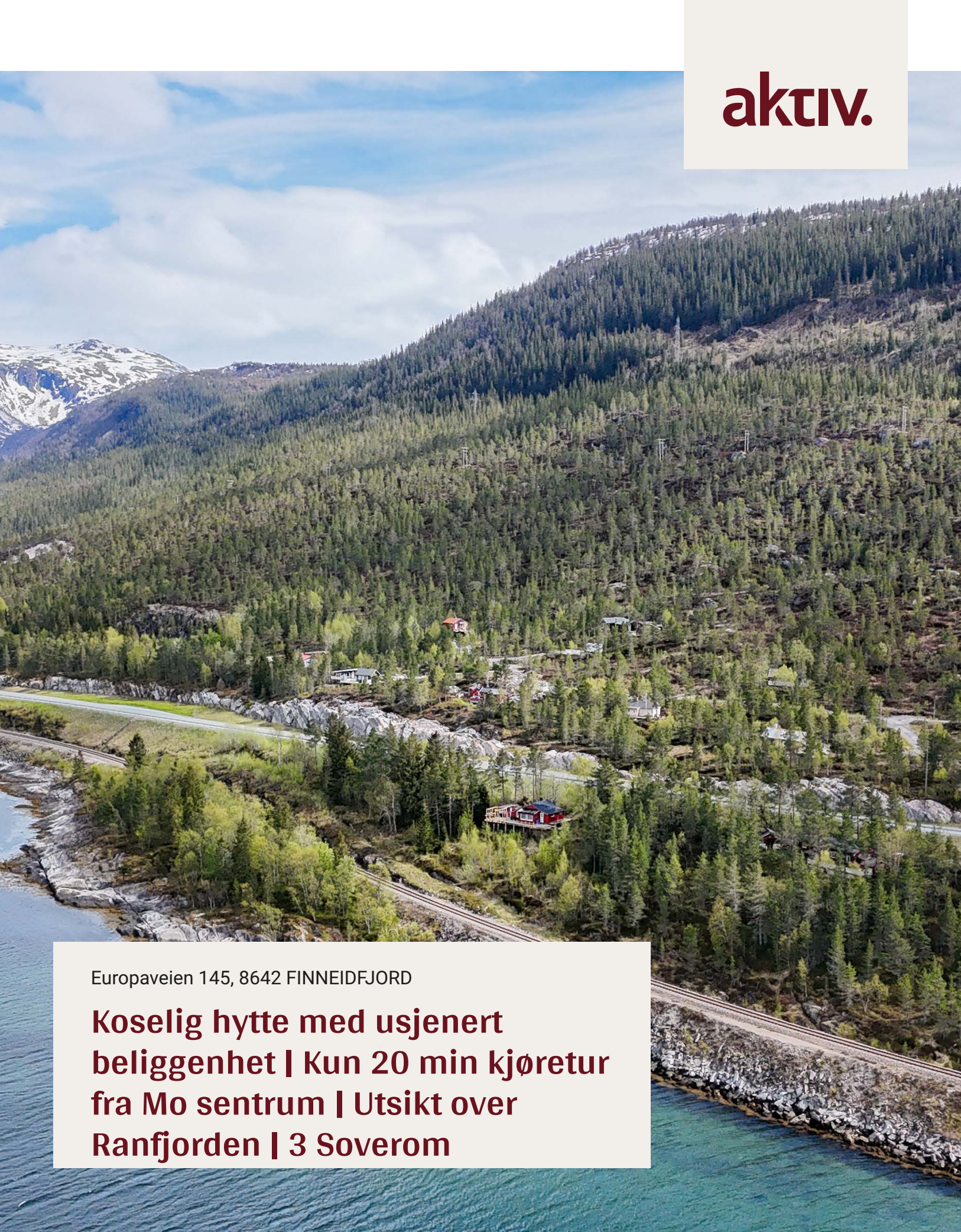


An aerial photograph of a coastal village in Norway. The village is nestled on a rocky peninsula, surrounded by dense green forests. A road and a railway line run along the coast. In the background, there are steep, forested mountains with patches of snow. The sky is blue with some clouds.

aktiv.

