

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Simskardmyrvegen 64, 8685 TROFORS
 GRANE kommune
 gnr. 68, bnr. 25

Markedsverdi

1 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 04.06.2025

Rapportdato: 25.06.2025

Oppdragsnr.: 20352-1341

Referansenummer: DU1020

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref:



HBK AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig

Knut Kjønås

Uavhengig Takstingeniør

knut@hbk.no

900 61 282



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget via drone.

Renner og nedløp av metall.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Takrenner er fra 2020, usikker alder på takforbeslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kledningen ble sist oppmalt ca. 2019.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Det er laget vinterlemmer som blir montert utvendig foran vinduer på vinterstid.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasse foran inngangsparti på ca. 30 m².

Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 82 cm.

Terrassen er fundamentert på lettbetongstein på bakken.

Rekkverket er festet på stolpesko på terrassen som gjør at det lett kan tas av og lagres tørt på vinterstid.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Det ble montert nytt gulv i stue og kjøkken i 2011.

Overflater har naturlig slitasje i henhold til alder.

9/16

Boligen har elementpipe.

Det er søkt om fritak for feieavgift på hytta og det er innvilget av kommunen på følgende vilkår: Den varmeproduserende enheten må fysisk kobles fra skorsteinen slik at fyringsanlegget ikke kan brukes.

Bygningseier er pliktig til å varsle Grane kommune dersom fyringsanlegget skal tas i bruk igjen.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Hems på ca. 10 m² over soverom.

Høyden i møne er ca. 1,26 meter. Høyden skrår ned til 0 ved vegger.

Hemsene er ikke måleverdig grunnet for lav takhøyde og er ikke medtatt i arealoversikten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/ stellerom er avdelt med et stellerom og en dusnisme.

Gulvet er tekket med perginol, i dusnisme er det lagt løst belegg på gulv over sluk. Belegget er ikke klemt ned i sluk.

Vegger og himling er kledd med panel.

I dusnisme dusjes det manuelt med pumpe.

På stellerom er det servant med innlagt vann.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Det er kjøleskap og komfyr.

Benkeplaten er av laminat.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom.

Rommet er innredet med en forbrennings toalett, type Cinderella classic.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.

Manuell vannpumpe fra brønn ca. 50 meter fra hytta.

Eiendommen har vann året rundt.

Det er avløpsrør av plast.

Avløp ned gjennom avløp mot grunn under hytta.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler.

Sikringsskap med automatsikringer ble montert i 2010.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

Bygningen er fundamentert som åpen fundamentering med pilarer av betong fundamentert i bakken. Det er friluft under bygget.

Stubbetele er kledd med bord.

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Utvendige vannledninger er av plast montert ca. 1980.

Bygningen har privat brønn fra kilde 50 meter fra hytta.

Eiendommen har ikke avløp, gråvann renner ut i grunnen under hytta.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	72 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	59 m ²
Totalpris	1 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Følgende endringer er utført i forhold til godkjente bygningstegninger: Tegninger er mottatt fra eier. På godkjent bygningstegning er bod/wc inntegnet ved inngangsparti, i dag er det kun vindfang på denne delen. Inngang er endret. På bygningstegninger for tilbygg er det ikke inntegnet innvendig romfordeling.

Bod

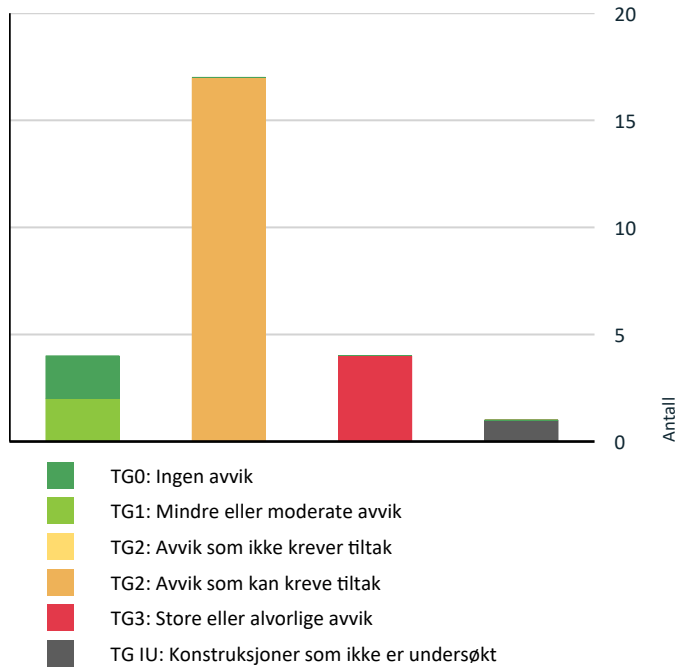
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utedo

- Det foreligger ikke tegninger

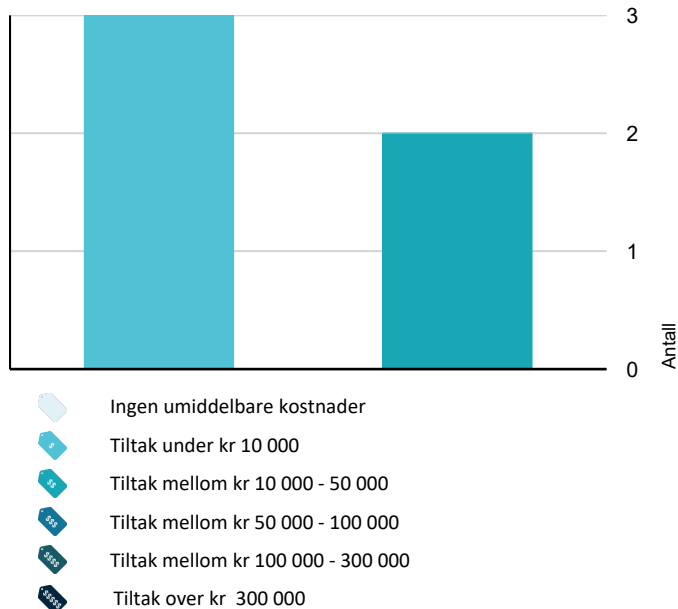
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
I henhold til byggeanmeldelse.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Tilbygg bod, stellerom og toalettrom.
------	---------	---------------------------------------



Manglende fugleband under takplater.
Takfotbeslag er montert under lekter.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget via drone.

