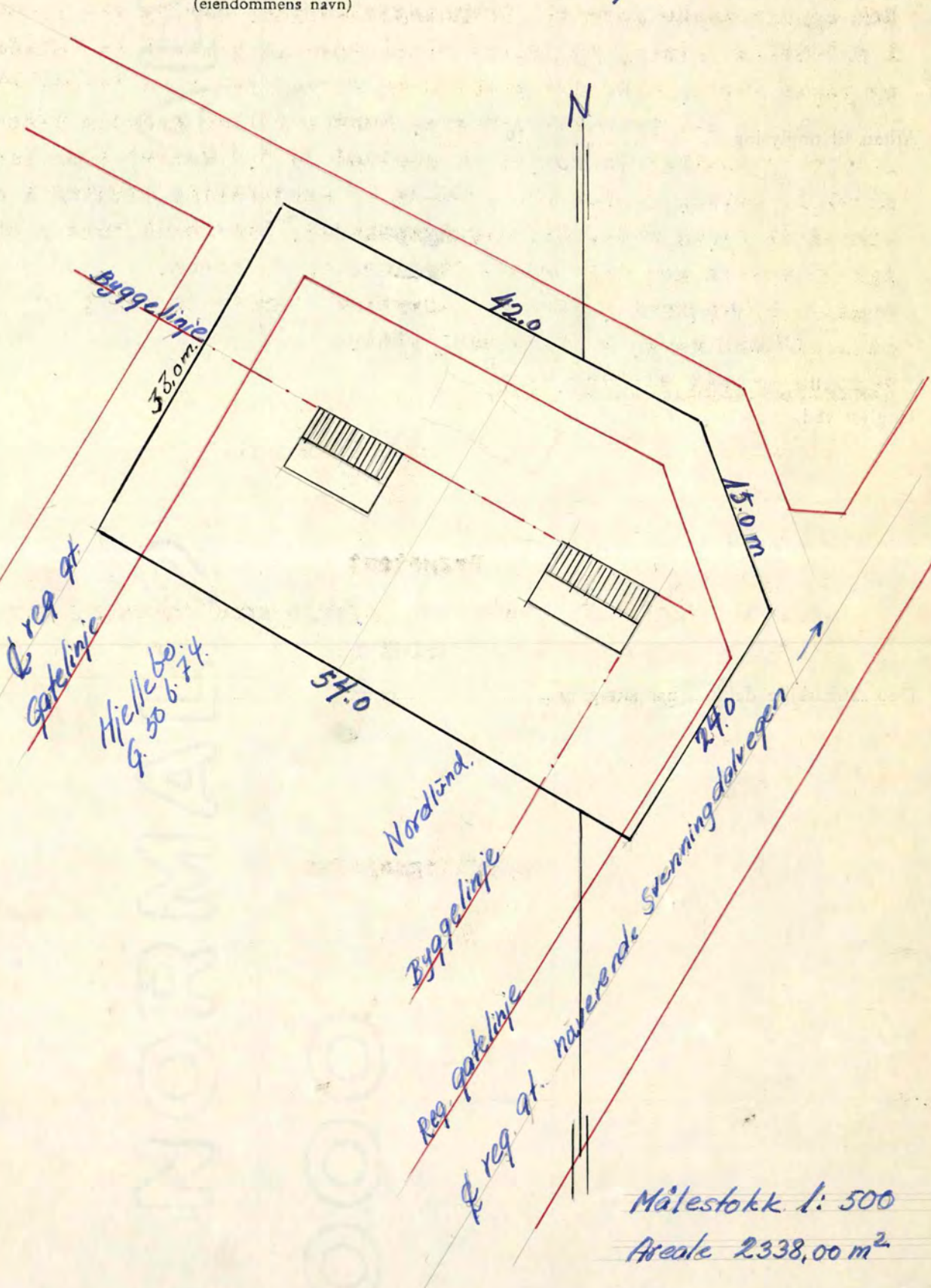
Kart

over parsell nr. _____ av gr.nr. 50 br.nr. 20

Granmo I

i Grane

(eiendommens navn)



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

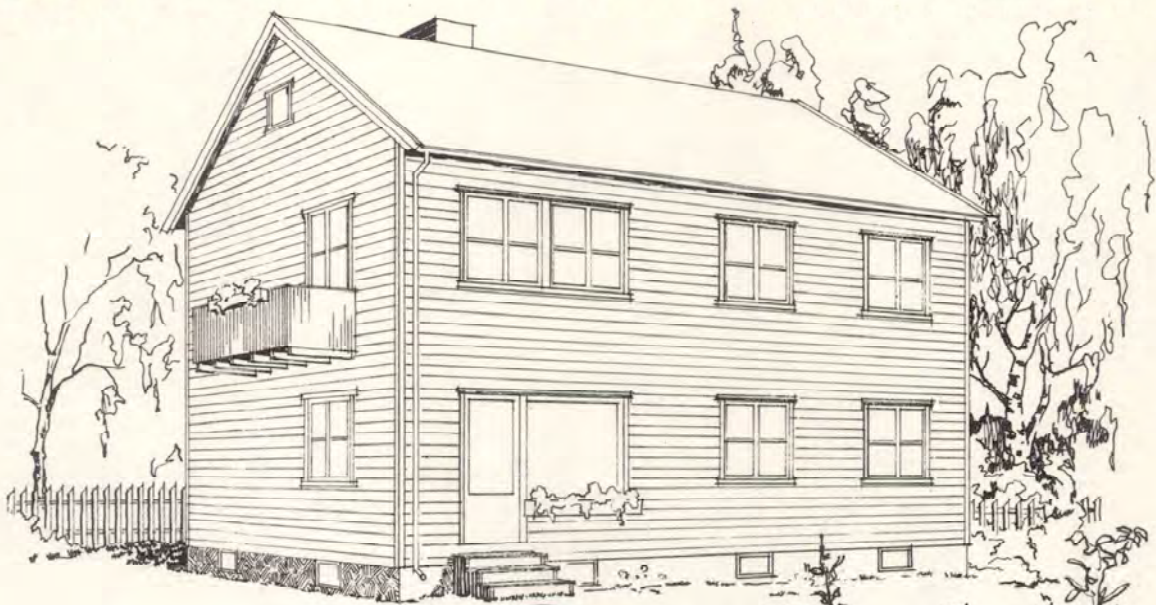
Antatt til tinglysing.....19.....

Tinglyst ved

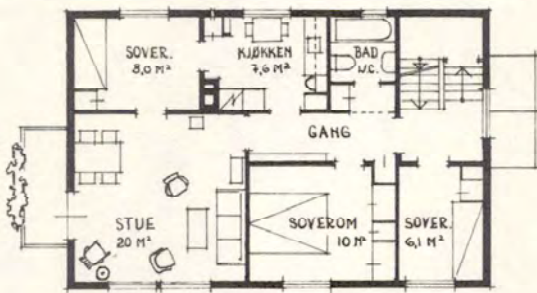
Dok. nr. 1753 / 19 55 dagbokført 29. 12. 14/10 - 55
Alstahaug sorenskriverembede

De 2 fraskilte del..... har fått gr.nr. 50 br.nr. 75

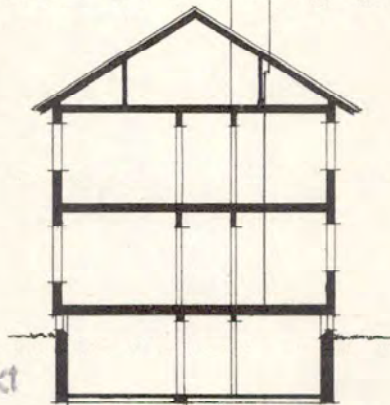
Hamm.



Petter Gramms, Gram.

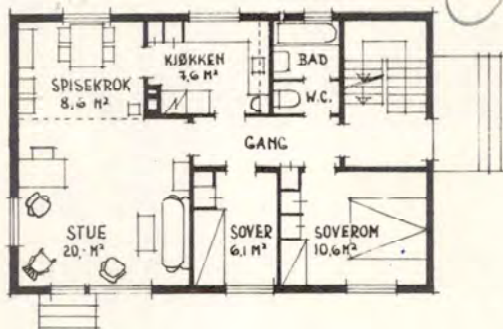


2. ETASJE

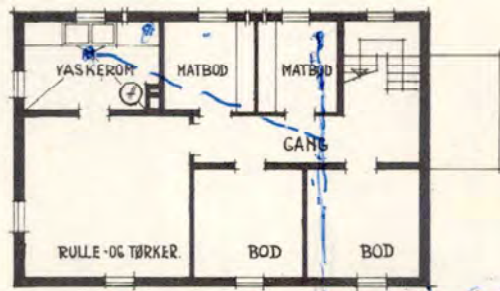


for Statens Distriktsarkitekt
Bodø. 21. OKT. 1954 SHITT

Espluam.