Europaveien 145, 8642 FINNEIDFJORD

**Koselig hytte med usjenert
beliggenhet | Kun 20 min kjøretur
fra Mo sentrum | Utsikt over
Ranfjorden | 3 Soverom**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Iselin Nilsen

Mobil 416 05 411

E-post iselin.nilsen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana . TLF. 75 57 78 80

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 850 000,-
Omkostn.: Kr 22 600,-
Total ink omk.: Kr 872 600,-
Årlig festeavgift: Kr 2 900,-
Selger: Nathalie Adolfsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 73/85 m²
Tomtstr.: 816 m²
Soverom: 3
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 56, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1802250049

Koselig hytte med usjenert beliggenhet i Finneidfjorden/Yttervik

Velkommen til Europaveien 145 - En koselig hytte med usjenert beliggenhet i Finneidfjorden/Yttervik!

Hytta har følgende rominndeling: Entré/gang, stue med spise plass, kjøkken, "hyttebad", mellomgang og 3 soverom.

Nevneverdige aspekter med eiendommen:

- Uthus for lagring av utstyr
- Innlagt strøm
- Boret etter vann (ikke innlagt)
- Varmepumpe fra 2022
- Delvis åpen stue- og kjøkkenløsning
- Romslig naturtomt
- Sørvest vendt terrasse på 40m²
- Kun 20 minutter å kjøre fra Mo sentrum

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding! :-)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Energiattest	73
Egenerklæring	79
Nabolagsprofil	106
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje BRA-i: 73 m² Entré/gang, stue m/ spiseplass, kjøkken, rom med hyttetoalett og dusjkabinett, mellomgang og 3 soverom.

BRA-e: 12 m² Uthusrom, redskapsbod og utedo.

TBA fordelt på etasje

40 m² Terrasse/balkong mot sør og vest.

Ikke målbare arealer

Areal med lav himlingshøyde (ALH):

Det bemerkes at ca. 15 m² av gulvarealet i uthuset ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over men medtatt som "areal med lav himlingshøyde".

Uthusets GUA er 27 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hytte:

- Det foreligger ingen bygningstegninger eller ferdigattest av hytta i kommunens arkiv. Hytta er trolig også tilbygd etter byggeår (inngangsparti mot vest, samt langs hele den østlige fasaden med toalettrom, kjøkken og ett soverom. Det er usikkert om tilbygget er byggesøkt ettersom kommunen heller ikke har noe om dette i sitt byggesaksarkiv. Usikkerhet om terrassen er byggesøkt. Ingen dokumentasjon finnes. Nærmere undersøkelser anbefales.

Uthus:

- Det foreligger ikke tegninger

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

816 m²

Tomtebeskrivelse

Punktfestet naturtomt med gruset vei helt frem til hytta.

Et punktfeste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og bruksnummer. Eieren av punktfestet betaler festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret som festet er registrert under. Et punktfeste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eieren av punktfestet har normalt disposisjonsrett for et areal på ett dekar, medregnet der huset eller husene står og tilpasset etter forholdene på stedet, dersom annet ikke er avtalt.

Informasjon om punktfestet tomt:

Punktfestet tomt innebærer at festet er knyttet til et enkelt punkt innenfor bebyggelsen på tomten. Det finnes ikke grenser i marken som avgrenser festeområdet. I et eventuelt målebrev for et slikt feste er det bare angitt koordinator for sentralpunktet. Særlige rettigheter for festeren er normalt regnet innenfor en sirkel med radius 17,8 meter fra sentralpunktet eller ett dekar (1 000 m²). Det angis ikke noen arealstørrelse på en slik eiendom. Punktfeste brukes normalt der grunnverdien er lav og vanskelig lar seg utnytte (for eksempel hyttetomter på fjellet). Betegnelsen kom inn i forbindelse med «delingsloven» i 1980, men varianter av slike punktfester hadde tidligere blitt tinglyst ved enkelte sorenskriverembeter. Frikjøp av ei punktfestet tomt må skje ved en delingsforretning og ved at det opprettes et nytt bruksnummer på eiendommen..