Årstall: 2020 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lekter i nedre kant under tekking er montert ovenpå takfotbeslag.
Takfotbeslaget skal ligge på lekter.
Opplekting av taket er ufagmessig utført.
Det er ikke montert fugleband under takplater nede ved takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fugleband må monteres for å lukke avviket.
Nærmere undersøkelser av opplekting bør utføres.



! TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.
Takrenner er fra 2020, usikker alder på takfotbeslag.

Årstall: 2020 **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.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Nedløpsrør er ikke tilkoblet overvannsrør



Pipe med heldekkende beslag.



Manglende takstige til pipe.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen ble sist oppmalt ca. 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Det er ikke montert musesperre under kledning- hjørnebord. Stedvis malingsavflassing på kledning over vinduer. Tekking mot vegg fra tak på tilbygg er utført uten utvendig beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Musesperre må kontrolleres og monteres.

Tekking fra tak på tilbygd bod mot vegg må kontrolleres. Beslag er lagt utvendig på kledning.

For å hindre lekkasje må beslag monteres på undersiden av papp og utvendig kledning. Tekking under beslag kan ikke kontrolleres.

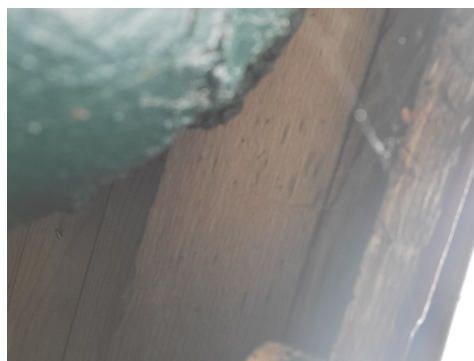
Nærmere undersøkelser av utførelsen bør utføres.



Liggende kledning.



Manglende musesperre.



Manglende lufting av kledning.

Tilstandsrapport



Tekking fra tak mot vegg. Beslag skal ligge under kledningen.



Malingsavflassing på beslag

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Himling ble fuktmålt ved gjennomføring av pipe i tak. Ingen forhøyede fuktverdier ble påvist.



Fuktmåling i takkonstruksjon viste ingen forhøyede fuktverdier.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Det er laget vinterlemmer som blir montert utvendig foran vinduer på vinterstid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Beslag under vinduer har malingsavfleassing.

Det er sprekker i utvendig kitt på glassruter.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vinduer er av koblede glass og bør byttes ut for å bedre isolasjonsverdien i vinduer.



Vinduer med koblede glass.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse foran inngangsparti på ca. 30 m².
Terrassegulvet av impregnerte materialer.
Rekkverkshøyde på ca. 82 cm.
Terrassen er fundamentert på lettbetongstein på bakken.

Rekkverket er festet på stolpesko på terrassen som gjør at det lett kan tas av og lagres tørt på vinterstid.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Fundamentering.



Stolpesko for innfesting av rekkverk.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Det ble montert nytt gulv i stue og kjøkken i 2011.

Vurdering av avvik:

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

Overflater har naturlig slitasje i henhold til alder.

Det mangler overgangslist på gulv inn til toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater fungerer med dagens tilstand. Enkelte oppgraderinger bør påberegnes.



Spisebord i stue



Stue

Tilstandsrapport



Bod mot toalettrom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling planavvik i etasje. Måling ble foretatt i stue:

Totalt planavvik ca. 16 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 9 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Det er søkt om fritak for feieavgift på hytta og det er innvilget av kommunen på følgende vilkår: Den varmeproduserende enheten må fysisk kobles fra skorsteinen slik at fyringsanlegget ikke kan brukes.

Bygningseier er pliktig til å varsle Grane kommune dersom fyringsanlegget skal tas i bruk igjen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Elementpiper skal ha 2 synlige sider.

Pipa er panelt på alle sider opp mot himling.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Pipa er panelt på alle sider.



Vedovn i stue.



Manglende ubrennbar plate under feieluke.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



! TG 2 Andre innvendige forhold

Hems på ca. 10 m² over soverom.
Høyden i møne er ca. 1,26 meter. Høyden skrår ned til 0 ved vegger.
Hemsene er ikke måleverdig grunnet for lav takhøyde og er ikke medtatt i arealoversikten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke måleverdig areal.

Vindu på hems tilfredsstiller ikke krav om størrelse som rømningsvei.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å sikre godkjent rømningsvei fra hemsene bør det monteres vindu som tilfredsstiller dagens krav om størrelse på rømningsvinduer.

For krav til rømningsvindu, må følgende kriterier oppfylles:

Minimum høyde: Vinduet må ha en høyde på minst 0,6 meter.

Minimum bredde: Vinduet må ha en bredde på minst 0,5 meter.

Åpningsareal: Vinduet må ha et åpningsareal på minst 0,5 m² (5000 cm²).

Sum av høyde og bredde: Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

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

Bad/ stellerom er avdelt med et stellerom og en dusjnise.