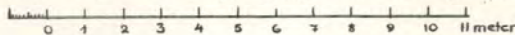


4. ETASJE



KJELLER

MÅL 1:200 (½ cm på tegningen = 1m. i virkeligheten)



TYPE 406 +

TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE
MÅLSATTE ARBEIDSTEGNINGER:

BLAD 1	PLANER OG SNITT	MÅL 1:100
BLAD 2	4 FASADER	MÅL 1:100
BLAD 3	TRAPPER	MÅL 1:20
BLAD 4	KJØKKENINNREDNING	MÅL 1:20
BLAD 5	BJELKELAGSPLANER	MÅL 1:100
BLAD 6	VINDU- OG DØRSKJEMA	MÅL 1:20

TOMANNSBOLIG, 2 ETASJER, HORIZONTALT DELT
4 ROM OG KJØKKEN

BRUTTO GRUNNFLATE 11,727 80 M²

BOLIGFLATE PR. LEILIGHET 80 M²

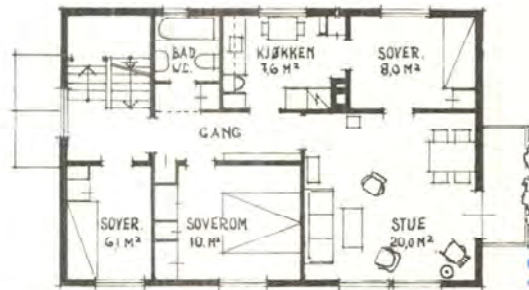
TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO

BOLIGDIREKTORATET

BOLIGKONTORET 1-6-1951

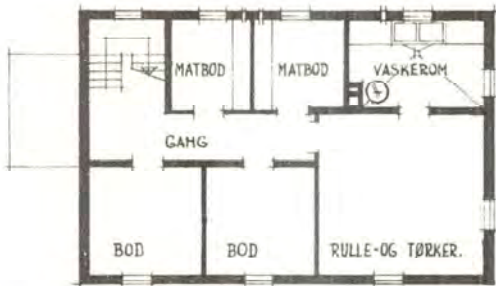


SNITT

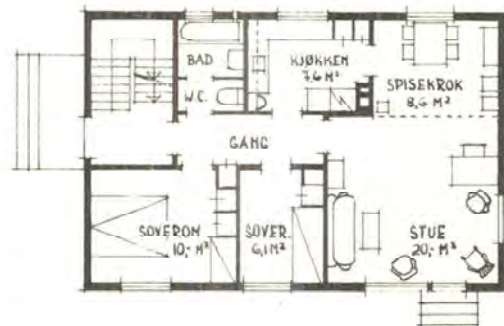


2. ETASJE.

godkjent
Grane Byggningsråd
Sak. 13/1955
P.M.



KJELLER



1. ETASJE.

MÅL 1:200 (1/2 cm på tegningen = 1m i virkeligheten)



TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE
 MÅLSATTE ARBEIDSTEGNINGER:

BLAD 1	PLANER OG SNITT	MÅL 1:100
BLAD 2	4 FASADER	MÅL 1:100
BLAD 3	TRAPPER	MÅL 1:20
BLAD 4	KJØKKENINNHEDNING	MÅL 1:20
BLAD 5	BJELKELAGSPLANER	MÅL 1:100
BLAD 6	VINDU- OG DØRSKJEMA	MÅL 1:20

TYPE 406 ÷

TOMANNSBOLIG, 2 ETASJER, HORIZONTALT DELT
 4 ROM OG KJØKKEN

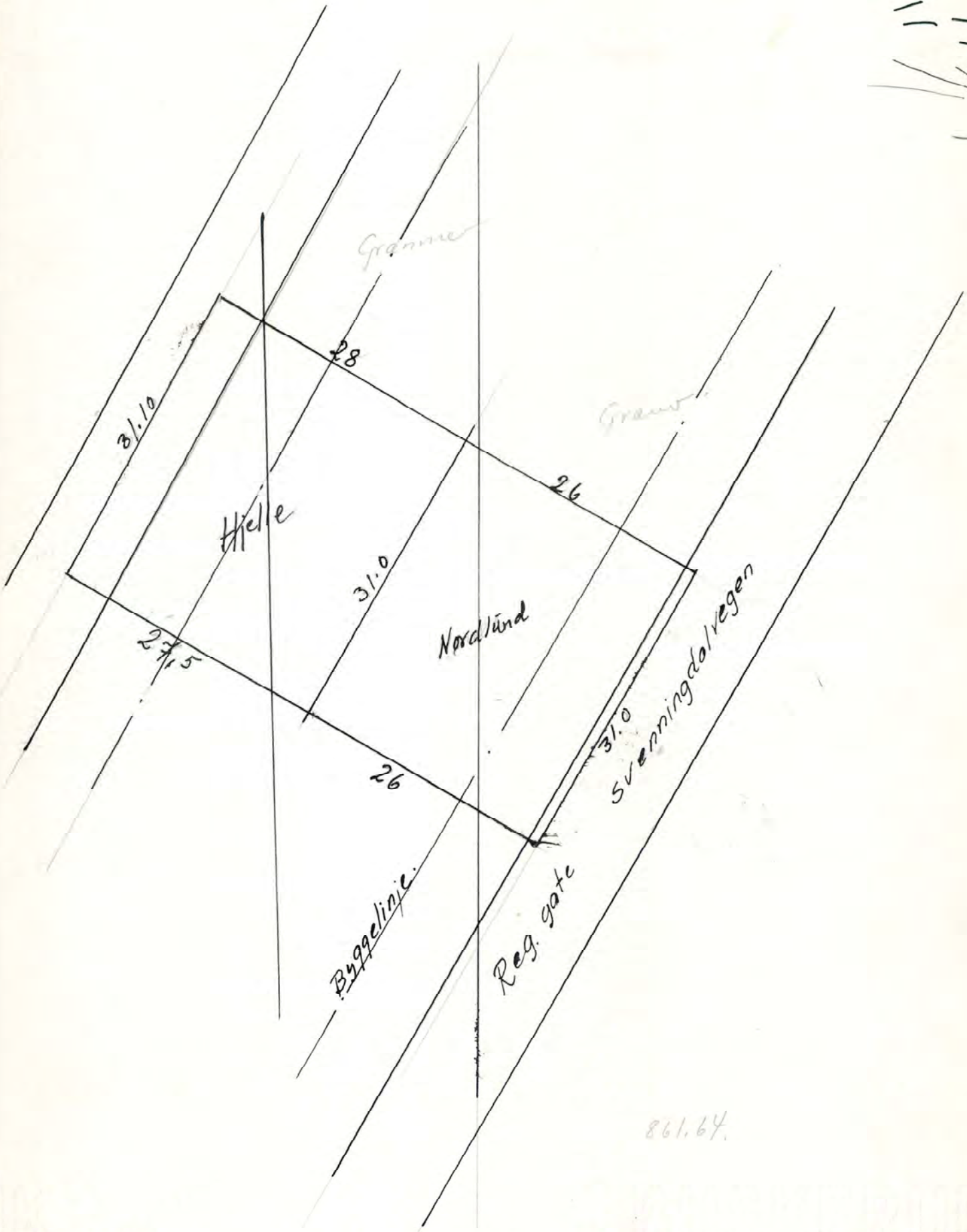
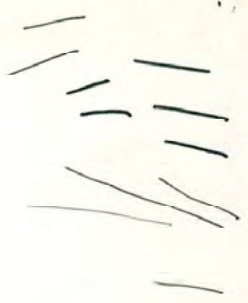
BRUTTO GRUNNFLATE 11 x 7,27 80 M²