Årlig festeavgift

Kr 2 900

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 31.10.2001.

Regulering av festeavgift

Det bemerkes at årlig festavgift ble i 2021 opplyst å være kr. 2 900,- med neste regulering i 2022. Det må derfor antas at årlig festeavgift i dag er KPI-regulert fra perioden 2012 til 2022 som i så fall tilsvarer en årlig festeavgift per i dag på cirka kr. 3 665,-. Nærmere undersøkelser anbefales for å få verifisert årlig festeavgift. Det bemerkes også på generelt grunnlag at festeavgiften på en festetomt kan reguleres med jevne mellomrom, vanligvis hvert 10. år, eller ved overføring av festeretten. Hvor ofte den reguleres, kommer ikke fram i festekontrakten, og kan variere.

Regulering av festeavgiften vil skje i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av feste skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste. Jfr. festekontrakt, datert 31.10.2001.

Fstekontrakt datert

31.10.2001.

Beliggenhet

Hytten ligger på oversiden av E6 ved Forneset helt ytterst i Finneidfjorden. Til sentrum av Mo i Rana er det ca. 18 kilometer.

Adkomst

Privat stikkvei fra offentlig vei.

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av ei hytte fra 1969, bygd over ett plan. Til hytta hører det med et uthus.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende hytter/fritidsboliger.

Offentlig kommunikasjon

-0,3 km til Førnes bussholderplass, ca. 3 min å gå.

- 11,6 km til Bjerka togstasjon, ca. 9 min i bil.

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytta:

Taket er tekket med takpapp fra ca. 2012 i følge tidligere salgsopplysninger. Renner og nedløp av metall. Yttervegger av bindingsverk av tre, som trolig er isolert med 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning. Kledningen skal være fra ca. 2012 i følge tidligere salgsopplysninger. Saltak takkonstruksjon av tre. Vindu av tre med 3-lags isolerglass fra 1986 i entre/gang. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1977, 1979 og 1984 i stuen. Vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2012 i kjøkkenet. Vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2016 i badet. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1986 i soverommene. Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2016. Terrasse på ca. 40 m² med liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 86 cm. Terrassen er fra 2017 i følge tidligere salgsopplysninger.

Tomteforhold:

Hytta er oppført på ukjente masser. Naturlig avrenning. Overvåk tilstand. Sørg for å lede overvann bort fra bygningskroppen. Bjelkelag av tre som er fundamentert på peler av tre og betong. Hytta ligger i svakt skrånende terreng mot nordvest. Hytta ligger IKKE i et område på NVEs kart over faresoner (kvikkleire, skred, flom etc.). Det bemerkes at det på eiendommen ligger en del skrot utvendig, samt også en del skrot og "ting & tang" inne i uthuset.

Uthus - Enkel beskrivelse:

Byggeår 1972, opplyst av forrige eier. Normal standard alder tatt i betraktning. Noe manglende vedlikehold, enkelte oppgraderinger må påberegnes. Bjelkelag av tre fundamentert på peler av tre og betong. Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Pulttak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med bølgeblikkplater. Vegger og himling i utedoromet er isolert opplyser eier. Bygget er ikke tilstandsvurdert. Det kan likevel nevnes at bygget har betydelige svekkelser og oppgraderingsbehov. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Verditakst

Kr 850 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2021.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært. Installasjon av Varmepumpe. Rana Kulde.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

- Ja

Innhold

Hytta er 73 m² og har følgende rominndeling: Entré/gang, stue m/ spiseplass, kjøkken, rom med hyttetoalett og dusjkabinett, mellomgang og 3 soverom.

