

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Litl-Majavassvegen 226, 8685 TROFORS
 GRANE kommune
 gnr. 60, bnr. 3, fnr. 2

Markedsverdi

650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 09.09.2025

Rapportdato: 19.09.2025

Oppdragsnr.: 21059-1334

Referansenummer: ED1925

Autorisert foretak: Takst1 Helgeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Øyås Pedersen

Vår ref: Vegar



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.

Takst1 Helgeland

Takst1 Helgeland AS med hovedkontor i Mosjøen. Selskapet ble etablert i januar 2017. Vi står klar til å hjelpe deg med alle typer taksttjenester innenfor bolig. Med fokus på kvalitet og nøyaktighet kan du være sikker på at taksten du får er til å stole på. Vi tar oppdrag på hele Helgeland. Ta kontakt for pris og tilgjengelighet. Ingen oppdrag er for små og ingen for store! Selskapet er sertifisert av Norsk Takst og som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer, forsikringsordninger og er underlagt NTF's etiske lover og regler.

Vi setter pris på dine verdier!

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved kjøp og salg av fast eiendom.

Rapportansvarlig

Stian Øyås Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
sp@takst1-helgeland.no
400 74 932



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 • tilleggsgbygg 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

Fritidseiendom med anneks og utedo.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	71 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	49 m ²
Totalpris	700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Plantegning mottatt fra kommunen avviker: Bod ved inngang er ikke oppført. Ytterlige undersøkelser til kommunen anbefales i forhold til utnyttelses graden på tomt, da bebyggdareal overstiger 90m² (annneks, bod, utedo, hytte, og terrasser)

Utedo

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver. Bygning er ikke meldingspliktig til kommunen og således ikke krav til tegninger. Det referes til reguleringsplan punkt 9. "Hyttene skal ha godkjent miljøtoalett, utslipp til terreng skal ikke finne sted"

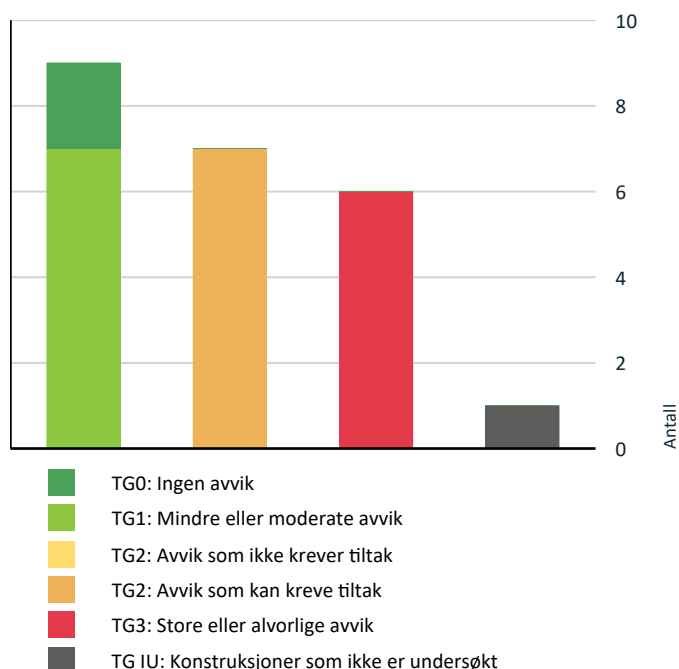
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

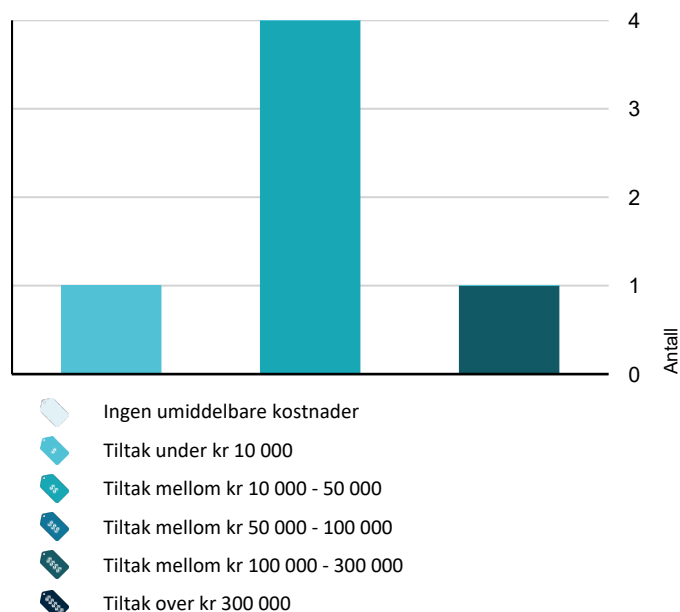
Sammendrag av boligens tilstand

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

Grunnet alder kan boligen inneholde miljøfarlige bygningsmaterialer, det er ikke foretatt kontroll av dette. Det er forbudt å omsette, ta i bruk og gjenbruke faste bearbeidede produkter som inneholder miljøgifter. Iht. produktforskriften §2 - Ved bruk av ufaglært arbeid på bygningen/bygningsdel er det en risiko ved at utførelse og prosjektering ikke er utført iht. punkt 3.5 NS 3600. «Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumentert faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger eller god håndverksmessig utførelse». Ytterlige undersøkelser anbefales.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Stellerom [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1950

Anvendelse

Brukes til fritidsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Kommentar

Årstall er hentet fra tidligere takst.

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	Tilbygget mot nord (kjøkken, stellerom og soverom)
------	---------	--

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1998

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast, pipebeslag i stål og takstige.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

BF 1987

43:12 Beskyttelse mot snø og is Snø- og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Konsekvens: Ved manglende snøfangere kan det oppstå fare for liv og helse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Veggkonstruksjon

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



Ca. 10cm fra kledning til terreng.



Små opprekking av kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med limtre i møne, undertak av duk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Undertak er ikke fagmessig tettet mot pipe.
- Det ble ved stikkprøver lokalisert muslort, finnes stedvis oppå isolasjon, vegger er ikke undersøkt.
- På tilbygget del er det langt spenn på takbjelker, noe nedbøyning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Undertak bør tettes mot pipe.

Tilstandsrapport



Undertak er ikke tett mot pipe.



Opplagring av limtre.



lufting



Muslort

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører

Bygningen har malt uisolert hovedytterdør og malt balkongdør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Ikke fagmessig utført omramming ved balkongdør. Åpen endevend utsatt for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utbedring av omramming bør utføres.

Tilstandsrapport



Balkongdør fra 1986



Ikke fagmessig utført omramming, åpen endeved.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Impregnert terrasse, fundamentert på kreosot stolper, rekkverk på deler av terrassen. Treverk behandles med kreosot, skal ikke gjenbrukes, ved renovering/ombygging etc. må dette leveres til et godkjent avfallsmottak som farlig avfall.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Mangler rekkverk

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu, vinyl og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, med stubtele av bord. Planavvik er utført med retningslaser på stue og i gang. Stue er det målt lokalt avvik på 15mm innenfor 2 meter, og totalt i hele romme er målt til 35mm. Gang er det målt lokalt avvik på 39mm innenfor 2 meter, og totalt i hele romme er målt til 39mm.

Vurdering av avvik:

- 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.

Ganggulv har et avvik på 39mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Utbedring av nivåforskjeller mellom rom er ikke påkrevd, men kan utbedres ved fremtidige renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



84,5cm ved pipe



88cm ved kjøkken vegg.



86cm innenfor 2m

Pipe og ildsted

Boligen har vedovn og sotluke/feieluke, pipe har tegel og leca.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Brennbart gulv under sotluke



Tilstandsrapport

TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv av bord. Grunnet lav høyde er konstruksjonen kun inspisert visuelt fra utside.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterlige undersøkelser med kamera anbefales, eller utgravning for inspeksjon. Anbefalt høyde for slike konstruksjoner er minimum 60cm.



Lav høyde til terreng.



Fundamenter med krosotstolper mot nord.



Støpte søylepunkter mot sør.



Stubteile av bord.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Dør tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Tar i terskel

Tilstandsrapport

TG 2 Stellerom

Rommet fremstår med belegg på gulv (ikke våtromsbelegg), panel på vegger og panel i tak. Innredning med heldekende vask, dusjkabinett og miljøtoalett (porta-potti)

Rommet er ikke vurdert som et våtrom.