BOLIGFLATE PR. LEILIGHET 80 M²

TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO

BOLIGDIREKTORATET

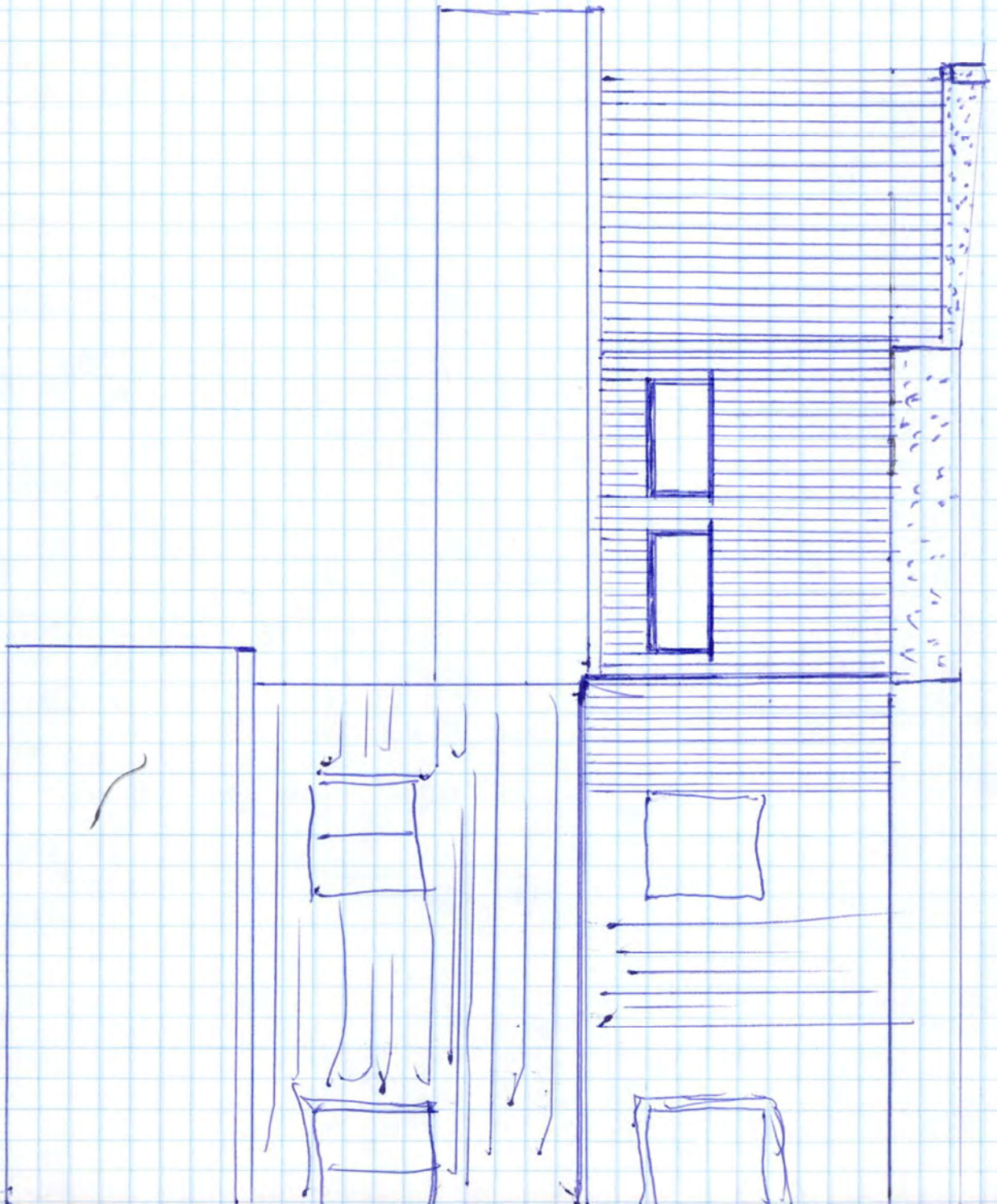
BOLIGKONTORET 1-6-1951



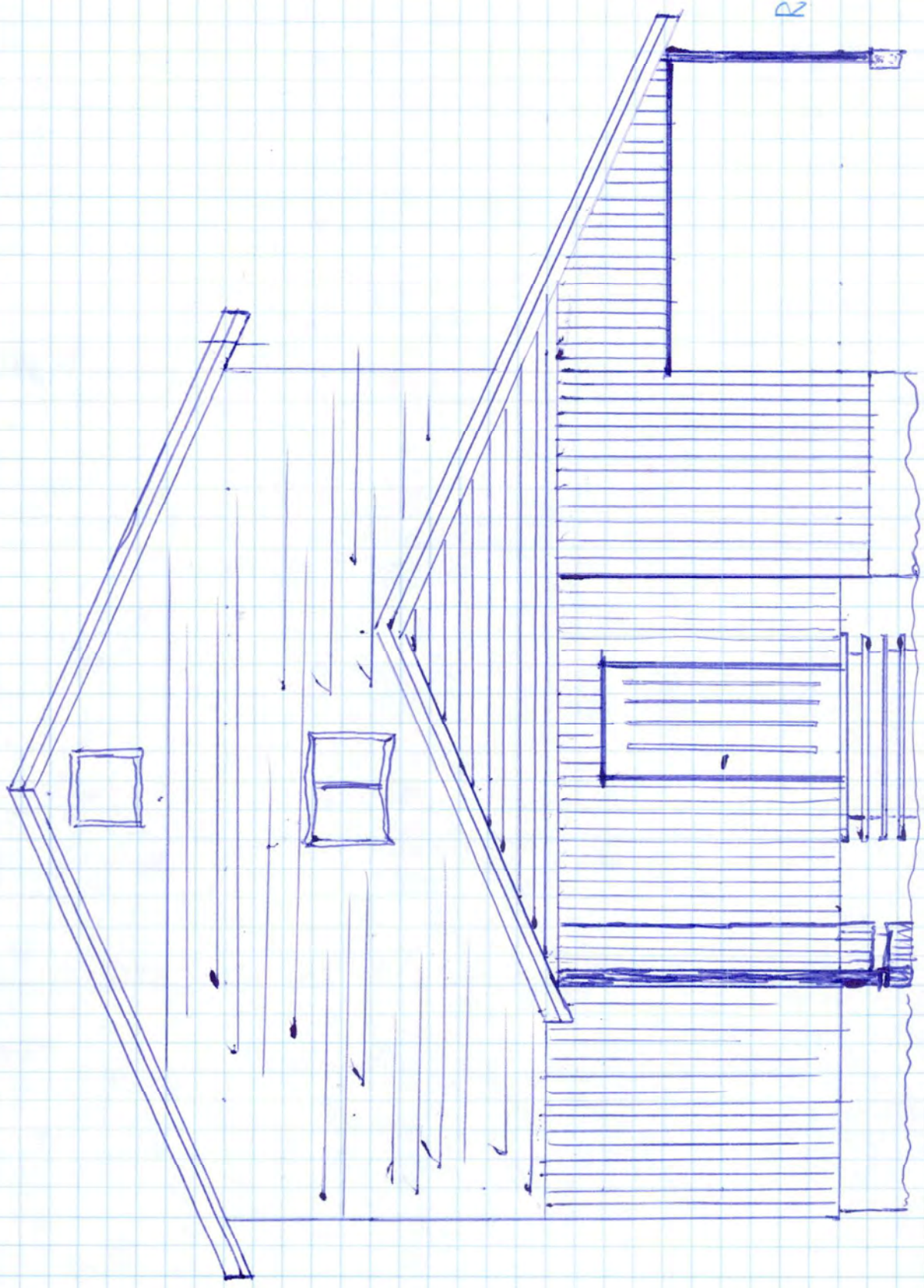
861.64.