Uthuset er 12 m² og har følgende rominndeling: Uthusrom, redskapsbod og utedo.

Terrassen er 40 m² og ligger vendt mot sør og vest.

Standard

Hytta:

Gulv er tekket med beleg. Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme. Vegger er tekket med malte panelplater, malt panel og tapet. Himlinger er tekket med malt panel og mdf-himlingspanel. Gulv av trebjelkelag. Usikkerhet angående isolasjonen her. Hytta hadde tidligere et innvendig pipeløp. Popen er kuttet på kaldloftet og ildsted er fjernet. Malt formpresset speildør til det ene soverommet, for øvrig malte speildører. Skyvedør mellom kjøkken og mellomgang.

Bad:

Enkelt bad uten innlagt vann. Separett hyttetoalett. Dusjkabinett med pumpeløsning. Gråvann blir ledet ut i terrenget.

Kjøkken:

Gulv er tekket med beleg. Vegger er tekket med maltepanelplater og tapet. Himling er tekket med malt panel. Innredning med malte slette fronter. Laminerte benkeplater og heltre benkeplater. Oppvaskkum og skyllekum av stål.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Mekanisk avtrekk med kullfilter over komfyren.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør av plast. Gråvannet blir ledet ut i terrenget.

- Hytta har mekanisk avtrekk på kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i enkelte vinduer.

- Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2022 montert i stuen.

Elektrisk anlegg:

- El-skap plassert i det ene soverommet.
- 2 stk. automatsikringer av nyere dato, for øvrig sikringer av eldre dato.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TGIU.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

- Største målte planavvik på kjøkken innenfor en diameter av 2 meter er ca. 27 mm, og største målte planavvik i hele dette rommet er det samme. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.
- Største målte planavvik i stue innenfor en diameter av 2 meter er ca. 16 mm, og største målte planavvik i hele dette rommet er ca. 28 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder og bruk) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG3 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg:

- Manglende el-tilkobling til avtrekksviften på kjøkkenet. Åpen el-kabel på kjøkkenet, denne er kun sikret med malertape. Utsett hull/kabelinnføring i el-skabet.
- Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon.
- Retting av eventuelle feil som blir avdekket ved kontroll er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold:

- Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat og heng opp de manglende røykvarslerne.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

- Mose i taktekket.

Konsekvens/tiltak:

- Mose bør fjernes.

Nedløp og beslag:

- Stedvis noe nedbøyninger i takrenner.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden.

Veggkonstruksjon:

- Stedvis manglende musebånd bak kledningen.

- Det bemerkes at det ikke er utført fysiske inngrep i konstruksjonen. Usikkerhet i henhold til mus/museskader inne i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør utføres nærmere undersøkelser angående hvilke eventuelle skader mus kan ha gjort i vegger.

Vinduer:

- Utvendige utettheter ved vindu på «baderommet».

- Utvendig malingsavflassing på flere av vinduene, samt utvendige svekkelser (råte).

- Flere steder er tettepakninger malt. Dette fører til at de blir harde og fører til dårligere tetteevne.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for å lukke avvik bør påregnes, samt fremtidig utskiftning av enkelte vinduer.

Dører:

- Det bemerkes at det ikke er montert beslag utvendig ved dørterskel, samt det er gjenstående arbeider innvendig ved dørterskel.

- Manglende skruekapper i karm.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

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

- Svikt i begge trappene til terrassen, samt begge trappekonstruksjonene mangler gelender.

- Stedvis skjevheter i terrassen.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for å lukke avvik må påregnes.

Overflater:

- Stedvis manglende listverk.
- Hull/utettheter i belegget på stuegulvet.
- Stedvis glipper mellom panelbord.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for å lukke avvik bør vurderes.