Gulvet er tekket med perginol, i dusjnise er det lagt løst belegget på gulv over sluk. Belegget er ikke klemt ned i sluk.

Vegger og himling er kledd med panel.

I dusjnisen dusjes det manuelt med pumpe.

På stellerom er det servant med avløp under hytta.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat er beregnet for enkel oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Servant.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- De påviste skader må utbedres.

Belegget ligger løst på gulv. Gulvet og underlaget bør utbedres for å sikre konstruksjoner mot vannskader.

Kostnadsestimat gjelder kun nærmere undersøkelser av gulv og beskrivelse av utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Belegg uten klemring på sluk

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Det er kjøleskap og komfyr.

Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør under vask er tapet.

Innredning er av eldre modell med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.



Manglende avtrekk fra kokesone.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom.

Rommet er innredet med en forbrennings toalett, type Cinderella classic.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Cinderella toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast.
Manuell vannpumpe fra brønn ca. 30 meter fra hytta.
Eiendommen har vann året rundt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Avløp ned gjennom avløp mot grunn under hytta.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler.

TG 1 Andre installasjoner

Det er installert fiber til hytta, boks montert i nordenden av bygget.
På stue er det en el-ovn som kan fjernstyres via telefonabonnement.



Utvendig fiberboks montert på vegg.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer ble montert i 2010.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja Bravida

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfor eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Det har ikke vært utført el-kontroll av El-tilsynet. Som eier er du selv ansvarlig for at anlegget er i forskriftsmessig stand og brukes på en trygg måte.
Det anbefales at el-anlegg i fritidsboliger kontrolleres minst hvert femte år.**

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Automatisk sikringsskap.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av grovgrus på ca. 40 cm. på stedlige morenemasser. Opplysning fra eier.
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

Tilstandsrapport

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert som åpen fundamentering med pilarer av betong fundamentert i bakken. Det er friluft under bygget. Stubbteiler er kledd med bord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekker i betong søyler. Sprekker i søyler er ganske normalt på denne type bygg med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.



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



Vannkilde som leverer vann hele året.

! TG 0 Terrenghold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger er av plast montert ca. 1980. Bygningen har privat brønn fra kilde 50 meter fra hytta. Eiendommen har ikke avløp, gråvann renner ut i grunnen under hytta.

Vurdering av avvik:

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

Plastrør over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Det bemerkes at dagens gråvannutslipp ikke har noe renseløsning og iht. forurensingsloven §12 skal gråvann renses før utslipp (latent påbud)

Konsekvens/tiltak

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1997

Kommentar

I henhold til eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utvendig bod på ca. 11 m² fra 1997.

Fundamentert på mark med lettbetongblokker.

Innvendig tregulv av bord, uisolert bindingsverk som utvendig er tekket med tømmermannsklednig.

Saltak takkonstruksjon som utvendig er tekket med stålplater.

Det er innlagt strøm i uteboden.

Takkonstruksjonen er montert uten undertak. Undertak i konstruksjoner skal forhindre kondensering inn i trematerialer.

Det er ikke montert vindsperre på vegger.

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

Utedo



Anvendelse

Byggeår

1995

Kommentar

I henhold til eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utvendig utedo på ca. 2 m² fra byggeår.

Fundamentert på mark med ukjent fundamentering, utvendig kledning går helt i bakken uten mulighet for inspeksjon av fundamentering.

Utvendig kledning av stående tømmermannskledning, pulttak takkonstruksjon som er pålagt pappshingel.

Innvendig er det gulv av tre, vegger og himling er tekket med panel.

Avvik: Kledning er montert før nære bakkenivå og har råteskader i nedre kant. Taktekket er mosegrodd.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

59 m²/59 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bod, Toalettrom, Bad/vaskerom

Andre bygg: Bod, Utedo

Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 100 000

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 1 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 100 000

Konklusjon markedsverdi

1 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vestfiplingdalsvegen 320 ,8685 TROFORS 0 m² 1977 4 sov	22-10-2024	2 950 000	3 000 000		3 000 000	45 455
2 Vestfiplingdalsvegen 478 ,8685 TROFORS 61 m² 1997 2 sov	19-06-2024	1 600 000	1 780 000		1 780 000	32 963
3 Austfiplingdalsvegen 609 ,8685 TROFORS 61 m² 1978 2 sov	22-09-2024	1 200 000	1 400 000		1 400 000	29 787
4 Austfiplingdalsvegen 370 ,8685 TROFORS 40 m² 1985 1 sov		990 000				24 750
5 Vestfiplingdalsvegen 450 ,8685 TROFORS 38 m² 1977 1 sov		800 000				21 053
6 Simskardmyrvegen 62 ,8685 TROFORS 42 m² 1972 2 sov	10-07-2024	900 000	880 000		880 000	20 952

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

Eiendomsskatt	Kr.	2 100
Renovasjon, Fritidsrenovasjon:	Kr.	2 111
Forsikring, stipulert: Årlige	Kr.	3 000
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	12 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	19 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 750 000
Tillegg for terrasser.	Kr.	60 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 100 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	70 000

Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 180 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	100 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 300 000
--	------------	------------------