BYGGERUD

Ragnvald Granmo

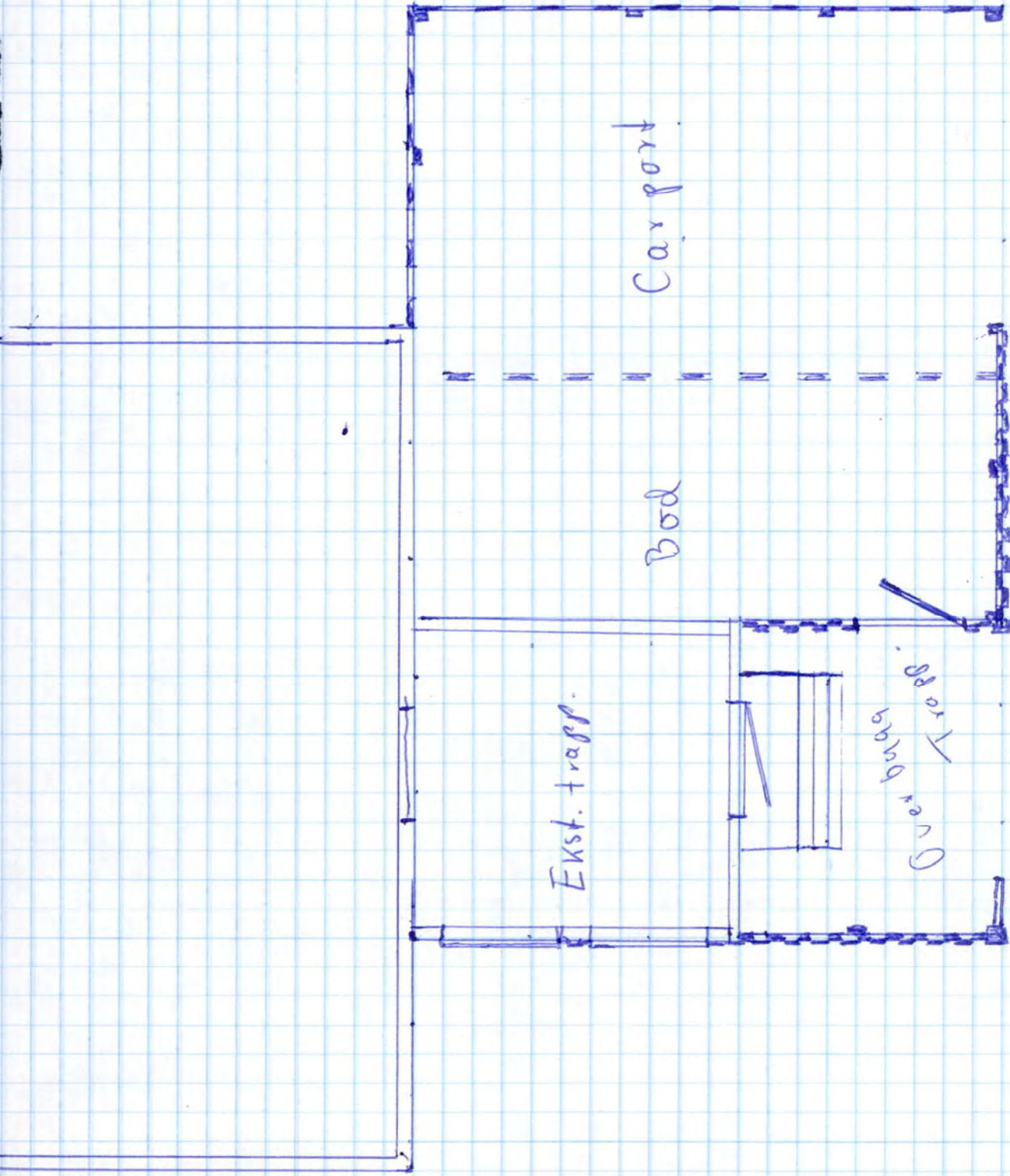


Ragnvald Granmo



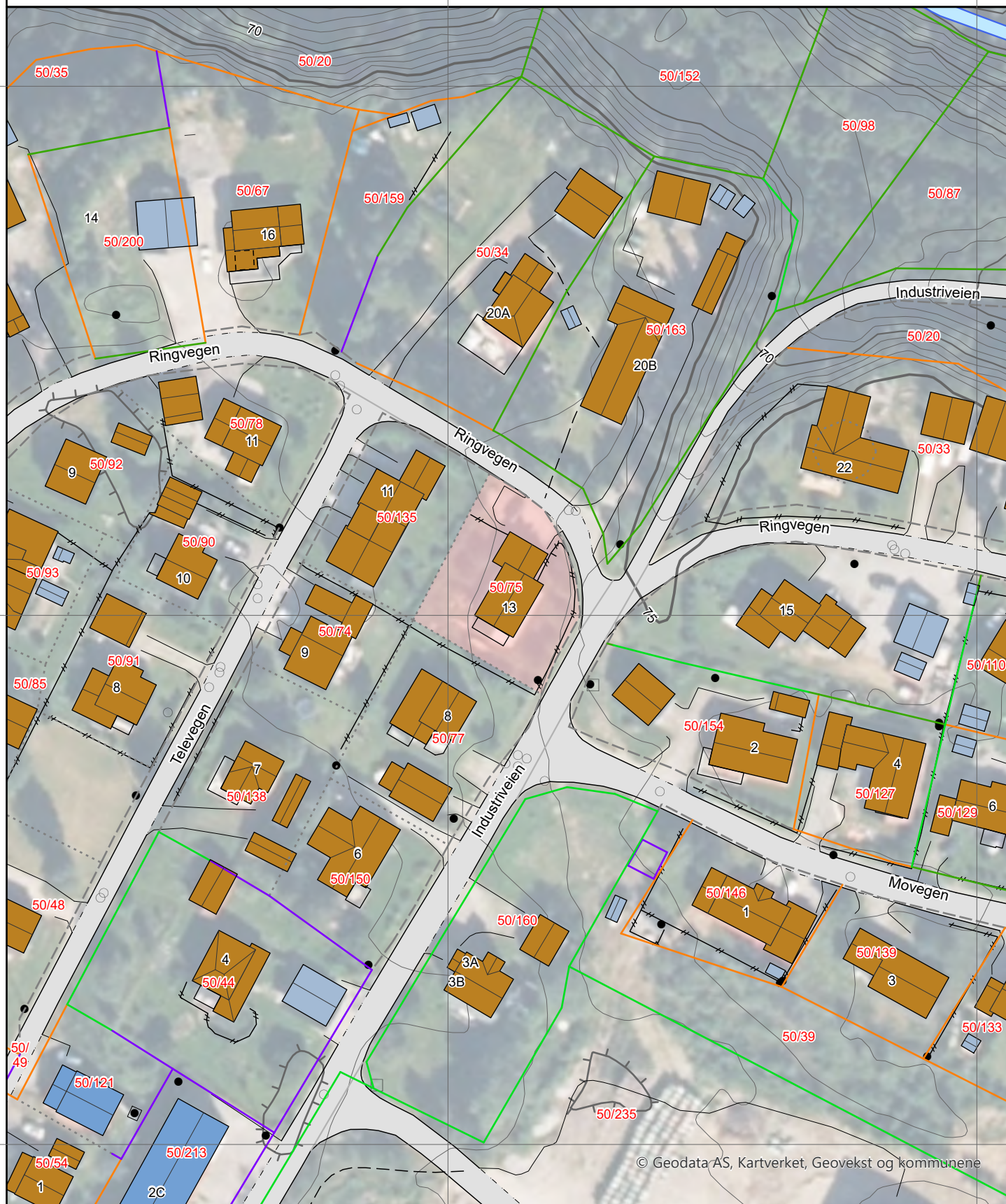
Ragnvald Granmo

Gedkjøst i - st. nr. 67/80
Grove Dygnst. 1911.















Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - - Teigdelelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - - Punktfeste |










Eiendomsgrenser





- | | |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm |  Omtvistet grense |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm |  Teigdelelinje |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste |









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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 50, Bruksnr 75	Kommune:	1825	Grane
Adresse:		Grunnkrets:	105	Trofors
Veiadresse:	Ringvegen 13, gatenr 1550	Valgkrets:	1	Grane
	8682 Trofors	Kirkesogn:	10030601	Grane
Oppdatert:	09.03.2012	Tettsted:	7591	Trofors

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Granmo	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.09.1955	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	764,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	09.07.1969	Avgiver	1825/50/75	-929,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1825/50/135	929,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.09.1955	Avgiver	1825/50/20	-2 338,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1825/50/75	2 338,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Generert pga tilbygg)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ringvegen 13	H0101	Bolig	258,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	258,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	258,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11106366			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			73,0		73,0				
H01	1		108,0		108,0				
H02			77,0		77,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 50, Bruksnummer 75 i 1825 GRANE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

07.04.2026 kl. 14.19

Oppdatert per

07.04.2026 kl. 14.18

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2009/42903-1/200 20.01.2009 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 750 000
Omsetningstype: Fritt salg
NORDÅS ANNE-LISE
FØDT: 06.11.1968 IDEELL: 1/2
SØRAA DAG JØRGEN
FØDT: 03.12.1966 IDEELL: 1/2

Påtegning til hjemmel:

2026/250301-1/200 04.03.2026 **TVANGSSALG BESLUTTET**
21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2009/42903-1/200
GJELDER: **NORDÅS ANNE-LISE**
FØDT: 06.11.1968
GJELDER: **SØRAA DAG JØRGEN**
FØDT: 03.12.1966
TINGRETT: Helgeland
SAKSNR: 25-190930TVA-THEL/TSNS

HEFTELSER

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.

Heftelser i eiendomsrett:

2009/42916-1/200 20.01.2009 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 900 000
Panthaver: SPAREBANK 1 HELGELAND
ORG.NR: 937 904 029

2020/2048820-1/200 30.01.2020 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 1 050 000
Panthaver: GRANE KOMMUNE

ORG.NR: 940 643 112

2023/1284638-1/200 16.11.2023 **UTLEGGSFORRETNING**
10:57

Avholdt dato: 16.11.2023 kl.:10:47
Beløp: NOK 540 876
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Saksøker: BANK NORWEGIAN, EN FILIAL AV NOBA BANK
GROUP AB (PUBL) NUF
ORG.NR: 916 573 154
Saksøkt: SØRAA DAG JØRGEN
FØDT: 03.12.1966
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:
SØRAA DAG JØRGEN
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1285723-1/200 16.11.2023 **UTLEGGSFORRETNING**
12:50

Avholdt dato: 16.11.2023 kl.:12:44
Beløp: NOK 4 252
Prosessfullmektig: AMILI COLLECTION AS
ORG.NR: 984 842 252
Saksøker: LYSE TELE AS
ORG.NR: 912 672 808
Saksøkt: SØRAA DAG JØRGEN
FØDT: 03.12.1966
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:
SØRAA DAG JØRGEN
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1348177-1/200 01.12.2023 **UTLEGGSFORRETNING**
21:00

Avholdt dato: 16.11.2023 kl.:11:53
Beløp: NOK 36 940
Prosessfullmektig: ZOLVA AS
ORG.NR: 915 440 541
Saksøker: Noba Bank Group Ab
LØPENR: 15548253
Saksøkt: SØRAA DAG JØRGEN
FØDT: 03.12.1966
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:
SØRAA DAG JØRGEN

2025/43268-1/200 14.01.2025 **UTLEGGSFORRETNING**
08:53

Avholdt dato: 14.01.2025 kl.:08:48
Beløp: NOK 3 574
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Saksøker: TELIA NORGE AS
ORG.NR: 981 929 055
Saksøkt: SØRAA DAG JØRGEN
FØDT: 03.12.1966
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:
SØRAA DAG JØRGEN
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/43611-1/200 14.01.2025 **UTLEGGSFORRETNING**
09:35

Avholdt dato: 14.01.2025 kl.:09:10
Beløp: NOK 21 548
Prosessfullmektig: INTRUM AS
ORG.NR: 835 302 202
Saksøker: INTRUM CAPITAL AS

ORG.NR: 958 422 830
Saksøkt: SØRAA DAG JØRGEN
FØDT: 03.12.1966
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:
SØRAA DAG JØRGEN
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/932437-1/200 12.08.2025 **UTLEGGSFORRETNING**
09:57

Avholdt dato: 12.08.2025 kl.:09:52
Beløp: NOK 7 757
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Saksøker: KREDINOR FINANS AS
ORG.NR: 919 628 103
Saksøkt: SØRAA DAG JØRGEN
FØDT: 03.12.1966
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:
SØRAA DAG JØRGEN
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/933453-1/200 12.08.2025 **UTLEGGSFORRETNING**
11:34

Avholdt dato: 12.08.2025 kl.:10:35
Beløp: NOK 54 183
Prosessfullmektig: INTRUM AS
ORG.NR: 835 302 202
Saksøker: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Saksøkt: SØRAA DAG JØRGEN
FØDT: 03.12.1966
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:
SØRAA DAG JØRGEN
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/933845-1/200 12.08.2025 **UTLEGGSFORRETNING**
12:17

Avholdt dato: 12.08.2025 kl.:12:11
Beløp: NOK 42 670
Prosessfullmektig: FAIR COLLECTION AS
ORG.NR: 920 999 360
Saksøker: BOMPENGESELSKAP NORD AS
ORG.NR: 817 919 472
Saksøkt: SØRAA DAG JØRGEN
FØDT: 03.12.1966
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:
SØRAA DAG JØRGEN
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/934040-1/200 12.08.2025 **UTLEGGSFORRETNING**
12:36

Avholdt dato: 12.08.2025 kl.:12:27
Beløp: NOK 2 533
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Saksøker: VEFSN KOMMUNE
ORG.NR: 844 824 122
Saksøkt: SØRAA DAG JØRGEN
FØDT: 03.12.1966
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:
SØRAA DAG JØRGEN
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1380466-1/200 11.11.2025 **UTLEGGSFORRETNING**
13:01

Avholdt dato: 11.11.2025 kl.:12:51
Beløp: NOK 6 612
Prosessfullmektig: SVEA FINANS AS
ORG.NR: 980 121 798
Saksøker: GRANE KOMMUNE
ORG.NR: 940 643 112
Saksøkt: SØRAA DAG JØRGEN
FØDT: 03.12.1966
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:
SØRAA DAG JØRGEN
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1380610-1/200 11.11.2025 **UTLEGGSFORRETNING**
13:10

Avholdt dato: 11.11.2025 kl.:13:01
Beløp: NOK 4 339
Prosessfullmektig: FAIR COLLECTION AS
ORG.NR: 920 999 360
Saksøker: FLYT AS
ORG.NR: 926 490 842
Saksøkt: SØRAA DAG JØRGEN
FØDT: 03.12.1966
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:
SØRAA DAG JØRGEN
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1381012-1/200 11.11.2025 **UTLEGGSFORRETNING**
13:45

Avholdt dato: 11.11.2025 kl.:13:33
Beløp: NOK 3 525
Prosessfullmektig: MYNTRO COLLECT AS
ORG.NR: 950 520 140
Saksøker: ALEKTUM FINANS AS
ORG.NR: 985 675 279
Saksøkt: SØRAA DAG JØRGEN
FØDT: 03.12.1966
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:
SØRAA DAG JØRGEN
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1381145-1/200 11.11.2025 **UTLEGGSFORRETNING**
13:55

Avholdt dato: 11.11.2025 kl.:13:44
Beløp: NOK 38 335
Prosessfullmektig: SVEA FINANS AS
ORG.NR: 980 121 798
Saksøker: GRANE KOMMUNE
ORG.NR: 940 643 112
Saksøkt: SØRAA DAG JØRGEN
FØDT: 03.12.1966
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:
SØRAA DAG JØRGEN
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1381264-1/200 11.11.2025 **UTLEGGSFORRETNING**
14:05

Avholdt dato: 11.11.2025 kl.:13:53
Beløp: NOK 626 720
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Saksøker: KREDINOR FINANS AS
ORG.NR: 919 628 103
Saksøkt: SØRAA DAG JØRGEN
FØDT: 03.12.1966
Hefter i ideell 1/2 av matrikkelenhet tilhørende:

SØRAA DAG JØRGEN
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1955/1753-1/71 02.09.1955

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1825 GNR: 50
BNR: 20

1969/2436-1/71 09.07.1969

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1825 GNR: 50
BNR: 135

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

137/71

23. juli 1971

Herr Tore Granmo,
8680 Trofors.