Innvendige dører:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Manglende utforing og listverk på den ene soveromsdøren.
- Dør til «bad» subber mot karm/terskel.
- Tregheter i skyvedøren.
- Ved døråpning mellom entre/gang og stue er det benyttet panelplater som utforing, samt det mangler listverk her.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken - Overflater og innredning:

- Det er ikke tett mellom benkeplater og vegger.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør tettes tilfredsstillende mellom benkeplater og vegger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken - Avtrekk:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Avtrekket mangler el-tilkobling.

Konsekvens/tiltak:

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Tilfredsstillende el-tilkobling må påregnes.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Manglende innvendig reguleringslist på luftespalten i vinduet i entre/gang.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner:

- Det er ikke blitt utført service på varmepumpen etter at den ble montert.

Konsekvens/tiltak:

- Service bør vurderes.

Grunnmur og fundamenter:

- Skjevheter i enkelte peler.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden.

Tomteforhold - Skrot og "ting & tang":

- Skrot og "ting & tang" på eiendommen vil følge med salget.

Konsekvens/tiltak:

- Noe arbeid med rydding og fjerning av skrot må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Pipe og ildsted:

- Ved ønske om ildsted i hytta må ny pipe etableres.

Konsekvens/tiltak:

- Hytta har strøm og varmepumpe og ny pipe og ildsted må ikke etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Takkonstruksjon/loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Luken til kaldloftet lot seg ikke åpne ved befaring.

- Usikkerhet om takkonstruksjonen har tilfredsstillende lufting.

- Synlige deformasjoner i taket utvendig.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Ikke innlagt TV eller internett. Kun telefon- og 5G dekning.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Fritidsboligforsikring i Eika Forsikring

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Hytten varmes opp med luft-til-luft varmepumpe og panelovn.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 850 000

Info kommunale avgifter

Det foreligger ingen faste kommunale avgifter. Det har vært fakturert feiing på eiendommen, men det er ikke pipe der lenger, så det er gitt fritak til nåværende eier. Hvis det skulle bli montert pipe vil det påløpe et årlig gebyr på kr. 687,-.

Info eiendomsskatt

Megler har ikke mottatt informasjon fra Hemnes kommune om at det foreligger eiendomsskatt på eiendommen p.t. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli innført eiendomsskatt for eiendommen ved en senere anledning. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 83 156

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 56, bruksnummer 2, festenummer 22 i Hemnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1832/56/2/22:

31.10.2001 - Dokumentnr: 5575 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 900

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.2001 - Dokumentnr: 3371 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1832 Gnr:56 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Hytta:

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Uthus:

Det foreligger ingen tegninger, ei heller ingen dokumentert byggeøknad, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på uthuset. Uthuset er under 50m² og kan antas til å ikke være søknadspliktig av den grunn. Det er dog krav til å melde i fra til kommunen dersom man setter opp uthus, slik at de får oppdatert tegningene sine. Megler har ikke mottatt informasjon om at en slik melding er gjort. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

- Hytta har ikke innlagt vann. Det er i nyere tid blitt boret etter vann på eiendommen, men vannet er ikke ført inn i bygget. Det bemerkes at det ikke foreligger dokumentasjon på vannkvaliteten.
- Gråvann blir ledet direkte ut i terrenget.
- I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en utslippstillatelse. Dersom det kun slippes ut gråvann, gjelder kravet om tillatelse bare dersom det er innlagt vann. Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg/tank eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
- Ved tilkobling av borevatnet som nylig er utført, må man med andre ord søke om utslippstillatelse. Til orientering.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under kommuneplan for Hemnes kommune, vedtatt i 2006. Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

21 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

22 600 (Omkostninger totalt)

38 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

41 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

872 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

888 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

891 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 22 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6 900,- oppgjørshonorar kr 5 750,- og visninger kr 2 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 34 700,-. Utleggene omfatter tilstandsrapport, fotograf, kommunale opplysninger, grunnboksutskrift og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tomi Christian Johansen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
tomi.johansen@aktiv.no
Tlf: 416 01 710