Rommet er ikke bygget som et våtrom og kan ikke brukes som et våtrom, dette grunnet at rommet ikke innehar sluk i gulv og tettesjiktet (membran etc) på gulv og vegger som skal hindre bakenforliggende konstruksjoner å bli utsatt for fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke bygget for bruk av vann

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens ved bruk av rommet som våtrom/bad uten tettesjikt er vannskader og utbedringskostnader. Rommet bør utformes slik at det tåler vann belastning.



Utløp fra dusj og vas

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over kalloft.

Tilstandsrapport



Sjekk med røy



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast som brukes til "sommervann" det er kun kaldtvann.

Vurdering av avvik:

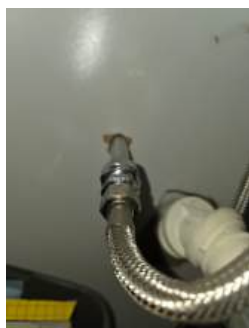
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Anlegget har ikke stoppekran inne i hytta. Kravet om tilfredsstillende avstengningsmulighet betyr at enhver bygning må ha innvendig stoppekran plassert før første avstikker på vannledningen

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er montert innvendig stoppekran på vann. Dette må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Plastrør tilkoblet vask.

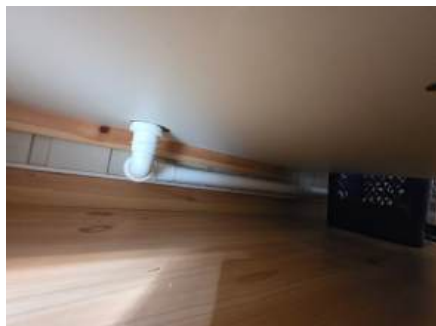
Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport



Avløp fra kjøkken



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer. Teknisk forskrift stiller ikke tallfestet minimumskrav til ventilasjonsmengdene i fritidsbolig med én boenhet, men krever bare at ventilasjonen skal være tilpasset rommenes utforming, forutsatte bruk, forurensnings- og fuktbelastning og ta hensyn til lukt. Ventilasjon gjennom ventiler, gjerne supplert med vinduslufting, vil i normalt være tilstrekkelig



Vindus ventil

TG 3 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.

Elektrisk anlegg med åpen installasjon, sikringsfordeler med automat-sikringer montert på stue.

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.

1998 Årstall for elektriske installasjoner er stipulert, da det ikke er informasjon på dette.

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

Nei Ihht. egenerklæring er det utført arbeider av ufaglært. Sinus gikk over installasjonen i etterkant. (Rettemelding 80759)

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Tilstandsrapport

Det er utført søk i boligmappa på eiendommen uten treff, sannsynlig innehar ikke boligen/andelen noen dokumenter. Ref Boligmappa.

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

Nei Anlegget ble sist kontrollert: 25.05.2018. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Utfra manglende samsvarserklæringer , avdekte feil/mangler anbefales det en kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Det anbefales utfra registrerte feil/mangler en el-tilstandsrapport NEK 405.2.3. Prisestimatet er kostnad for tilstandsrapport fra el-takstmann, eventuelle utbedringskostnader må fagperson kostnadsberegne.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ledning avmantlet utenfor koblingsboksen

Tilstandsrapport

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.

Boligen skal være utstyrt med slukke apparater (pulver/skum/Co2)
Røykvarsler i hver etasje.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Hytta er fundamentert på søyler av betong og søylepunkter av kreosotstokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har setningsskader.

Det er til dels store setninger slik at hytta/rom er skjev, spesielt gjelder det mot nord hvor det er fundamentert på kreosotstolper.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Bør ses i sammenheng med krypkjeller, tilkomst for eventuelt utbedring av fundamentering er å anbefale.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Søyle av betong.



Søyler av kreosot.

TG 0 Terrengforhold

Bygningene er oppført på en høyde(morenerygg) og er iht. kartportalen ikke i faresone for ras, flom eller marinleire.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type fra 1998. Det er avløp til terreng. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2020 på det nyeste strekket. Det er privat vann fra bekk.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Hytta har vann installasjoner som "sommervann" og er i utgangspunktet ikke tenkt som drikkevann

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Skal vannet brukes som drikkevann må det sendes inn prøver for analyse.

Bygninger på eiendommen

Utedo



Anvendelse

Byggeår

1998

Kommentar

Årstall er hentet fra tidligere takst.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utedo er fundamentert på terreng, vegger av uisolert bindingsverk med liggende kledning, plassbygget takkonstruksjon med profilerte takplater. Innvendig dobenk, innlagt strøm til lys.

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



Anneks



Anvendelse

Brukes til fritidsbolig

Byggeår

1998

Kommentar

Årstall er hentet fra tidligere takst.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Anneks er oppført med søyle fundamentering av kreosotstolper, vegg med bindingsverk og liggende kledning, vinduer og inngangsdør. Takkonstruksjon med bjelker som taksperrer med drager i møne, yttertak av stålplater med takrenner og nedløp. Innvendig er veggene kledd med panel og MDF, gulv av laminat. Det er bygget bod i tilknytning annekset mot nord. Innlagt strøm til lys og stikkontakt via jordkabel 15A sikring i hoveddel.

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

49 m²/49 m²

Fritidsbolig: Gang, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, Stellerom

Andre bygg: Utedo, Anneks
Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 650 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 000 000

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 uten fradrag

700 000

Fradrag for festet tomt

-

40 000

Konklusjon markedsverdi

650 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 1 500	01.01.2023	Kr. 1 500	Kr. 40 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Simskardmyrvegen 62 ,8685 TROFORS 42 m ² 1972 2 sov	01-08-2021	700 000	770 000		770 000	18 333
2 Litl-Majavassvegen 258 ,8685 TROFORS 47 m ² 1975 2 sov	18-04-2018	800 000	700 000		700 000	14 894
3 Holmvassdalsvegen 217 ,8685 TROFORS 54 m ² 1973 2 sov	15-08-2022	1 100 000	780 000		780 000	14 444
4 Austfiplingdalsvegen 370 ,8685 TROFORS 40 m ² 1985 1 sov	14-08-2018	600 000	540 000		540 000	13 500
5 Flyavegen 40 ,8685 TROFORS 48 m ² 1972 3 sov	26-09-2019	600 000	520 000		520 000	10 833
6 Toselvegen 1365 ,8685 TROFORS 57 m ² 1955 2 sov	29-04-2024	650 000	550 000		550 000	9 649
7 Vestfiplingdalsvegen 426 ,8685 TROFORS 58 m ² 1960 3 sov	24-03-2019	650 000	550 000		550 000	9 483
8 Sør-Storsandvegen 45 ,8685 TROFORS 52 m ² 1979 3 sov	24-01-2024	450 000	300 000		300 000	5 769

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter Feiing	Kr.	672
Kommunale avgifter Eiendomsskatt	Kr.	1 626
Vedlikeholdskostnader er satt til kr. 100,- pr. kvm. BRA (avrundet)	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	7 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 300 000
Tillegg for terrasse ca. 80m ²	Kr.	220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 860 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	650 000

Utedo

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

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	330 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	220 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 880 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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.	1 000 000
--	------------	------------------

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

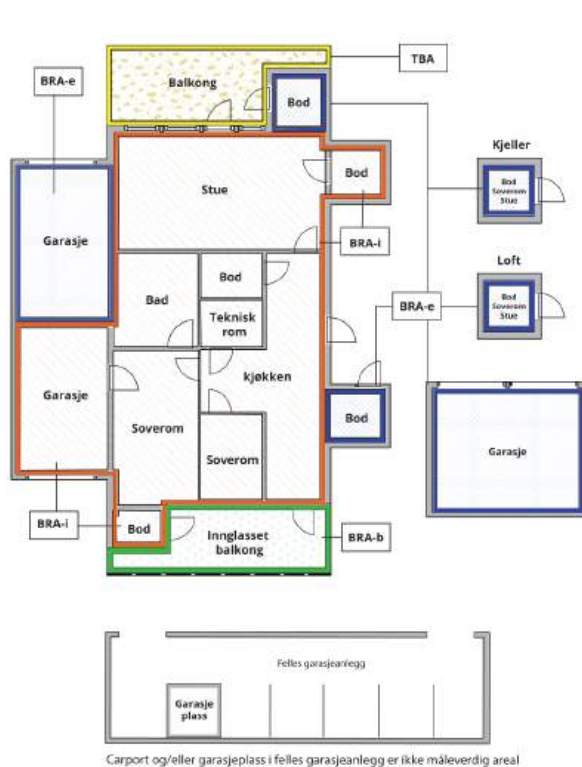
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	49			49	80
SUM	49				80
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, stue, soverom 2, kjøkken, stellerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning mottatt fra kommunen avviker: Bod ved inngang er ikke oppført. Ytterlige undersøkelser til kommunen anbefales i forhold til utnyttelsesgraden på tomt, da bebyggdareal overstiger 90m² (annneks, bod, utedo, hytte, og terrasser)

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		1		1	
SUM		1			
SUM BRA	1				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver. Bygning er ikke meldingspliktig til kommunen og således ikke krav til tegninger. Det referes til reguleringsplan punkt 9. "Hytterne skal ha godkjent miljøtoalett, utslipp til terreng skal ikke finne sted"

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Gang, soverom, bod	

Kommentar

Anneks har en bod på bakside på ca. 6m² slik at selve annekset er ca.14m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

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 tak høyde?