OPPFØRING AV GARASJE

Deres søknad av 17.7.71

Oppføring av garasje i nabogrensen er tidligere godkjendt av bygningsrådet. Dette etter søknad fra Oddbjørn Stabbforsmo som ble innvilget 2.9.1970.

./.

Arbeidet kan derfor ta til straks. Det forutsettes imidlertid at utformingen av taket skjer på en slik måte at bygningsrådet kan godkjenne dette. Utformingen av taket kan en komme tilbake til etter 15. august då.

M. Kolberg

*Jm. 1/1
1948*

r. 4464/49 B
RA.

Regulering av Trofors stasjonsområde.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22 februar 1949 har Forsynings- og gjenreisningsdepartementet ved brev av 19. januar 1949 til fylkesmannen i Nordland stadfestet nevnte regulering. Samtidig har departementet i henhold til lovens § 3 stadfestet dekkende i tilknytning til reguleringsplanen. Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av herredstyret i møte den 10. juni 1948.









Forsynings- og gjenreisningsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo, den 23/9 september 1949.

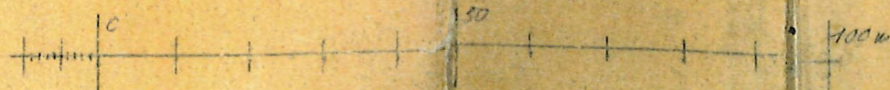
E. Schulze.
E. Schulze.