Ansvarlig megler bistås av

Iselin Nilsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
iselin.nilsen@aktiv.no
Tlf: 416 05 411

Oppdragstaker

Måehvie Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 924825782
Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana

Salgsoppgavedato

20.06.2025





















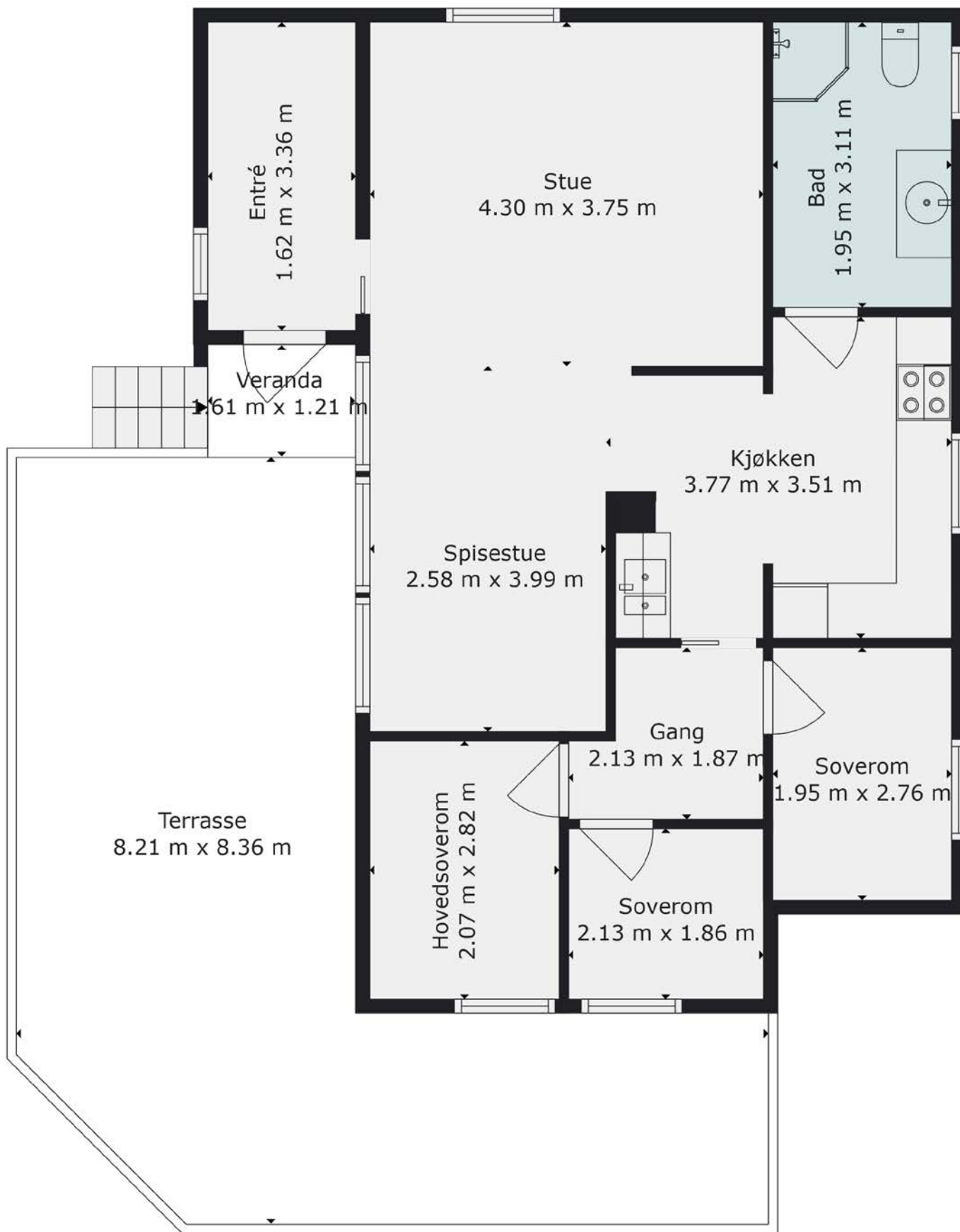














Vedlegg

Tilstandsrapport



Hytte



Europaveien 145, 8642 FINNEIDFJORD



HEMNES kommune



gnr. 56, bnr. 2, fnr. 22

Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 03.06.2025

Rapportdato: 07.06.2025

Oppdragsnr.: 12315-2317

Referansenummer: NI1792

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakt AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



**Verdi
Eiendomstakt**

VET.NO



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.

Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrapporter over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrapporter av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befarings.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

411 11 466



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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

Hytte - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takpapp fra ca. 2012 i følge tidligere salgsopplysninger.

Renner og nedløp av metall.

Yttervegger av bindingsverk av tre, som trolig er isolert med 10 cm isolasjon.

Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning. Kledningen skal være fra ca. 2012 i følge tidligere salgsopplysninger.

Saltak takkonstruksjon av tre.

Vindu av tre med 3-lags isolerglass fra 1986 i entre/gang.

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1977,1979 og 1984 i stuen.

Vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2012 i kjøkkenet.

Vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2016 i baderommet.

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1986 i soverommene.

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2016.

Terrasse på ca. 40 m2 med liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 86 cm.

Terrassen er fra 2017 i følge tidligere salgsopplysninger.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med belegg.