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

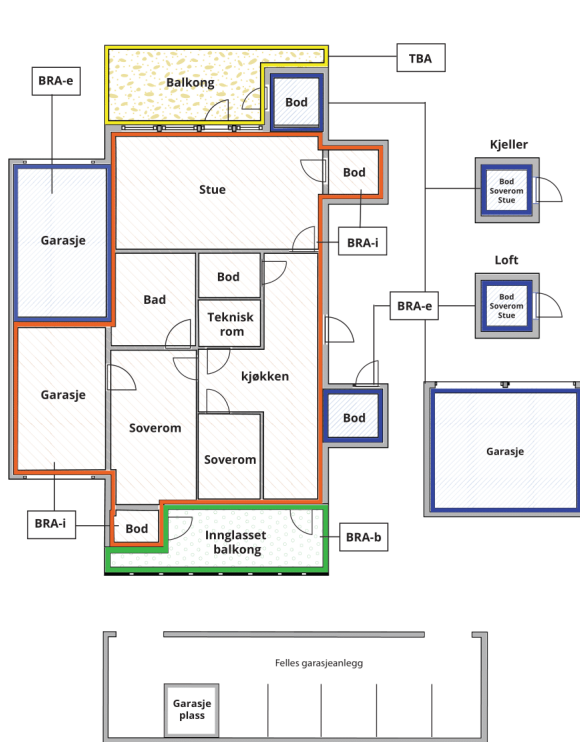
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	59			59	30
SUM	59				30
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bod, Toalettrom, Bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Følgende endringer er utført i forhold til godkjente bygningstegninger: Tegninger er mottatt fra eier.

På godkjent bygningstegning er bod/wc inntegnet ved inngangsparti, i dag er det kun vindfang på denne delen. Inngang er endret.

På bygningstegninger for tilbygg er det ikke inntegnet innvendig romfordeling.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Taktekket ble byttet i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Fra hems tilfredsstiller ikke vinduet krav om størrelse som rømningsvinduer.

Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høyt. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

Vindu på hems oppfyller ikke disse krav på størrelse ved rømming.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utedo

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	52	7
Bod	0	0
Utedo	0	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Knut Kjønnås	Takstingeniør
	Kristin Larsen	Kunde
	Sten Turmo	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1825 GRANE	68	25		0	875 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Simskardmyrvegen 64, 8685 TROFORS

Hjemmelshaver

Larsen Arne.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger i et hyttefelt mellom Øvre og Nedre Fiplingvatn med utsikt mot nedre Fiplingvatn. Avstand til butikk i Fiplingdalen er ca. 17 km. Det er ca. 44 km. til kommunesentret på Trofors. Kort avstand til populære turterreng i Børgefjellene. Utsikt mot Nedre Fiplingvatn, mot Børgefjellet, Kappfjellet og ellers nærliggende bebyggelse. På en klar dag ses Okstindene.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.
Privat veg inn til hytteområde sammen med andre hytter på ca. 400 meter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning året rundt fra kilde i området.
Avstand til kilde fra hytta er ca. 30 meter.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.
Kun avløp for gråvann ut i terreng.

Regulering

Plannavn: Simskar hytteområde.
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst.
Ikrafttredelsesdato: 27.02.1989.

Om tomten

Tomten er ei naturtomt som ligger i flatt terreng.
Tomta er bebygd med ei hytte, en utebod og en utedo.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1975

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan			Gjennomgått		Ja
Godkjent byggetillatelse hytte			Gjennomgått		Ja
Godkjent byggetillatelse tilbygg hytte			Gjennomgått		Ja
Byggemelding uthus			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2025	
2	25.06.2025	
3	25.06.2025	
4	25.06.2025	
5	25.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/DU1020>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

3.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR "SIMSKAR HYTTEOMRADE"
GNR.68 BNR.2 I GRANE KOMMUNE.

PLANBEGRENSNING

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense, og avgrenses mot sør og vest (følger grensen for simskarmyra naturreservat) langs følgende eiendommer (gnr./bnr.): 66/2 og 68/1. Mot nord 68/3,7, og mot øst langs kommunal veg. Det regulerte området har et areal på 1167 dekar.

1. BYGGEOMRADER

Hytteplassering

Innenfor planområdet tillates oppført 30 nye hytter i tillegg til de som er vist på disposisjonsplanen av 7.2.74. (fra nr. 1-43). Hyttenes plassering er markert i terrenget med nummererte fastmerker, som skal falle innenfor hyttas grunnmur og må ikke fjernes/flyttes.

Utførelse

Hyttene skal oppføres i 1 etasje med maksimal grunnflate på 70 m² inklusiv uthus. Taket skal fortrinnsvis utføres som saltak med takvinkel 15-25 grader. Det skal legges vekt på å underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, material- og fargevalg.

Uthus

Uthuset til vedskjul og privet skal fortrinnsvis bygges i sammenheng med hytta, men kan plasseres inntil 5 meter fra denne. Uthuset må tilpasses hyttas form og farge og ikke være større enn 10 m². Det tillates ikke innredet boligrom i uthus.

Naust

Naust skal bare oppføres i område som på planen er avsatt til dette, enten som enkeltnaust eller felles-naust. Maksimumsstørrelsen på enkeltnaust settes til 13 m² pr. båtenhet og ved fellesnaust til 10 m² pr. båtenhet. Naust skal godkjennes av bygningsrådet som skal påse at det blir mest mulig enhetlig utforming med hensyn til materialvalg, form og farge.

Fjerning av vegetasjon

Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn det som er nødvendig for plassering av hyttene.

Gjerder

Det er ikke tillatt med inngjerding av hyttetomtene.

Vannforsyning

Vannforsyningen er lagt til felles vannposter (grunnvannsbrønner) som vist på plankartet. Det er ikke tillatt med innlagt vann i hyttene.

Avløp/spillvann

Avløp er basert på innfiltrasjon av spillvann i grunnen. De enkelte hytteeiere pålegges å utforme anleggene etter helse- og bygningsrådets anvisning slik at vannposter ikke infiseres.

Privet

Privetordning baseres på vanlig tørrklosett eventuell biologisk klosett. Kjemikalkklosett tillates ikke brukt. Klosettavfall nedgraves på anvist plass for hver hytte, bestemt av bygnings- og helseråd.