☐ 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	49	0
Utedo	0	1
Anneks	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Stian Øyås Pedersen	Takstingeniør
	Vegar Eirik Myrstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1825 GRANE	60	3	2	0	1000 m²	REGISTRERINGSBREV (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Litl-Majavassvegen 226			19.10.1988				19.10.2068
Hjemmelshaver							
Myrstad Trine Sørvik							
Kommentar							
1988/5685-4/71 Informasjon på feste er hentet fra grunnbok							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger i Grane kommune ved avkjøring til Kjerringvatnet, Hytta ligger mellom ny E6 og gamle E6. Utsikt mot Kjerringvatnet er begrenset av trær (avstand i luftlinje til kjerringvatnet ca. 140 m).

I området er det gode turområder sommer som vinter og muligheter for fiske og jakt. Kort vei til kommunal Scooterløype

Adkomstvei

Avkjørsel fra gamle E6 til parkeringsplass og egen gangvei på ca. 50 m.

Tilknytning vann

Sommer vann fra bekk ca. 250m fra hytte til bekk på overside av ny E6. Det er ingen søknad om vanninstallasjoner i kommunens arkiver.

Tilknytning avløp

Avløp ført ut til terreng, ukjent retning og rørtype. Avløp er ikke godkjent av kommunen.

Regulering

Området er regulert og inngår i reguleringsplan for Kjerringvatnet Hytteområde. vedtatt 06.09.2006. " Største tillatt bebygde areal pr tomt er 80m². Innenfor BYA begrensningen på 90m² kan det bygges uthus på maks BYA 25m². Uthus skal ikke mindre en 6m². Uthus skal tilstribes plassert i tilknytning til hytta og ikke lengre unna en 8 meter his terreng tillater det. Uthus kan ha annektsfunksjon. Beboerdelen skal i så fall ikke overstige T-BRA 14m²"

Om tomten

Punktfestet tomt p ca. 1.000 m².

Tomten er opparbeidet med terreng trapp av sviller, utvendig terrasse på tre av sidene, lysmast med to kupler. Naturtomt for øvrig.

Tinglyste/andre forhold

I følge grunnboken ajour 11.09.2025 er det ikke registrert noen servitutter på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
100 000	2022	Gave

Forsikring

Selskap Tryg Forsikring	Avtalenr 8949347	Type	Forsikringssum	Årlig premie 5 500
Kommentar Sum er stipulert.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.09.2025		Gjennomgått	10	Ja
Brukstillat./ferdigatt.		Vedtak og søknad for tilbygg 1997 vedlagt. Finner ellers ikke mer papirer for hytten i kommunens arkiv. Hytten anses som lovlig oppsatt.	Finnes ikke		Nei
Grunnbokutskrift	11.09.2025	Ubekreftet utskrift	Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplaner	06.09.2006		Gjennomgått	3	Ja
Samsvarserklæring	15.09.2025	Det er utført søk i boligmappa for eiendommen, ingen dokumenter finnes.	Finnes ikke		Nei
Byggetillatelse	14.07.1997		Gjennomgått	1	Ja
Tegninger	25.09.1997		Gjennomgått	4	Ja
Matrikkel	11.09.2025		Gjennomgått	8	Ja
Kommunale avgifter m.m	09.09.2025		Gjennomgått	2	Ja
LINEA Tilsyns rapport 80759	25.05.2018		Gjennomgått	1	Ja
Rettemelding 80759	31.05.2018		Gjennomgått	2	Ja
Risikovurdering fra (DLE) LINEA	15.09.2025		Gjennomgått	1	Ja
Feste kontrakt	15.09.2025	Feste kontrakt er ikke fremlagt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	Godkjent via epost

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 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.

- 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/ED1925>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

- ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- ☐ Annet (spesifiser):
- ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Tomt
- ☒ Fritidsbolig

Gnr. **60** Bnr. **3** Seksjonsnr. Andelsnr. **1/1** Aksjenr. Festenr. **2**

Adresse **Little-Majavssvegen 226** Byggeår **1950**

Postnr. **8685 Trofors** Når kjøpte du boligen **2014**

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Trygg (utdanningsforbundet)

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale **8949347**Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver **Trine Sørvik Myrstad**

SELGER 1

Etternavn **Myrstad** Fornavn **Trine Sørvik**

Ny adresse **Akermyrveien 2** E-post **trinesa78@hotmail.com**

Postnr. **8820** Sted **Dønna** Tel. priv. **47039234**

Mobil **47039234**

SELGER 2

Etternavn

Ny adresse

Postnr. Sted

Fornavn

E-post

Tel. priv.

Mobil

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Det er satt inn dusjkabinett som ikke er koblet til vann. Kun sluk/avløp

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Koblet sommervann til dusj, og koblet til servant bad når bademøblet ble satt inn.

3. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

- 4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

- 4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører: _____

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Pålegg om festing av takstige. Dette er fikset.**

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Forhøyning i gulv mellom gang og spisestue. Det var slik da vi kjøpte hytta.**

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

- 7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

- 7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører: _____

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Delvis selv og en bekjent elektriker på annekset når dette ble renoveret. Hadde el tilsyn kort tid etter og fikk noen avvik, disse ble pålagt rettet og SINUS utførte avviksrettingen i etterkant.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

Rapport fra SINUS på utbedringer etter el tilsyn ble sendt HK.

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Ikke de 5 siste årene. Men gjennomført i 2018 av David Osheim, Tilsynsingeniør, Helgeland Kraft DLE - det lokale eltilsyn. (I dag er det Linnea som er navnet på netteier)

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innrødet, pusset opp, ombygget osv.)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

1998 ble hytta totalrenovert. Det ble da gjort større endringer på tak og loft ettersom det ble tilbygget og nye taksperrer kom opp.

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Vet ikke.

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Kjøkken, bad og soverom er tilbygg, slik jeg forstår det.

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Før vi kjøpte hytta var det observert mus på loftet. Muselort kan sees. Det har ikke vært observert 

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Takst og salgsrapport fra 26.07.2014

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Forrige hytteeier, Asbjørn Brattbakk, totalrenoverte og bygde opp hytta fra en eldre hytte. Nåværende hytteeier har gjort noen utbedringer. Mest på annekset.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Tidligere hytteeier, Asbjørn Brattbakk, gjorde mesteparten selv. Han hadde nok innleid hjelp på elektrisitet og div, men vet ikke hva og har ingen dokumentasjon.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Vedskjulet/redskapsbod (tilbygd annekset), er ikke omsøkt.

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Se spm 26. Redskapsbod ikke omsøkt.

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Rapport fra SINUS på utbedringer etter el tilsyn ble sendt HK.

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Delvis selv og en bekjent elektriker på anneks når dette ble renover. Hadde el tilsyn kort tid etter og

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Ikke de 5 siste årene. Men gjennomført i 2018 av David Osheim, Tilsynsingeniør, Helgeland Kraft

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☒ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Det har vært mus i hytta tidligere. Har ikke sett eller hørt mus siden vi overtok og monterte musebå.**

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Punkt 21: Før vi kjøpte hytta var det observert mus på loftet. Muselort kan sees. Det har ikke vært observert mus inne i hytta. Da vi overtok ble det lagt musebånd under bordkledning. Har ikke hørt eller sett mus siden.

Punkt 36: Det har vært mus i hytta tidligere. Har ikke sett eller hørt mus siden vi overtok og monterte musebånd under kledning.