Vegger er tekket med malte panelplater, malt panel og tapet.

Himlinger er tekket med malt panel og mdf-himlingspanel.

Gulv av trebjelkelag. Usikkerhet angående isolasjonen her.

Hytta hadde ett innvendig pipeløp. Pipen er kuttet på kaldloftet og ildsted er fjernet.

Malt formpresset speildør til det ene soverommet, for øvrig malte speildører. Skyvedør mellom kjøkken og mellomgang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med belegg.

Vegger er tekket med maltepanelplater og tapet.

Himling er tekket med malt panel.

Innredning med malte slette fronter.

Laminerte benkeplater og heltre benkeplater.

Oppvaskkum og skyllekum av stål.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Mekanisk avtrekk med kullfilter over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør av plast.

Grønvannet blir ledet ut i terrenget.

Hytta har mekanisk avtrekk på kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i enkelte vinduer.

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2022 montert i stuen.

El-skap plassert i det ene soverommet.

2 stk. automatsikringer av nyere dato, for øvrig sikringer av eldre dato.

Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat og heng opp de manglende røykvarslerne.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hytta er oppført på ukjente masser.

Naturlig avrenning.

Overvåk tilstand. Sørg for å lede overvann bort fra bygningskroppen.

Bjelkelag av tre som er fundamentert på peler av tre og betong.

Hytta ligger i svakt skrånende terreng mot nordvest.

Hytta ligger IKKE i et område på NVEs kart over faresoner (kvikkleire, skred, flom etc.).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	85 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	73 m ²
Totalpris	950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hytte

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen bygningstegninger eller ferdigattest av hytta i kommunens arkiv.

Hytta er trolig også tilbygd etter byggeår (inngangsparti mot vest, samt langs hele den østlige fasaden med toalettrom, kjøkken og ett soverom. Det er usikkert om tilbygget er byggesøkt ettersom kommunen heller ikke har noe om dette i sitt byggesaksarkiv.

Usikkerhet om terrassen er byggesøkt. Ingen dokumentasjon finnes.