2. LANDBRUKSOMRADER

Jord- og skogbruksområder

I landbruksområdene skal det bare tillates oppført bygninger som har tilknytning til landbruk.

3. SPESIALOMRADER

Grustak

Grustak med uttaksbegrensning er vist på plankartet. Sikring og planering av grustaket må skje etter hvert som grus tas ut.

Kulturminner

Dyregraver som er påvist i området (8 stk. er vist på reg.planen) er fredet i.h.t. kulturminneloven. Alle tiltak som er planlagt iverksatt nærmere enn 10 meter fra dyregravene, skal være i samråd med kulturvernmyndighetene i.h.t. kulturminneloven.

4. FELLESOMRADER

Adkomst/gangstier

Det er en privat adkomstveg inn til hytteområdet (planområdet). Adkomst til de enkelte hytter skal skje via gangstier, untatt krikssinvalidehytta som har egen adkomstveg.

Parkeringsplasser

Parkering skal skje på parkeringsplasser som er felles for hytteeiere i planområdet, som vist på plankartet. Det skal opparbeides egen vinterparkeringsplass for hytteeierne (se plankartet), og grunneier er ansvarlig for snørydding. Parkeringsdekningen skal være minst 1,5 bilplass pr. hytte, og skal være opparbeidet før byggetillatelse gis.

MIDLERTIDIGE BESTEMMELSER

Adkomst til hytteområdet skjer via privat veg inntil at vegen blir omklassifisert/ombygd til fylkesveg som vist på plankartet.

UNNTAK FRA BESTEMMELSENE

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtekter for Grane kommune.

REGULERINGSPLAN FOR SIMSKAR HYTTEOMRADE GNR. 68, BNR. 2 I GRANE KOMMUNE

I medhold av Plan- og Bygningsloven av 14.juni 1985 NR. 77 med endring av 20. juli 1986, paragraf 27-2, har Grane kommunestyre den 27. februar 1989 godkjent denne reguleringsplanen. Samtidig har kommunestyret godkjent bestemmelser i tilknytning til planen.

ORDFØREREN I GRANE

Trond Brennhaug
Trond Brennhaug
ordfører

M. Kolberg
M. Kolberg
bygn.sjef

Arne Larsen,
Myrvn. 5,
8660 Olderskog.

Mosjøen, den 11. aug. 1972.

Grane Kommune,
v/ kommuneing.,
8680 Trofors.

Søknad om byggetillatelse av hytte:

Søker herved om tillatelse å bygge hytte på tomt nr. 5
tilhørende Johan Simskar, ved sørenden av nedre
Fiplingvatn.

Hyttens størrelse er planlagt til ca. 45 m². Hyttens høyde
ca. 3.75 m. Bordkåedningen blir vestlandspanel.

Håper på Deres velvilje.

Med hilsen

Vedlagt 2 stk. situasjonstegninger.

BYGGETILLATELSE
FOR
OPPFØRING AV HYTTE

Arne Sørensen
.....

Deres byggemelding av 11/8 1972 på oppføring av hytte
er behandlet, og godkjent av bygningsrådet.

Byggetillatelsen gis med følgende forbehold.

1. Plasseringen av hytten påvises av bygningssjefen.
2. Piper og ildsteder må tilfredstille gjeldende brannforskrifter.
3. Det må ikke gjøres endringer i den godkjente plan.
4. Utvendig maling eller beis o.l. må falle best mulig sammen med omgivelsene, og det må ikke brukes skarpe farger.
5. Tørrklosett tillates midlertidig, og bygningsrådet forbeholder seg rett til å påby slik innretning fjernet.
Tørming av tørrklosett må skje på et slikt sted at grunnvannet ikke kan føre kjemikalier med seg ut i elv, bekk eller vann, eller til brønn.
6. Det må ikke settes opp gjerde.

Stenst. lysreflekterende taktekke
.....

godkjennes ikke
.....

Trofors, den 13 / 9 1972

GRANE BYGNINGSRÅD

M. Kolberg
M. Kolberg
bygn.sjef.

UTSKRIFT AV MØTEBOK

for Grane bygningsråd,

i møte den 6. september 1972.

Av 5 medlemmer var 5 tilstede.

Sak 68/72. SØKNAD FRA ARNE LARSEN OM BYGGETILLATELSE PÅ HYTTED

Søknad datert 11/8-72 fra Arne Larsen om byggetillatelse på hytte på Johan Simskars eiendom gnr. 68, bnr 2, ved nedre Fiplingvatn. Hytta som blir på 45 m² grunnflate aktes oppført på tomt nr. 5 i utgått hytteområde.

Tegning vedligger.