Sted / dato

Dønna / 08.09.2025

Sign. selger 1

Tone S. Mysterud

Sign. selger 2

GRANE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

KJERRINGVATNET HYTTEOMRÅDE

Vedtatt i Kommunestyret 06.09.06

§ 1 GENERELT

Områdets begrensning.

det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1 : 5000.

Reguleringsformål.

Følgende reguleringsformål inngår

BYGGEOMRÅDER	Fritidshus	1-20
TRAFIKKAREALER	Offentlig kjørevei	Off.vei
FELLESOMRÅDER	Felles Parkering	P 1
SPECIALOMRÅDE	Friluftsområde	FRIL
	Område for camping	C 1-2
	Privat vei	Priv.vei

- Avkjørsler som ikke er avmerket på plankartet skal fjernes.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

Fritidsbebyggelse.

1. Ny og eksisterende fritidsbebyggelse innenfor planområdet er vist med symbolbruk og nummerangivelse (1-20) på plankartet.
2. Hver tomt er markert med nummerert merkepel. Pelen markerer byggets beliggenhet og skal falle innenfor hyttas grunnmur. Dersom uthus bygges skal dette fortrinnsvis ligge parallelt eller vinkelrett på hytteaksen.
3. Største tillatt bebygde areal pr tomt er 80 m². Innenfor BYA begrensningen på 90 m² kan det bygges uthus på maks BYA 25 m². Uthus skal ikke være mindre enn 6 m². Uthus skal tilstrebes plassert i tilknytning til hytta og ikke lenger unna enn 8 meter hvis terrenget tillater det. Uthus kan ha anneksfunksjon. Beboerdelen skal i så fall ikke overstige T-BRA 14 m².
4. Maksimal gesimshøyde er 240 cm.
5. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 27 grader. Hovedmøneretningen skal være i byggets lengderetning.

6. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Materiale som gir lysrefleksjoner skal ikke benyttes. Farge på hyttene skal i hovedsak være mørke (for eksempel grå, brun, mørk grønn, mørk rød) og skal falle godt inn i naturen omkring.
7. Bygningene skal form og volum som passer på tomte og som passer til eksisterende bebyggelse og naturforhold. Terrenginngrep skal minimaliseres.
8. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
9. På hyttene skal godkjent miljøtoalett benyttes. Utslipp til terreng skal ikke finne sted.
10. Innlagt vann tillates kun dersom det foreligger utslippstillatelse etter Forurensningsloven.
11. Adkomst til hyttene skal følge felles gangsti.
12. Hytte nr 12 skal justeres slik at den legges minst 30 meter fra E6.

§3 TRAFIKKAREALER

Omfatter riksvei som er innenfor planområdet.

§3 FELLESOMRÅDER

Felles parkering

Området for felles privat parkering er forbeholdt hyttetomtene. Antall p-plasser er 1,5 pr hyttetomt, hele planområdet sett under ett. (Herunder medregnes også parkering langs privat veg der dette finnes formålstjenlig).

§4 SPESIALOMRÅDER

Friluftsområder

1. Arealene som tilgrenser hytteområdene er avsatt til friluftsområde, FRIL. I området kan det tilrettelegges for gangforbindelse frem til hytteområdene.
2. Det tillates etablert mindre innretninger med formål å tilrettelegge for bruken av områdene som friluftsområde. Dette kan være gapahuk, grillplass, sittebenker, lekeapparater etc.
3. Uttak av virke til brensel eller som tømmer kan skje i den utstrekning det dreier seg om vindfall eller skjøtsel som tar sikte på å vedlikeholde eksisterende vegetasjon.

Camping

1. På område for camping tillates oppstilling av bobiler og campingvogner.
2. Utslipp til terreng tillates ikke.

Privat vei

1. Private veier i planområdet skal nyttes til adkomstvei til hytteområdene. Der dette er formålstjenlig nyttes privat vei også som biloppstillingsplass for hytter.
2. Avkjørsler fra riksvei skal opparbeides ihht vegvesenets normaler.



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: 97003590	Saks identitet.: 9700118	Arkiv: L42	gnr/bnr/fnr: 60/3/2	Internt saksnr.: knp 072/97
---------------------------------	------------------	-----------------------------	---------------	------------------------	--------------------------------

RANDI OG ASBJØRN BRATTBARK, RÅDHUSGT. 34, 8650 MOSJØEN.

BYGGEMELDING PÅ TILBYGG TIL HYTTE VED KJERRINGVATN.

VEDLEGG:

Byggemeldingsskjema datert 03.06.97.

Tegninger av etasjeplan og fasader i målestokk 1:50 datert 25.05.97.

SAKSFREMLEGG:

Søknaden gjelder oppsetting av tilbygg til hytte ved Kjerringvatn. Netto bruksareal (BRA) på tilbygg blir på 20,1 m².

Fundamentering skal utføres av ringmur, vegger utføres av bindingsverk og takverk utføres av selvbærende fagverkstakstoler.

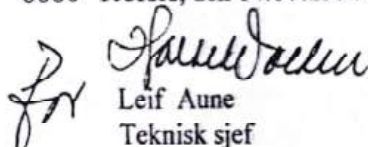
RÅDMANNENS VEDTAK:

I medhold av delegasjonsmyndighet godkjennes søknaden med følgende forbehold:

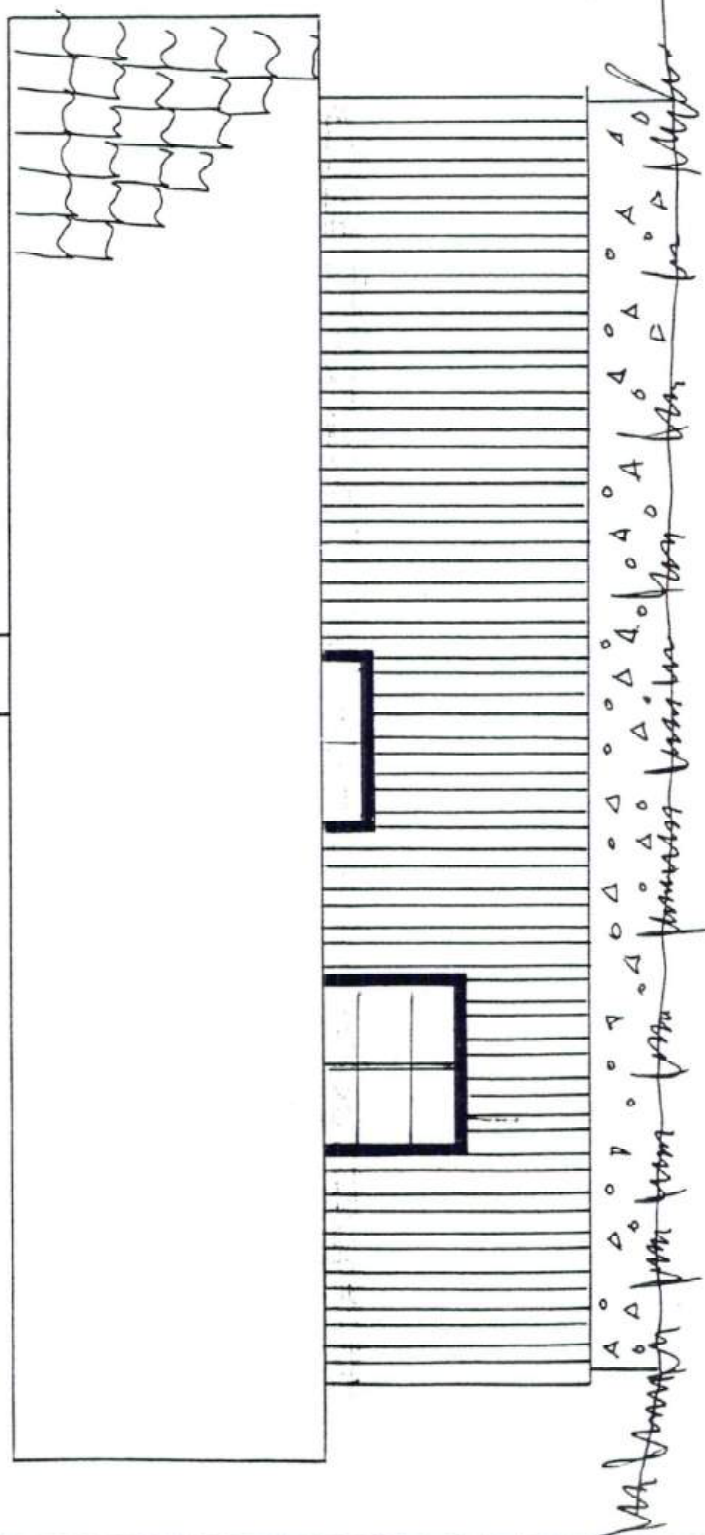
Det må sendes nabovarsel til grunneier. Bygging kan ikke oppstartes før hun har gitt sitt samtykke til planene.