FORSLAG TIL REGULERINGSE

SAUER PEDERSEN

MI TEIGEN SET

-  ORIENTALISKE BYGNINGER
-  TETTERBYGNINGER
-  BLOTT
-  ANDE
-  JERNBANEN
-  SKOG
-  RIE
-  VANN



Kart
over
TROFORS

1:1000

Ekst. 1.0.1946

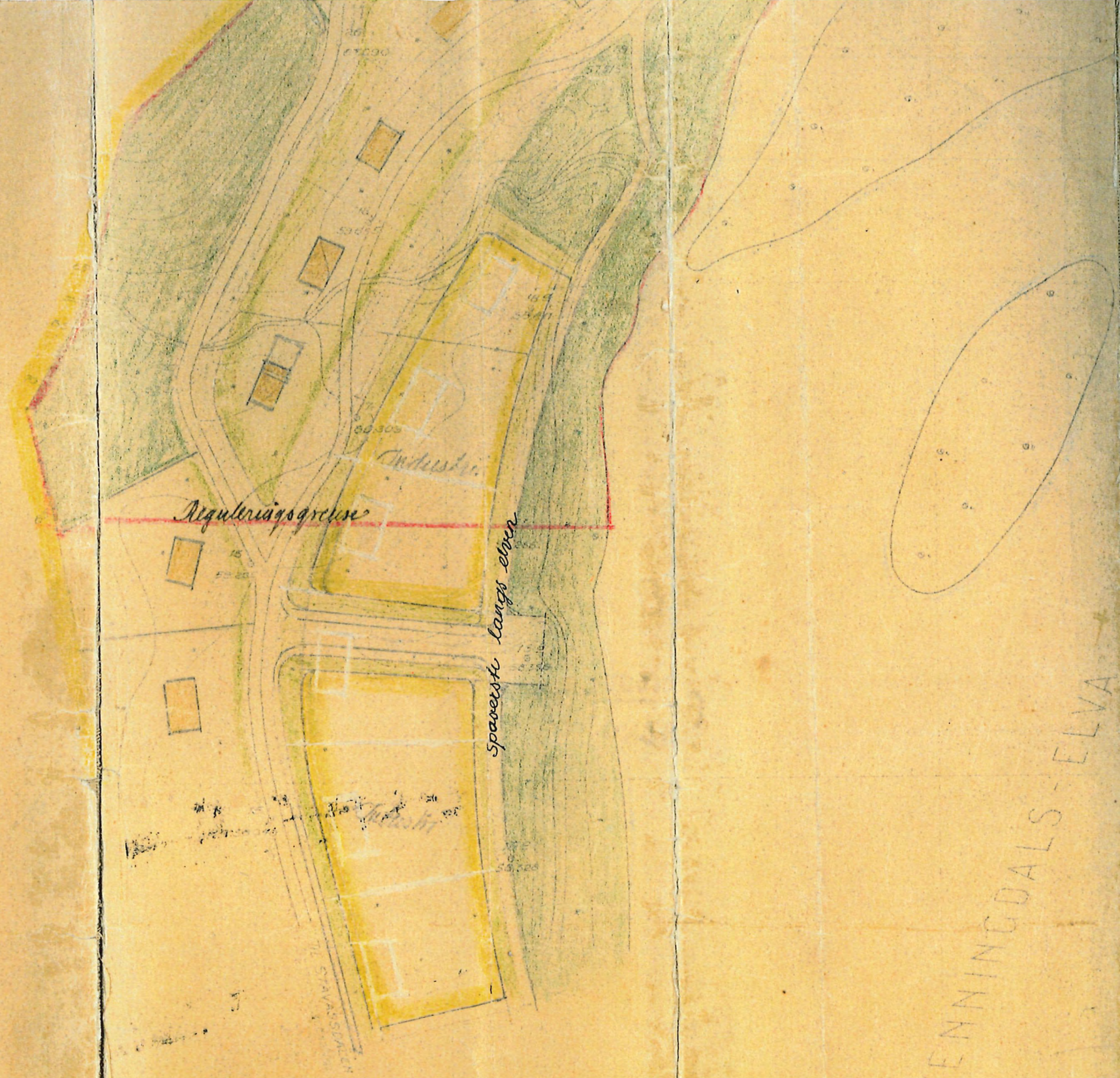
Opplatt høsten 1946

Fellangers Opmåling, Frøndheim

JERNBANENS

ARKIV 5042

FOR



SVENNINGDALS-ELVA

✓
✓

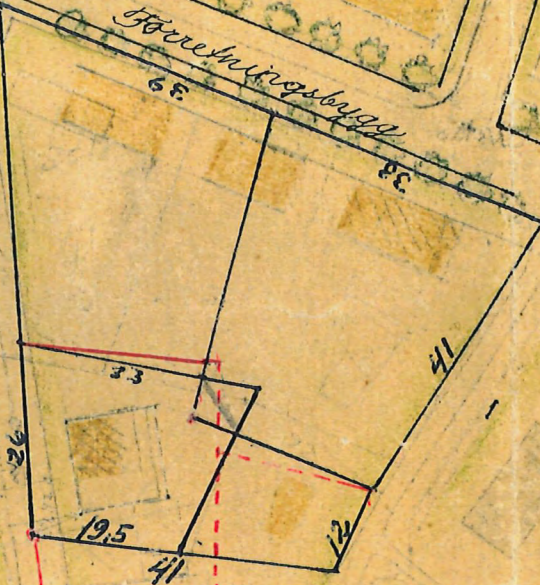
Parking

Industri tomter

Hälsningsväg
65

Solheim
Gnr 50, Lnr 6

Solbakken
Gnr 50, Lnr 10-15



Tolstads Samfund
Gnr 50, Lnr 10



Fredrik
Gnr 50, Lnr 11

camping plass





Grønland
nr 53, nr 35

Solbakken
nr 50, nr 10-25

camping place

Parkering

Tretors
nr 50, nr 2

veivæuet

veivæuet

3/15

5815
675

127

53.5
56

109.5



Park

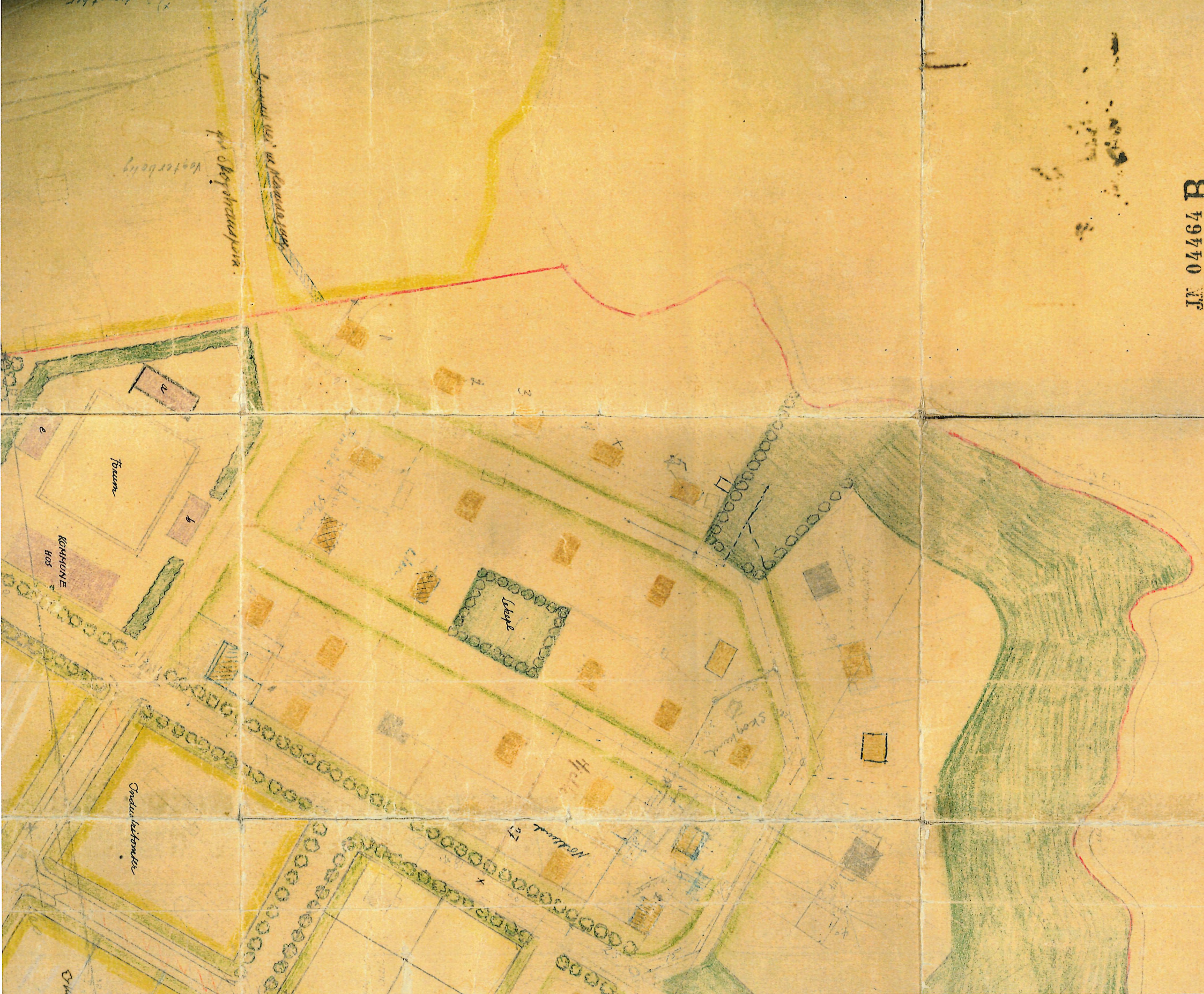
Lebaya

Graduski lango

Graduski lango

Siparainip...

JM 03124 B
 1847
 JMC 1684
 1947
 JMC 1770
 1947



Westerberg

St. Mary's Church

St. Mary's Church

Town

KOHAYONE

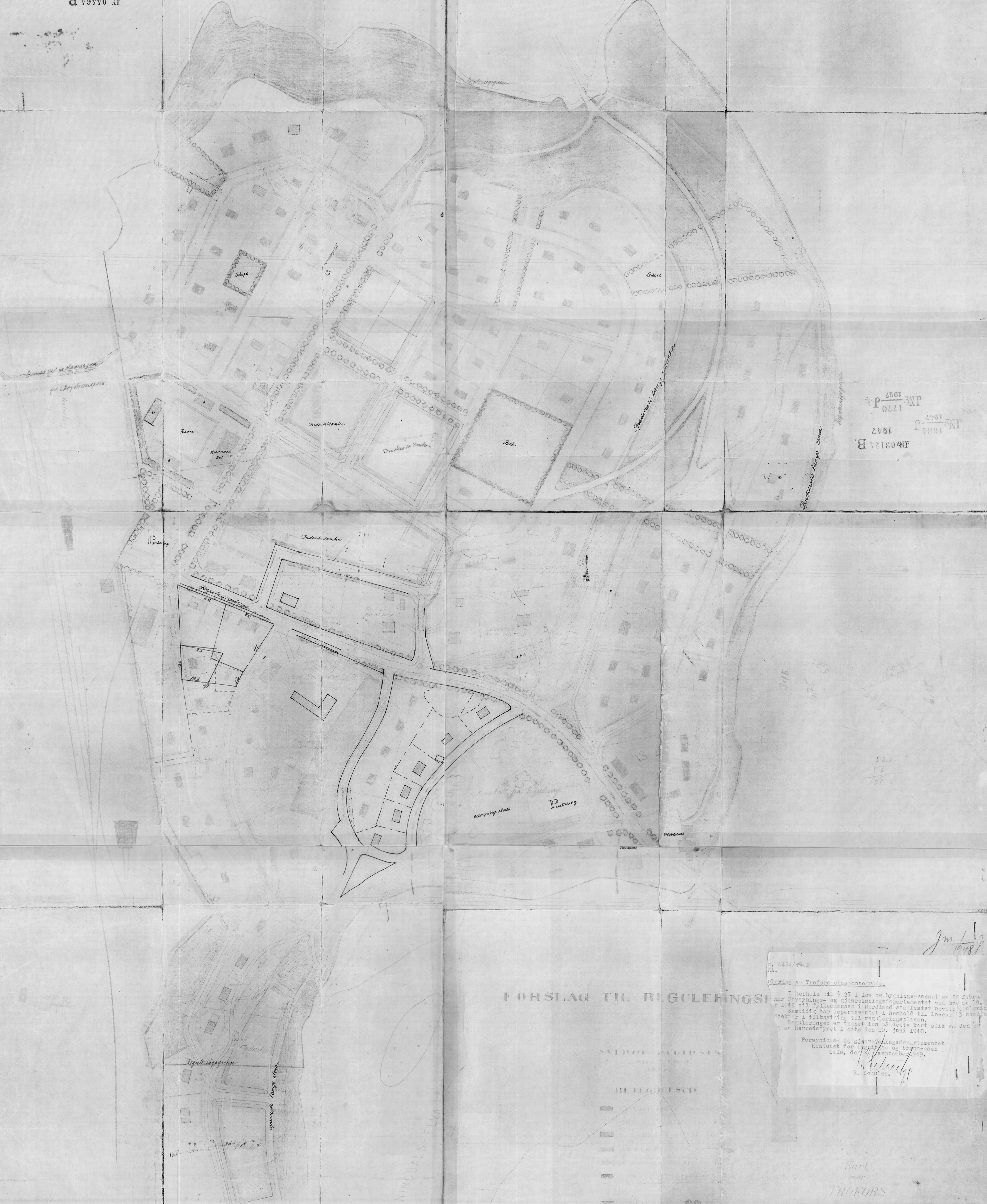
Léopold

St. Mary's Church

St. Mary's Church

St. Mary's Church

JN 04464 B.
1949



JM 1720 J 1947
JM 1684 P 1947
JM 03124 B 1947

FORSLAG TIL REGULERINGSP

1. 4464/49 B
RÅ.
Utlavning av Trofors stasjonsområde.
I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 20. februar 1949 har Forsynings- og gjæreslottsdepartementet ved brev av 10. september 1949 til fylkesmannen i Nordland stedsfestet nevnte regulering.
Samtidig har departementet i henhold til lovens § 3 stedsfestet steller i tilknytning til reguleringsskissen.
Reguleringen er teinet inn på dette kart slik så den er t av herredstyre i møte den 10. juni 1948.
Forsynings- og gjæreslottsdepartementet
Kontoret for bygnings- og bygningsvesen
Oslo, den 10. september 1949.
E. Schulze.

Kart
over
TROFORS
1:1000
1896-1917

Jm. 1/17
1948



LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 08.04.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 118002**

HELGELAND BYGGEKONTROLL AS
V/Hege Sende
C.M. Havigs gate 5 B
8656 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Ringvegen 13, 8682 TROFORS.

Navn nettkunde: SØRAA DAG JØRGEN
Målernummer: 6970631401259104
Anlegget ble sist kontrollert: 31.08.2007
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør



Grane Kommune

Adresse Industrivegen 2, 8682

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 10.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grane Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 **Gårdsnr.:** 50 **Bruksnr.:** 75

Adresse: Ringvegen 13, 8682 TROFORS

Referanse: Advokathuset Helgeland

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Tilknytningsforhold ikke vurdert.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Grane Kommune

Adresse Industrivegen 2, 8682
Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 13.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grane Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 **Gårdsnr.:** 50 **Bruksnr.:** 75

Adresse: Ringvegen 13, 8682 TROFORS

Referanse: Advokathuset Helgeland

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		8327
Avløp		10001
Branntilsyn, feiing		773
Eiendomsskatt		3850

Kommentar

Eiendomsskattetakstgrunnlag kr. 962500,-

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Grane Kommune

Adresse Industrivegen 2, 8682

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 13.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Grane Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 Gårdsnr.: 50 Bruksnr.: 75

Adresse: Ringvegen 13, 8682 TROFORS

Referanse: Advokathuset Helgeland

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	3183,61	30.04.2026
Eiendomsskatt	641,67	30.04.2026

Inkasso/legalpant

Følgende inkassokrav/legalpant foreligger pr.

Type	Grunnlag	Rente/kostnader	Total
Kommunale avgifter	50529,8	19051,8	69581,6
Eiendomsskatt			

Kommentar

Jeg har lagt inn det som ikke er forfalt i øverste rubrikker (1 faktura) Det som er sendt til inkasso (Svea) har jeg summert og lagt inn i rubrikken "kommunale avgifter" Jeg legger ved vedlegg utskrift fra Visma som viser hva opprinnelige beløp er, og utskrift fra Svea som viser hva totale summer med renter m.m. Kontonr. til Svea : 64010690607

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

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

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

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



Grane Kommune

Adresse Industrivegen 2, 8682

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 10.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Grane Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 **Gårdsnr.:** 50 **Bruksnr.:** 75

Adresse: Ringvegen 13, 8682 TROFORS

Referanse: Advokathuset Helgeland

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Det er kommet søknad.

Denne er vedlagt.

Vedlegg

9 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

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

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



Grane Kommune

Adresse Industrivegen 2, 8682

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 10.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Planstatus

Kilde: Grane Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 **Gårdsnr.:** 50 **Bruksnr.:** 75

Adresse: Ringvegen 13, 8682 TROFORS

Referanse: Advokathuset Helgeland

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	Trofors Stasjonsområde
Reguleringsformål	Boligformål

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja

Vedlegg
3 vedlegg

Kommentar
KPA er under rulling, og det antas at det ikke endrer formål for eiendommen, men at planen innlemmer området, fornyer/oppdaterer bestemmelser og detaljer, siden denne sist ble oppdatert 1989, mens kart er fra 1949.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

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

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

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

Trofors den 23/6 86

Som nabo til eiendommen Granmo 2 50/75 har jeg ingen innvending til at Ragnvald Granmo bygger nytt overbygg over trapp, med vedbod og carport under samme tak.