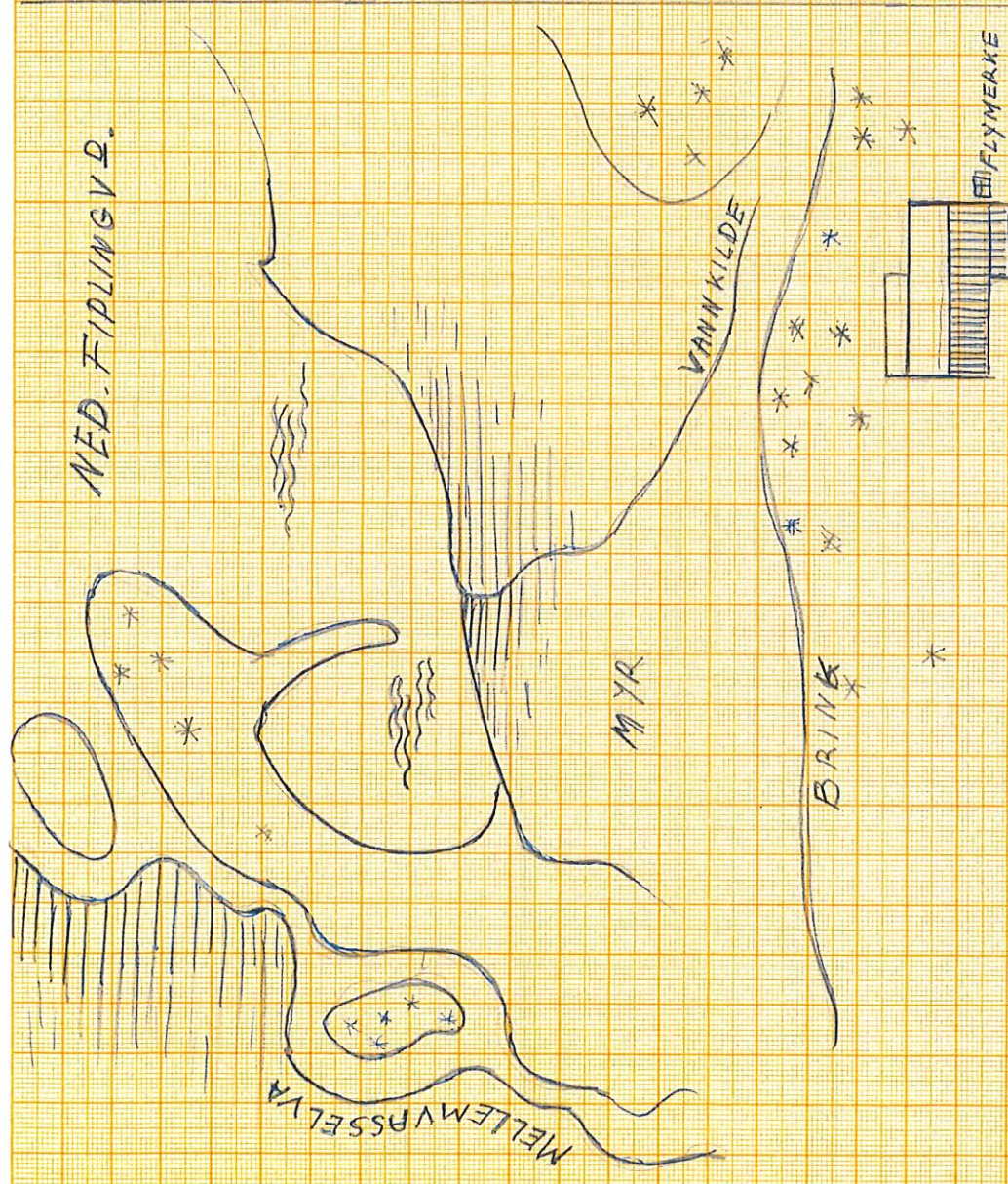
Vedtak:

Godkjennes under forbehold om at den oppgitte høyde 3,75 m er høyden på mønet.

Grane kommune, 8680 Trofors, den 7. september 1972.

Rett utskrift:


M. Kolberg.

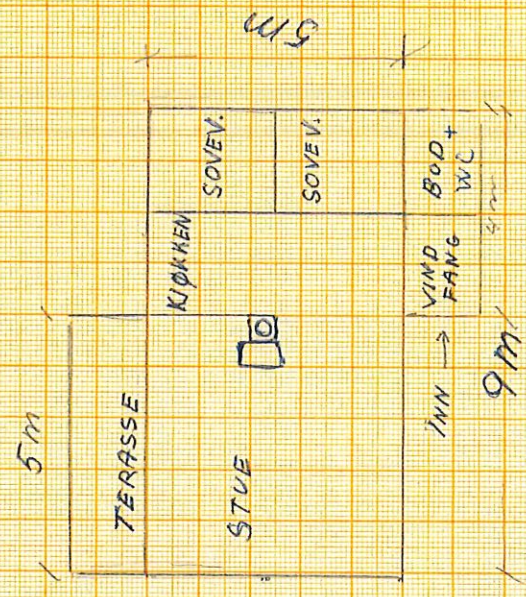


Situasjonsplan over hyttens plassering i terrenget ved Nedre Fiplingvd.

Om dansen
MYRVEGEN 5
8660 OLDESKOG

TERASSE OG VINDFANG ER PLANLÅST
REIST SENERE. HYTTEN BLIR
PLASSET SLIK AT RØYSTET IKKE
BLIR SYNLIG FRA NED. FIPLINGVD.

Godkjent i sak nr. 68 142
Grane Bygningråd.





GRANE KOMMUNE

TEKNISK AVDELING

P.boks 43, 8680 TROFORS

Telefon 75 18 11 08

Telefax 75 18 12 63

DELEGASJONSSAK FOR GRANE KOMMUNESTYRE

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

Saksbehandler: Harald Volden	Jnr: 97002538	Saks identitet.: 9700073	Arkiv: L42	gnr/bnr/fnr: 68/25	Internt saksnr.: knp 044/97
--	-------------------------	------------------------------------	----------------------	------------------------------	---------------------------------------

ARNE LARSEN, MYRVN. 5, 8660 OLDERSKOG.

BYGGEMELDING PÅ TILBYGG TIL HYTTE.

VEDLEGG:

Byggemeldingsskjema

Gjenpart av nabovarsel

Tegningsskisse.

SAKSFREMLEGG:

Søknaden gjelder oppsetting av tilbygg til hytte på tomt nr.22 i Simskar hytteområde.