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

8680 Trofors, den 14.07.1997.

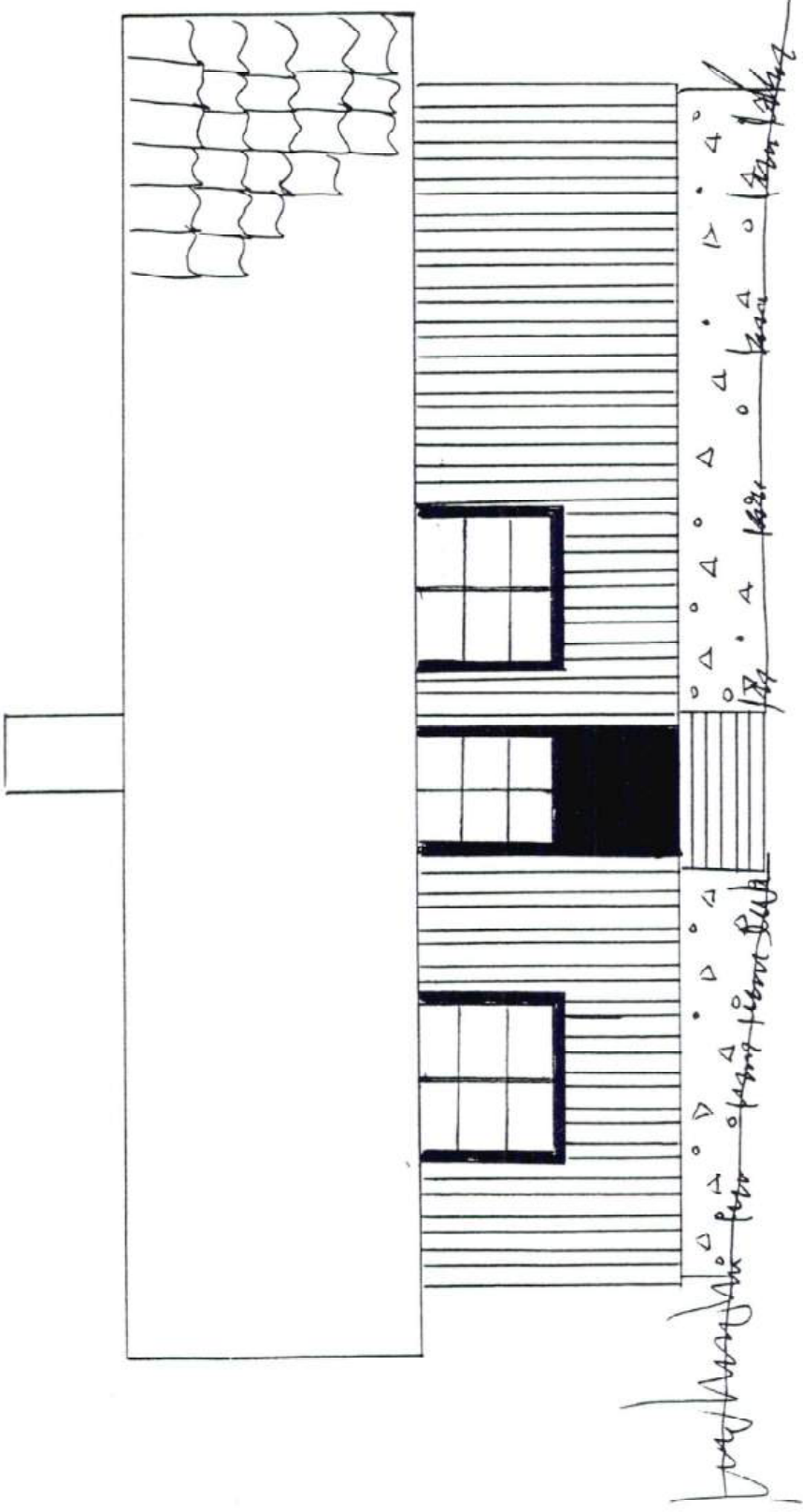

Leif Aune
Teknisk sjef

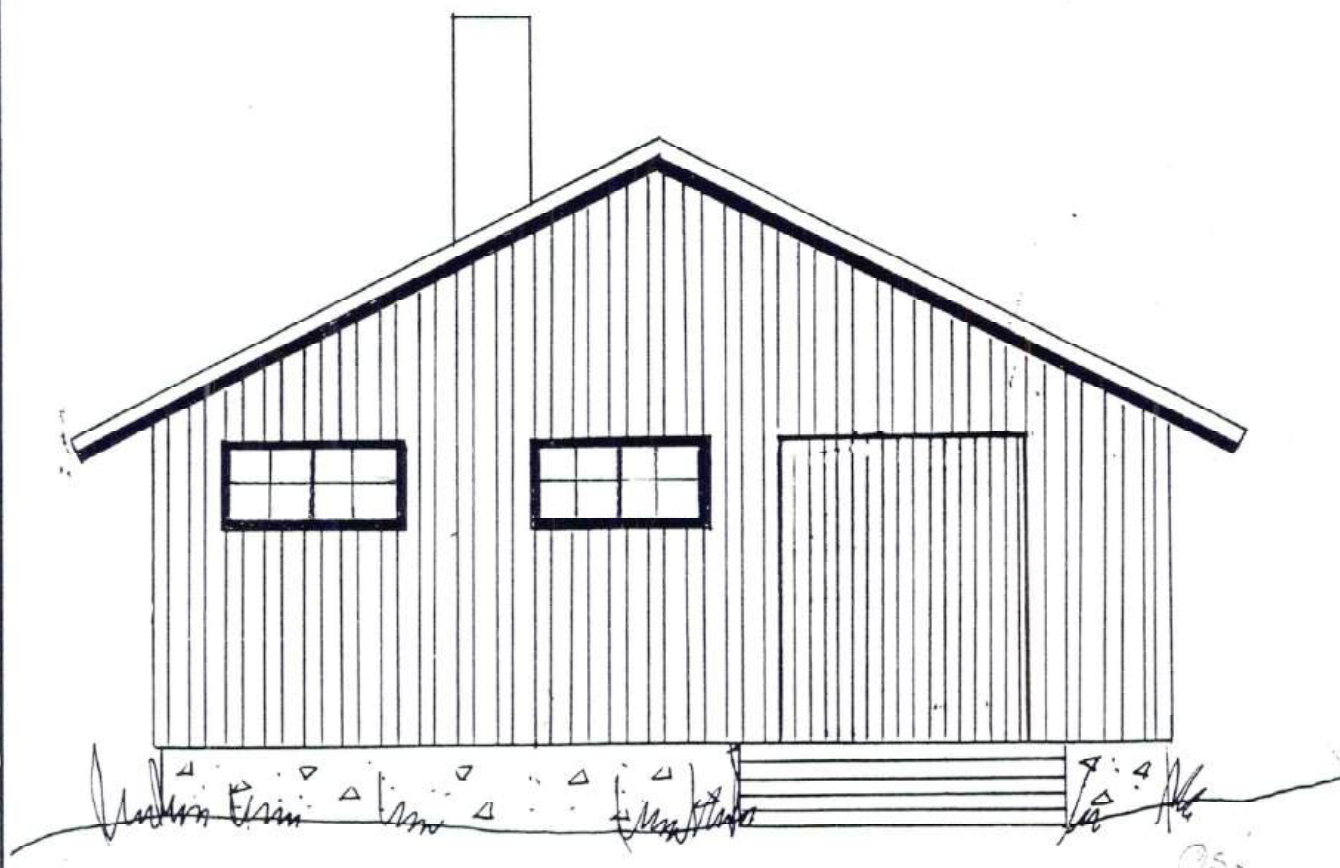
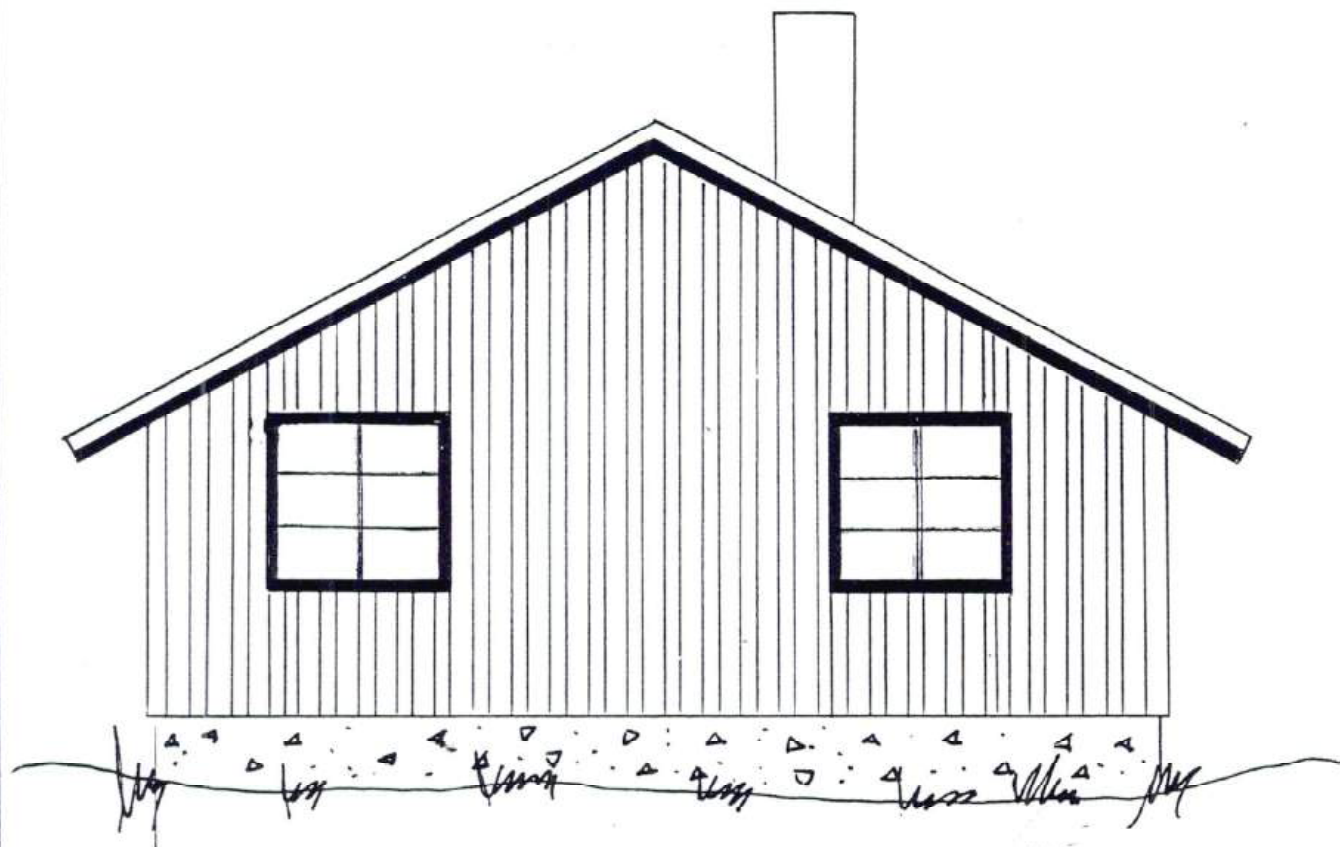
Henvi sning:		Beregning:	
25.05.97		RANDB OG ASBJØRN BRATTBARK	
Konstr./Tegnet		Godkjent	
AMH		1:50	
FASADE		Målestokk	
Erstatning for:		Erstattet av:	
GRANE KOMMUNE		Godkjent sak KMP 72/97	