Jeg godtar tilbygget etter de tegninger jeg er blitt forevist.

Trofors den 23/6 86.

Torbjørn Brataas.

Torbjørn Brataas.

KOMMUNE	1825	GNR	50	BNR	75	FNR	0	SNR	0
EIER	Søraa Dag Jørgen								
EIENDOM/GATE	Ringveien 13								

Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon	Restanser renovasjon	Infopakke, samlet pakke
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	RENOVASJON
Type abonnement	240 L
Årsgebyr inkl. mva.	Kr. 7 436,22
Antall terminer	6
Fakturert til	01.05.2026
Neste forfall	22.05.2026
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	0,-

RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)	
Restanser SHMIL IKS	Kr. 1274,37 KID 26020001019371029 Konto 4530.05.12295 SHMIL
	Kr. 6615,61 KID 0043978304210 Konto 7016.05.01217 INTRUM

ADGANGSBEVIS TIL SHMIL'S GJENVINNINGSTASJONER
Fysiske kundekort/adgangsbevis for levering av husholdningsavfall til SHMIL's gjenvinningsstasjoner, er ikke personlig, men tilhører eiendommen. Eventuelle aktive kundekort må overleveres ny eier ved salg av en eiendom. Hvis kort mangler, må SHMIL kontaktes for sperring av kort.

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

Antall aktive kundekort utstedt	
--	--

Henvisning:

J.nr.
Kart 55/69
Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Fre dag den 30. mai 1969 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården "GRANNO I" gr.nr. 50 br.nr. 75
av skyld mark 0,01 i Grano herred.

Forretningen er forlangt av Ragna Granmo

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Kåre Aersund og E. Hona

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ begge

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: en selger Ragna Granmo

Av naboer: grannene med naboer var klar med tydelige merker nedsett ved tidligere avholdte forretninger

Over de del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvit-tighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

1. AREAL Dyrket jorddekar, naturlig eng og kulturbeitedekar, produktiv skogdekar, annet arealdekar. I alt 929 m² dekar.

2. Grensebeskrivelse ¹⁾ Fra utgangspunkt i parcellens NØ hjørne, hvor det er nedrammet 3/4" rør, går grensen i SV retning over hovedbruket 32,60 m til nedrammet 3/4" rør. Knekker og går i NV retning langs gnr.50, bnr.77 og videre langs gnr.50, bnr 74 -28,50 m til midt i reg. veg. Knekker og følger vegmidten 33,00 m i NØ retning. Knekker og går 28,50 m i SØ retning til utgangspunktet.

Parsellen skal anvendes til: ²⁾ Byggetomt i fg. reguleringsplanen

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0,01 uf.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,01 Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jorddekar, naturlig eng og kulturbeitedekar, produktiv skogdekar, annet arealdekar. I alt 1409 dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn: ³⁾ "SOLTUN"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at oppmålingssjefen skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

H. Kolberg
(sign)

Kåre Aarsund
(sign)

H. Homo
(sign)

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Grane Bygningssråd

Almas Kelly

¹⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.
²⁾ Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
³⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

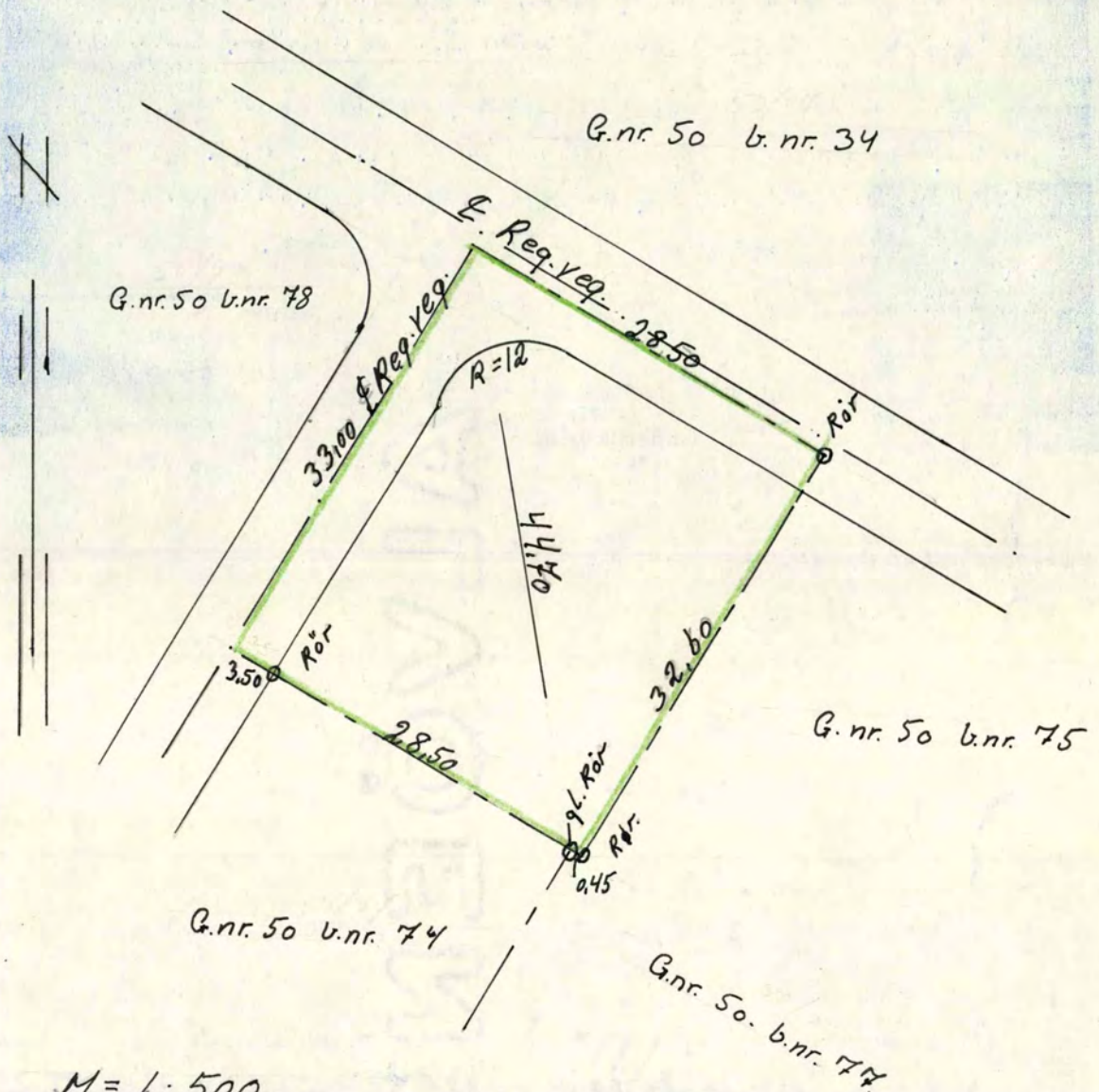
Kart

over parsell nr. av gr.nr. 50 br.nr. 75

"SOLTUN"

i Grane

(eiendommens navn)



M = 1:500
Areal = 929. m²

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

BYGGEMELDING 2
for garasjer, uthus, båthus, bod o.l.

skriv godkjenning. 4/2-86

Godkjent i sak nr. 1
Grane Bygningsråd 67/86

M.

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Til bygningsrådet i: Grane

Arbeidssted Ringv. 13 Registernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr

Byggherre Ragnvald Gramme Adresse 8680 Trofens Tlf.

Anmelder/ansvarshavende Ragnvald Gramme Adresse Tlf. 81171

Bygget Bruttoareal 35 m² Art Garasje Uthus Båthus Bod Annet

Vedlegg Målsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
 Tegninger av plan, snitt, fasader
 Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringer)

Minsteavstander Til annen bygn. m 8 Til eiend.grense m 9 Til veg (midte) m Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet

Atkomst Komm. veg Privat veg Veg skal opparbeides Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet Annet

Byggegrunn, drenering Fjell Grus/sand Ant. dim. Leire
 Rør Kultgrøft Selvdrenering

Byggebeskrivelse Fundamentering Frostfri mur Frostfrie pilarer Løs på bakken
Utførelse Plassbygd Materiale Prefabrikkerte seksjoner./elementer Fabrikk, type
 Tre Sement-blokker Tegl Betong Aluminium Annet
Fasadebehandling Liggende kledning Stående kledning Puss Synlige fuger Aluminium Annet
Isolasjon Ingen isolasjon Mineralull Blokker Annet
Innvendig kledning Ingen kledning Spon-/gipsplater Panel Annet
Taktekking 2 lag papp Taksten Skifer Aluminium Annet
Gulv Betong Asfalt Grus Annet
Ventilasjon Evt. spesifikasjoner I samsvar med byggforskriftene Dokumentasjon Evt. henv. Angitt på tegningene Beskrevet i eget bilag

Andre opplysninger

Underskrifter Trofens den 18/6-86
Ragnvald Gramme Byggherres underskrift Ragnvald Gramme Anmelders/ansvarshavendes underskrift

Rangvald Granmo
Trofors

Godkjent i sak nr. 2/74
Grane Bygningsråd.

Trofors, den 7. desember 1973

Grane bygningsråd,
Trofors.

Jeg søker med dette om tillatelse til å skifte vinduer i
boligen som jeg har overtatt av min mor.

De nye vinduene har hel rute og blir 30 cm. lavere i stuene,
for øvrig har vinduene samme størrelse som før.

Med hilsen

R. Granmo

123/81

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer.
 Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
 Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Til bygningsrådet i: GRANE

Godkjent av bygningsrådet i Grane 17.08.81

Skru gaddly my 27/7-81

Arbeidssted GRANMO 2 Matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) 50-7J

Byggherre RAVNVAAD GRANMO Adresse 8680 TROFORS Tlf. _____

Anmelder/ansvarshavende _____ Adresse _____ Tlf. _____

Bygget Bruttoareal m² _____ Art Garasje Uthus Båthus Bod Annet ISOERING OG SKIFTING AV UTV. PANEL

Vedlegg Målsatt situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
 Tegninger av plan, snitt, fasader
 Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringer)

Godkjent i sak nr. 123/81
Grane Bygningsråd.