Tilbygget får en brutto grunnflate på 12 m2 og skal oppføres i bindingsverk og kledning i tre.

Eksisterende hytte på 51 m2 grunnflate ble godkjent i bygningsrådet i sak 68/72.

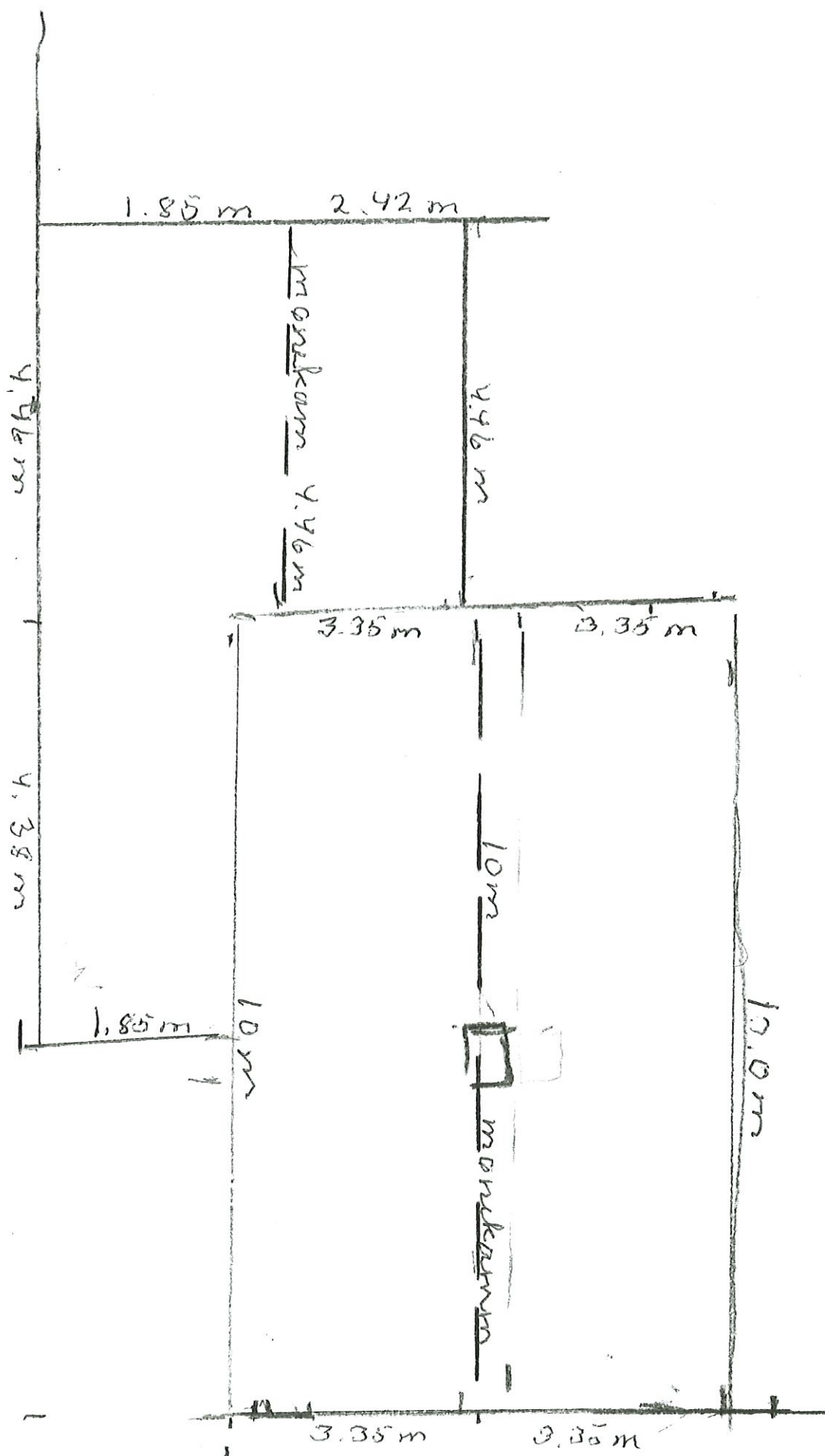
RÅDMANNENS VEDTAK:

I medhold av delegasjonsmyndighet godkjennes søknaden.

8680 Trofors, den 21.05.1997.


Leif Aune
teknisk sjef

From Loran



SØKNAD OM BYGGETILLATELSE:

For arbeid etter plan- og bygningsloven . Jfr. § 93

MELDING OM ARBEID:

Etter plan- og bygningsloven

PS: Skraverte (Grå) felt, skal ikke skrives i.

	Driftsbygninger i landbruket, § 81
	Varige konstruksjoner og anlegg, § 84
<i>Utmer</i>	Mindre byggesaker: Uthus, lekestuer, garasjer, mindre tilbygg o.l.

Til bygnings-
rådet i

GRANE KOMMUNE

Elendom / Byggested	Gnr. 68	Bnr. 25	Fnr.	Adresse: 8680 TACFORS		
Arbeidets art. :	X	Nybygg		Endring		Annet
		Riving		Påbygg / tilbygg		
Byggets art. :		Bolig		Hytte		Annet
	UTHUS	Garasje		Driftsbygg	UTHUS TIL HYTTE	

Dispensasjonssøknad:

Det søkes om dispensasjon i forbindelse med at:

Vedlegg:

☒	Gjenpart av nabovarsel	☒	Snitt
☒	Situasjonsplan	☒	Plantegninger
☒	Fasadetegninger	☐	Annet