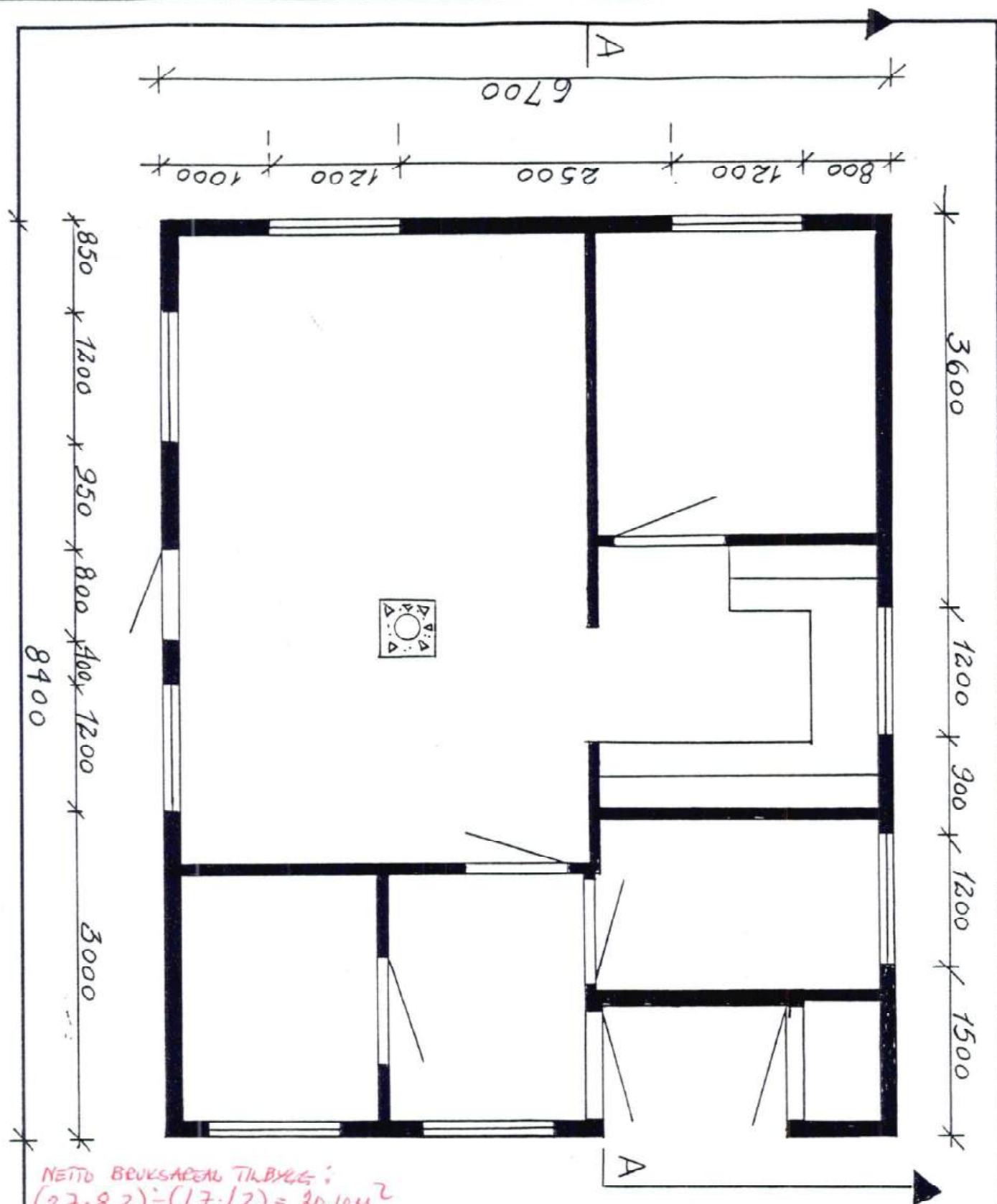
Satt

Dato		25.05.07		Henviisning:	
Konstr./Tegnet				Beregning:	
Godkjent					
Målestokk		1:50			
Erstatning for:		FASADE		KANDI OG ASBJØRN BRATTBÅLL	
Erstattet av:				PÅBYGG AV HYTTE	
Grunnlagt av:		GRANE KOMMUNE		Grunnlagt av: sak 1446 73 97	





Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
25.05.97	ÅMH		1:50	FASADER	
PÅBYGG AV HYTTE RANDI OG ASBJØRN BRATTBAKK				Erstatning for:	Erstattet av:
				GRANE KOMMUNE Godkjent sak <u>KMP 72/97</u>	
Henvisning:		Beregning:			



NETTO BRUKSAREAL TILBYGG:
 $(2,7 \cdot 8,2) : (1,7 \cdot 1,2) = 20,1042$

400 x 1200 x 750 x 1200 x 450 x 1700 x 1000 x
 2700
 TILBYGG

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	GRUNNPLAN	
25.05.97	ÅMH		1:50	Erstatning for:	Erstattet av:
RANDI OG ASBJØRN BRATTBÅKK PÅBYGG AV HYTTE				GRANE KOMMUNE	
PÅBYGG A:A				Godkjent sak <u>KMP 73/97</u>	
Henvisning:		Beregning:			