Minsteavstander Til annen bygn. m _____ Til eiend.grense m _____ Til veg (midte) m _____
 Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/-kartet

Atkomst Komm. veg Privat veg Veg skal opparbeides Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/-kartet
 Annet _____

Byggegrunn, drenering Fjell Grus/sand Leire
 Ant. dim. _____
 Rør Kultgrøft Selvdrenering

Byggebeskrivelse

Fundamentering Frostfri mur Frostfrie pilarer Løs på bakken

Utførelse Plassbygd Prefabrikkerte seksjoner./elementer Fabrikk, type

Materiale Tre Sement-blokker Tegl Betong Aluminium Annet

Fasadebehandling Liggende kledning Stående kledning Puss Synlige fuger Aluminium Annet

Isolasjon Ingen isolasjon Mineralull Blokker Annet

Innvendig kledning Ingen kledning Spon-/gipsplater Panel Annet

Taktekking 2 lag papp Taksten Skifer Aluminium Annet

Dokumentasjon Angitt på tegningene Beskrevet i eget bilag Evt. henv. _____

Andre opplysninger
*Eksisterende panel demonteres i 1. etasje.
 Ny isolasjon legges i bindingsverket og
 ny sommervannspanel påsettes (i 1. etasje).*

Underskrifter
 _____ den 20/7-81

 Byggherres underskrift Anmelders/ansvarshavendes underskrift



Grane Kommune

Adresse Industrivegen 2, 8682

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 10.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grane Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 **Gårdsnr.:** 50 **Bruksnr.:** 75

Adresse: Ringvegen 13, 8682 TROFORS

Referanse: Advokathuset Helgeland

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Tilknytningsforhold ikke vurdert.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

GRANE KOMMUNE

NYE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERING AV TROFORS
STADFESTET 08. SEPTEMBER 1949

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

REGULERINGSFORMÅL.

Byggeområder
Trafikkområder
Friområder
Spesialområder
Fellesareal for flere eiendommer

Byggeområder

BOLIGER

§ 1

I området kan det oppføres frittliggende boliger med tilhørende garasje/uthus. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje innredes til boligformål i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 2

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Bebyggelsens grunnflate må ikke overstige 30 % av tomtas nettoareal.

Gesimshøyden må ikke overstige 8 m fra ferdig planert terreng.

Mønehøyden må ikke overstige 9 m fra ferdig planert terreng.

Bygningene bør ha saltak. Bygningsrådet kan fastsette takvinkelen endelig.

§ 3

Garasje/uthus skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialer, form og farge.

Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasje/uthus, da bare i 1 etasje, og med maks. 50 m² grunnflate.

Garasje/uthus kan, innenfor reglene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Endelig plassering av garasje/uthus fastsettes av bygningsrådet.

Plasseringen skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for boligen, selv om de ikke skal oppføres samtidig.

I tillegg til garasje skal det være 1 biloppstillingsplass på tomta.

FORRETNIGSOMRÅDE

§ 4

I området skal oppføres forretningsbebyggelse, herunder forretninger med nødvendige lagerlokaler, kontorer, hotell og restaurantvirksomhet, med tilhørende parkeringsanlegg.

I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan innredning for mindre verksteder og bensinstasjon tillates.

§ 5

Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer.

Bebyggelsens grunnflate må ikke overstige 50 % av tomtas nettoareal.

Gesimshøyde må ikke overstige 8 m fra ferdig planert terreng.

Mønehøyden må ikke overstige 9 m fra ferdig planert terreng.

Bygningene bør ha saltak. Bygningsrådet kan fastsette takvinkel endelig.

§ 6

Hver forretning skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk.

Det skal innenfor området være tilstrekkelig plass til torghandel.

INDUSTRI

§ 7

I området skal oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

§ 8

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Bebyggelsens grunnflate må ikke overstige 50 % av tomtas nettoareal.

Gesimshøyden må ikke overstige 8 m fra ferdig planert terreng.

Mønehøyden må ikke overstige 9 m fra ferdig planert terreng.

Bygningene bør ha saltak. Bygningsrådet kan fastsette takvinkelen endelig.

OFFENTLIG FORMÅL

§ 9

I området skal oppføres bygninger til offentlige formål og service med tilhørende anlegg.

§ 10

Bebyggelsen skal oppføres i 2 etasjer.

Bebyggelsens grunnflate må ikke overstige 50 % av tomtas nettoareal.

Gesimshøyden må ikke overstige 9 m fra ferdig planert terreng.

Mønehøyden må ikke overstige 10 m fra ferdig planert terreng.

Bygningene bør ha saltak med takvinkel mellom 22 og 27 °.

Bygningsrådet kan fastsette denne endelig.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 11

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

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.

Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

FRIOMRÅDER

§ 12

Friområder skal nyttes til park.

Byggverk og anlegg, som er nødvendig for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

FELLESBESTEMMELSER

§ 13

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

§ 14

I ngen tomter bør beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

Ubebygde areal skal gis en tiltalende behandling.

§ 16

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



GRANE KOMMUNE

TEKNISK ETAT
TELEFON 087-81108
8680 TROFORS

Herr Ragnvald Granmo

Ringvegen 13

8680 Trofors

Jnr. 329/86. Ark.BR

Sak nr. 67/86. RAGNALD GRANMO. BYGGEMELDING PÅ OPPFØRING AV BOD/CARPORT.

I byggemelding datert 18.06.86 søker Ragnvald Granmo om tillatelse til å føre opp bod/carport i tilknytning til sin bolig i Ringvegen 13.

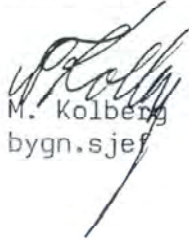
Tilbygget blir på 35 m².

Tegninger og kvittering fra naboer vedligger.

BYGNINGSSJEFENS VEDTAK:

I medhold av delegasjonsmyndighet godkjennes søknaden.

8680 Trofors, den 8. juli 1986


M. Kolberg
bygn.sjef

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Motested	Møte dato
GRANE	BYGNINGSRÅD	KOMMUNEHUSET	14. FEBRUAR 1974.

Sak nr.

2/74. RANGVALD GRANMO, SØKNAD OM TILLATELSE FOR SKIFTING AV VINDU.

Brev fra Rangvald Granmo av 7.12.1973 der han søker om å få skifte vindu i bolig som han har overtatt etter sin mor. De nye rutene (vinduene) er hele og vil bli 30 cm. lavere i stuen, forevrig får vinduene samme størrelse som før.

Vedtak:

Søknaden godkjennes.

GRANE BYGNINGSRÅD, 8680 Trofors, den 22. februar 1974.

Retts utskrift:


Rolf Haugen

Sign.

Utskrift sendt til

Rangvald Granmo
8680 Trofors.

594/81.AS

Herr Ragnvald Granemo,
Ringvegen 13,
8680 Trofors.

Sak nr. 123/81. RAGNVALD GRANMO. ISSOLERING OG SKIFTING AV
UTVENDIG PANEL.

I byggemelding datert 20.07.81 søker Ragnvald Granmo
om tillatelse til sifting og issolering av utv.
panel i 1. etasje i sitt bolighus i Ringvegen 13,
gnr. 50, bnr. 75.

BYGNINGSSJEFENS AVGJØRELSE:

I medhold av delegasjonsmyndighet godkjennes
søknaden.

Grane bygningsråd, 8680 Trofors, 17.08.81.

M. Kolberg
bygn.sjef



GRANE KOMMUNE

FORMANNSKAPET

TELEFON 087-81108

8680 TROFORS

GRANE KOMM. TEKN. ETAT

den 3/6 Jnr. 243/86

Ark. nr. 505.6

Jnr. 1339/86

Ragnvald Granmo, 8680 Trofors.

✓ Grane kommune, teknisk etat, 8680 Trofors.

Aksio

SØKNAD OM TILLEGGTOMT TIL FORRETNINGSTOMT PÅ STORMOEN

Det vises til søknad av 21. april 1986.

Grane formannskap behandlet saken i møte den 29. mai 1986 og gjorde slikt enstemmig vedtak:

"Søknaden fra Ragnvald Granmo innvilges med følgende presisering:
Det må lengst mot vest tas av tomt til gatekjøkken/kiosk med nødv. parkeringsplass.

Tilleggstomt til Granmo selges på samme vilkår som tidligere tildelt tomt -jfr. formannskapets vedtak av 25. februar 1986."

GRANE KOMMUNE
8680 Trofors, den 3. juni 1986

Trygve Pedersen
GRANE KOMMUNE

Trygve Pedersen
rådmann.

Budskjema tvangssalg fast eiendom

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning.

Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av følgende eiendom:

Eiendom				
Meglerns oppdragsnummer, referanse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
Adresse		Kommune		
Tilbudt kjøpesum: (NOK)	Beløp i blokkbokstaver		Beløp	

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave.

Finansieringsplan, som megler gis fullmakt til å kontrollere:	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Annen egenkapital	
Lån, institusjon: Kontaktperson, telefonnummer:	
Sum tilgjengelig finansiering	0

Overtakelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne, og anbefalt budet begjært stadfestet. Dette skjer normalt etter ca. 14 dager av budfrist.

Budet er gyldig til: (Bud må minst være gyldig i 6 uker.) Budgiver aksepterer at budfristen forlenges med 6 uker dersom det ikke foreligger høyere bud.	Klokkeslett	Dato
<p>Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odelsretten på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.</p> <p>Undertegnede er kjent med:</p> <ul style="list-style-type: none"> - at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg. - at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. - at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). - at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest. <p>Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Navn til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.</p>		

Budgivere:	Person 1	Person 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Mobiltelefon		
Telefon dagtid		
Telefon kveld		
Sted, dato		
Forpliktende underskrift		

Se for øvrig utdelt forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg.

Forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer. Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysning.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.