Skal du bygge i regulert område:	JA ☒	NEI	AREAL:
Er tomten din oppmålt	JA ☒	NEI	BYGN:NR:
Holder du avstanden til : NABO:	JA ☒	NEI	
Holder du avstanden til : VEG:	JA ☒	NEI	
Holder du avstanden til : ANNET BYGG:	JA ☒	NEI	
Har du ordnet avkjørsel til tomte:	JA ☒	NEI	
Hvilken byggegrunn er det:	<i>Morene, Libastun,</i>		
Hvilken fundamentering skal du ha ?	<i>Summarmaler, sirkulært,</i>		
Hva med vann/ avløp, blir dette berørt? <i>nei</i>	<i>Bølgebunn.</i>		
Hvilke materialer skal du bruke i bærekonstruksjonen ?	<i>Tre</i>		
Vil bygget bli isolert ?	<i>Nei</i>		
Tykkelsene på ytterveggene ?	<i>10 cm</i>		
Hvilken taktekking skal du ha ?	<i>Stålplater</i>		

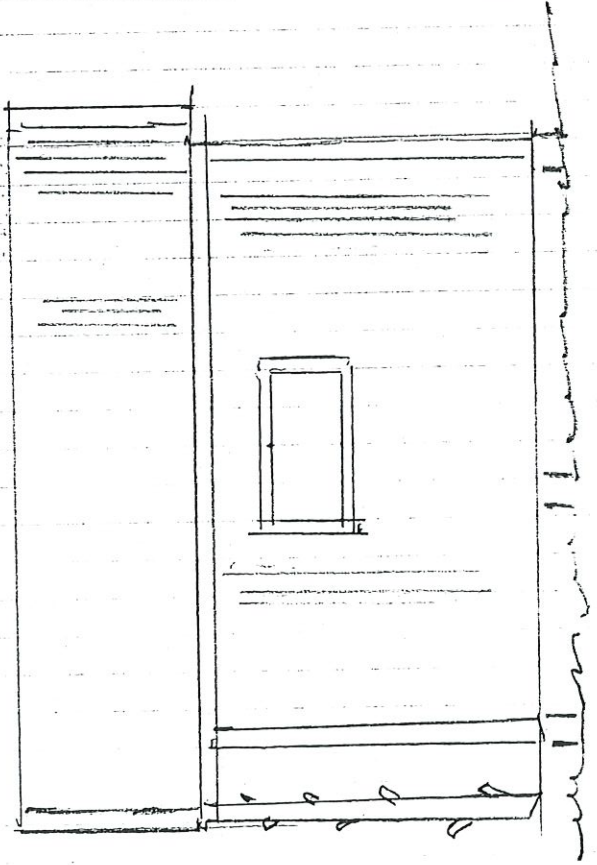
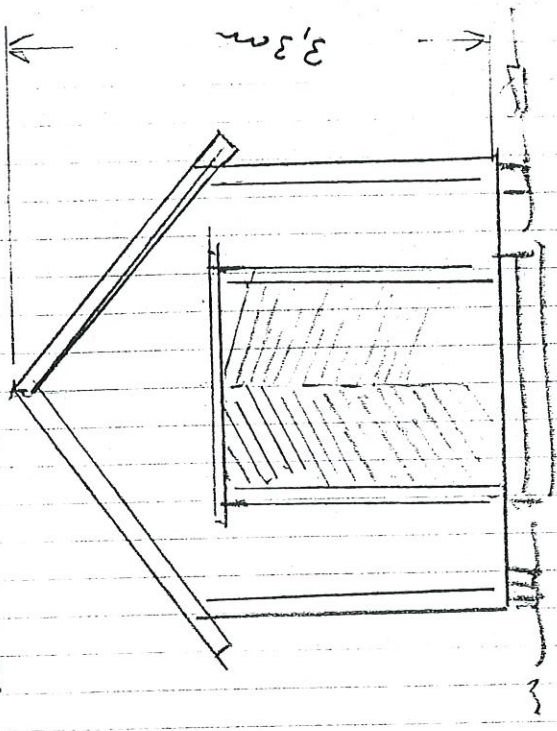
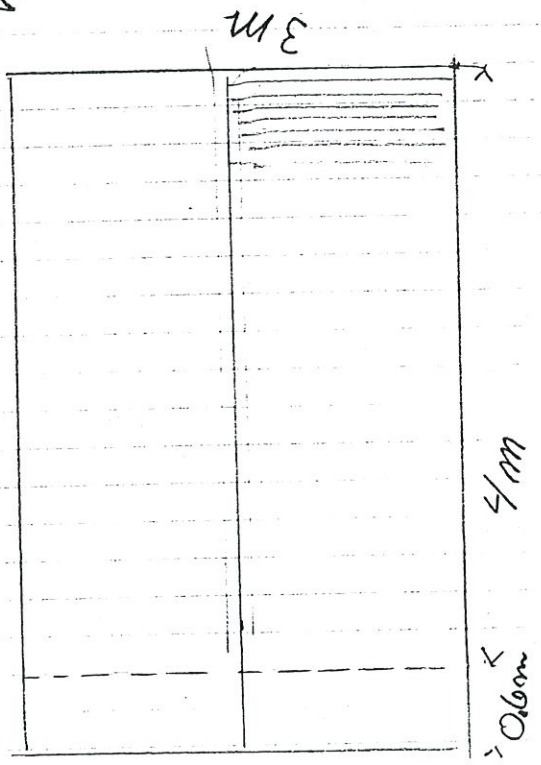
Underskrift:

Søker / Melder: DATO	Navn: <i>Arne Lønne</i>	Adresse: <i>Myrmogen 5, 8660 Olderskog</i>	Tlf. <i>267.751 73082</i>
----------------------------	----------------------------	---	------------------------------

..96

1:50

Vedskjæl 12 m²



gruse (Hestvik)