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1825 - GRANE
Gårdsnummer: 60
Bruksnummer: 3
Festenummer: 2

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.09.2025 kl. 09:49

Produsert av: Trond Emil Ånes - 1825 Grane

Attestert av: Grane kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festegrunn av type punktfeste
Bruksnavn:
Etableringsdato: 22.03.1988
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		130547	JOHANSEN ALLAN ANDREAS		OSKARBAKKEN 2 8618 MO I RANA	1 / 1
Fester		070478	MYRSTAD TRINE SØRVIK		Åkermyrveien 2 8820 DØNNA	1 / 1

Eiere registrert hos skattemyndighetene

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Fester registrert hos skattemyndighetene		070478	MYRSTAD TRINE SØRVIK		Åkermyrveien 2 8820 DØNNA	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7239014	422501			Punktfeste

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny festegrunn	22.03.1988				
Eablering av feste		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1825 - 60/3	0	
		Mottaker	1825 - 60/3/2	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Arealoverføring	03.09.2021				haugragn 14.04.2025
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2024/414	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1825 - 60/1	-17 491	
	RPlan 1825_201601	Avgiver	1825 - 60/3	-55 098,1	
		Mottaker	1825 - 1/1	72 589	
		Mottaker	1825 - 60/13	0	
		Berørt	1825 - Mnr vann mangler	0	
		Berørt	1825 - 58/3	0	
		Berørt	1825 - 58/4	0	
		Berørt	1825 - 58/5	0	
		Berørt	1825 - 58/6	0	
		Berørt	1825 - 60/3/2	0	
		Berørt	1825 - 60/3/10	0	
		Berørt	1825 - 60/3/11	0	
		Berørt	1825 - 60/5	0	

Landmålnummer	Navn
000535	TERJE DALEN

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	02.01.2020				stennibr 02.01.2020
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1825 - 60/3	0	
		Berørt	1825 - 60/3/2	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Litl-Majavassvegen	25003	226		Grunnkrets: 0108 Kappfjell-Li Stemmekrets: 1 GRANE Kirkesokn: 10030601 Grane Postnr.område: 8685 TROFORS Tettsted:	
			EUREF89 UTM Sone 33 7239013	422498		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 188 103 898	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	46	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 7239013 Øst: 422495	Bruksareal totalt:	46	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	46	0	46	0	0	0	0	0

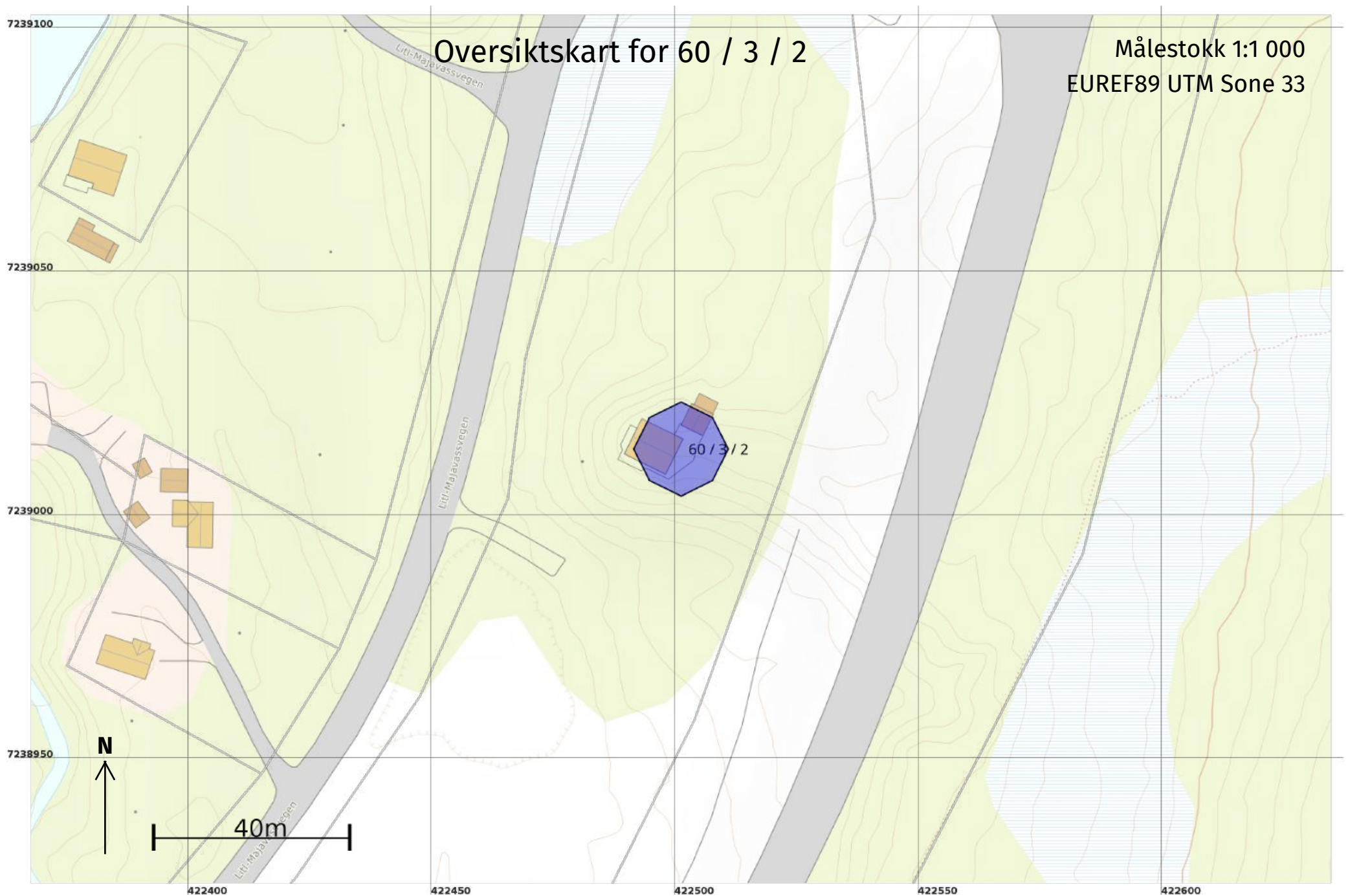
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
25003 Litl-Majavassvegen 226		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	60/3/2

Bygningsnr:	300 783 835	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	20	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7239020 Øst: 422505	Bruksareal totalt:	20	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.2019
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

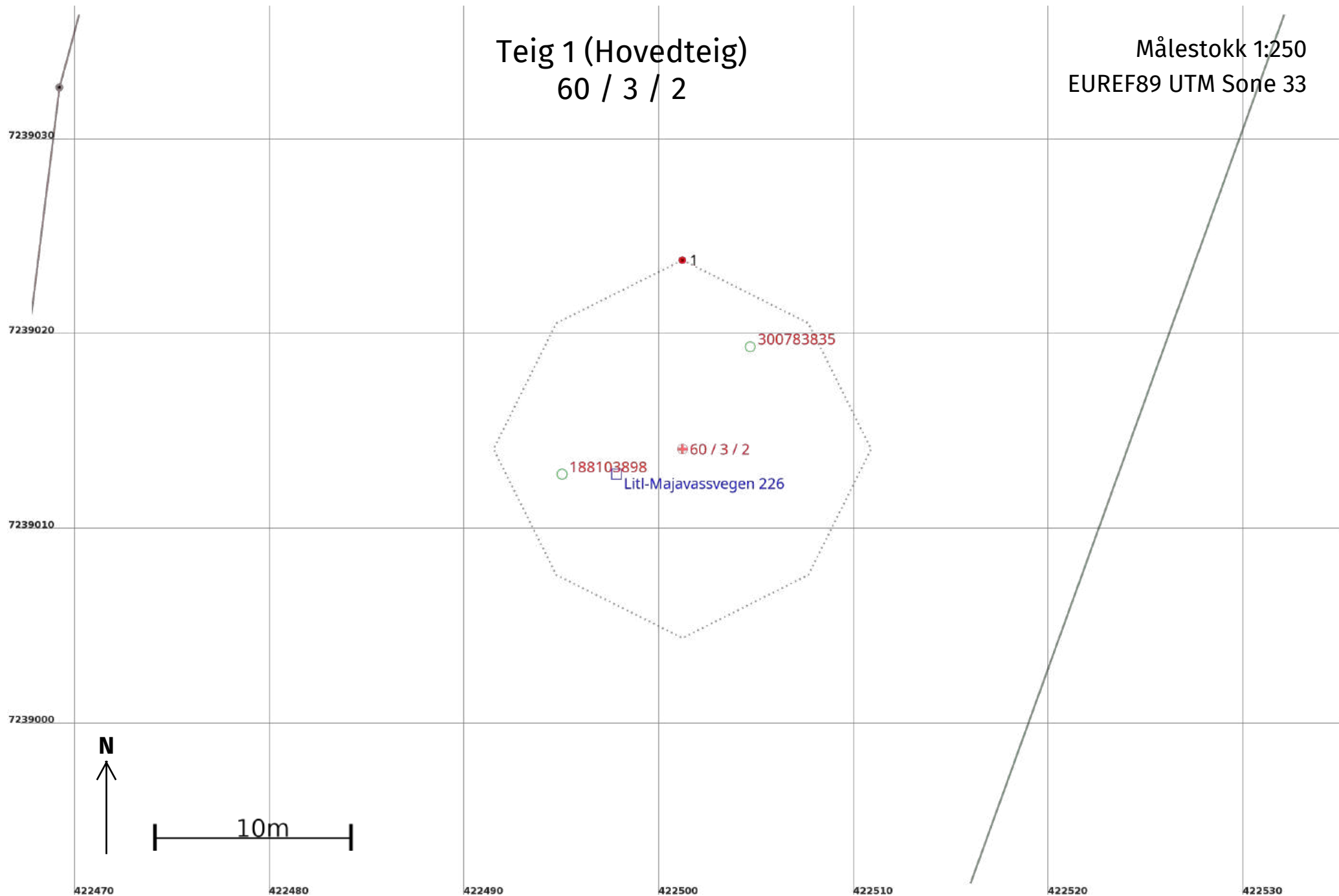
Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	0	20	20	0	0	0	0	0	

Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer				Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet						0	0		0 0 60/3/2



Teig 1 (Hovedteig) 60 / 3 / 2

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Arealmerknad: Punktfeste

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem:

EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7239014

Øst: 422501



Grane Kommune

Adresse Industrivegen 2, 8682

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 09.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Grane Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 **Gårdsnr.:** 60 **Bruksnr.:** 3 **Festenr.:** 2

Adresse: Litl-Majavassvegen 226, 8685 TROFORS

Referanse: SP

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	112	31.10.2025
Eiendomsskatt	271	31.10.2025

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

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 eiendomsforespørsler.



Grane Kommune

Adresse Industrivegen 2, 8682

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 09.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grane Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 **Gårdsnr.:** 60 **Bruksnr.:** 3 **Festenr.:** 2

Adresse: Litl-Majavassvegen 226, 8685 TROFORS

Referanse: SP

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Branntilsyn, feiing		672
Eiendomsskatt		1626

Kommentar

Eiendomsskattetakstgrunnlag kr. 406 700,-

FORBEHOLD VED UTOFLERING 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.

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
Helgeland Kraft Mosjøen

Industriveien 7
8657 MOSJØEN

Anleggsnummer: 1870019-099	Saksnummer: 80759
Målnummer: 6970631401801372	PIN-kode 1604
Kontrolldato: 25.05.2018	Kontrolltype: PERIODISKE KONTROLLER

SØRVIK GUNN LILL

Stuåsen 6
8820 DØNNA

Anleggsadresse:
Kjerringvatn
Sefrivatn
8680 TROFORS

Kontrollert av: David Osheim	Telefonnummer: 75 10 01 58	E-post: david.osheim@helgelandkraft.no
--	--------------------------------------	--

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

TILSYNSRAPPORT

- 1 - Sikringsskap Sikringer/vern var ikke tilpasset ledernes strømføringssevne. Jf. fel § 23
Lask i bunn av sikringer er ikke fagmessig utført. Bruk av underdimensjonerte ledere i stedet for samleskinne.
- 2 - Jordelektrode Jordelektroden hadde ikke tilstrekkelig lav overgangsmotstand mot jord. Jf. fel § 19
Jordelektrode har for høy overgangsmotstand til jord. Ved bruk av test spyd ble måleresultatet ok. Kan være pga eiret klemme eller uheldig plassering av jordelektroden
- 3 - Aneks Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 13
DLE har registrert at el installasjon i aneks ikke er utført av fagmann. Anlegget må rettes slik at fagmessig utførelse oppnås. Kabler rettes, festes og sjekkes for mekanisk påkjenninger som knappe bøyser og stiftmerker. Alle koblinger i bokser, brytere, stikk og lyspkt må sjekkes for rett moment, rett fargemerking, riktig lederforlegging, jordfeilbryter på kurs, osv.

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt, enten på tilsynsrapportens bakside eller på eget ark, og returneres sammen med rapporten. Isolasjonsmotstand må påføres rapporten ved retur, jfr. §§ 20, 21 og 22.

ELEKTROENTREPRENØR:	
.....	
Dato	Underskrift montør
.....	
Dato	Stempel og underskrift elektroentreprenør

Isolasjonsmotstand ved kontroll:	Etter utbedring:
M ohm	 M ohm
DET LOKALE ELTILSYN:	
31.05.2018	Dokumentet er elektronisk godkjent av David Osheim og krever ikke signatur
Dato	Underskrift DLE

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
Helgeland Kraft Mosjøen

Industriveien 7
8657 MOSJØEN

SØRVIK GUNN LILL

Stuåsen 6
8820 DØNNA

Anleggsnummer: 1870019-099	Saksnummer: 80759
Målnummer: 6970631401801372	PIN-kode 1604
Kontrolldato: 25.05.2018	Kontrolltype: PERIODISKE KONTROLLER

Anleggsadresse:
Kjerringvatn
Sefrivatn
8680 TROFORS

Kontrollert av: David Osheim	Telefonnummer: 75 10 01 58	E-post: david.osheim@helgelandkraft.no
--	--------------------------------------	--

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

TILSYNSRAPPORT

- 1 - Sikringsskap Sikringer/vern var ikke tilpasset ledernes strømføringssevne. Jf. fel § 23
Lask i bunn av sikringer er ikke fagmessig utført. Bruk av underdimensjonerte ledere i stedet for samleskinne.
- 2 - Jordelektrode Jordelektroden hadde ikke tilstrekkelig lav overgangsmotstand mot jord. Jf. fel § 19
Jordelektrode har for høy overgangsmotstand til jord. Ved bruk av test spyd ble måleresultatet ok. Kan være pga eiret klemme eller uheldig plassering av jordelektroden
- 3 - Aneks Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 13
DLE har registrert at el installasjon i aneks ikke er utført av fagmann. Anlegget må rettes slik at fagmessig utførelse oppnås. Kabler rettes, festes og sjekkes for mekanisk påkjenninger som knappe bøyser og stiftmerker. Alle koblinger i bokser, brytere, stikk og lyspkt må sjekkes for rett moment, rett fargemerking, riktig lederforlegging, jordfeilbryter på kurs, osv.

L₁ - 13V. L₂ - 221V målt på inntak.

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt, enten på tilsynsrapportens bakside eller på eget ark, og returneres sammen med rapporten. Isolasjonsmotstand må påføres rapporten ved retur, jfr. §§ 20, 21 og 22.

ELEKTROENTREPRENØR:

25.10.2018 George Ursu
Dato Underskrift montør

26.10.18 Roy Sundnes
Dato Stempel og underskrift elektroentreprenør

Isolasjonsmotstand ved kontroll: Etter utbedring:	
M ohm	 50 M ohm
DET LOKALE ELTILSYN:	
31.05.2018	Dokumentet er elektronisk godkjent av David Osheim og krever ikke signatur
Dato	Underskrift DLE

1. Samleskinne er montert
2. Ny jordelektrode er etablert 1239 ohm.
3. installasjon er kontrollert, byttet ledninger til stelampe med kabel, montert jordfeilautomat på eksisterende kurs.

Sinus Mosjøen AS
Org.nr. 996 301 559

MYRSTAD TRINE SØRVIK
Åkermyrveien 2

8820 DØNNA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Seprivatn , 8680 TROFORS.

Navn nettkunde: MYRSTAD TRINE SØRVIK

Målnummer: 6970631401801372

Anlegget ble sist kontrollert: 25.05.2018

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