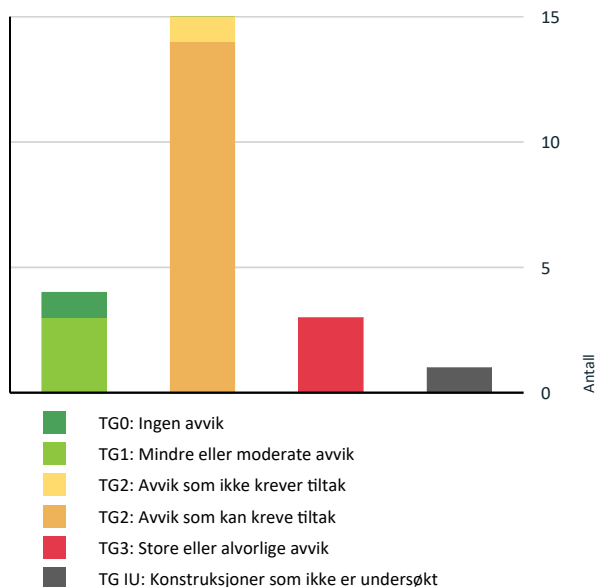
Nærmere undersøkelser anbefales.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

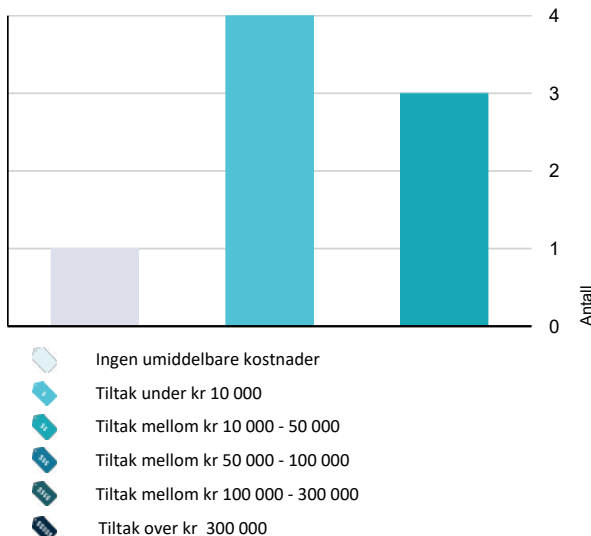
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg og planløsninger er lovlig satt opp/ lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrekk for manglende brukstillatelser, ferdiggattinger, bruksendringer og lignende.

Oppsummering av avvik

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

Hytte

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:
Største målte planavvik på kjøkken innenfor en diameter av 2 meter er ca. 27 mm, og største målte planavvik i hele dette rommet er det samme. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Største målte planavvik i stue innenfor en diameter av 2 meter er ca. 16 mm, og største målte planavvik i hele dette rommet er ca. 28 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Ei-skap plassert i det ene soverommet. 2 stk. automatsikringer av nyere dato, for øvrig sikringer av eldre dato.

Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat og heng opp de manglende røykvarslerne.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Luken til kaldloftet lot seg ikke åpne ved befarig. Usikkerhet om takkonstruksjonen har tilfredsstillende lufting. Synlige deformasjoner i taket utvendig.

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mose i taktekket.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis noe nedbøyninger i takrenner.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis manglende musebånd bak kledningen.

Det bemerkes at det ikke er utført fysiske inngrep i konstruksjonen. Usikkerhet i henhold til mus/museskader inne i skjulte konstruksjoner.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendige utettheter ved vindu på «baderommet».

Utvendig malingsavflassing på flere av vinduene, samt utvendige svekkelser (råte).

Flere steder er tettepakninger malt. Dette fører til at de blir harde og fører til dårligere tetteevene.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at det ikke er montert beslag utvendig ved dørterskel, samt det er gjenstående arbeider innvendig ved dørterskel.

Manglende skruekapper i karm.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Svikt i begge trappene til terrassen, samt begge trappekonstruksjonene mangler gelender. Stedvis skjevheter i terrassen.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis manglende listverk.

Hull/utettheter i belegget på stuegulvet.

Stedvis glipper mellom panelbord.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Manglende utforing og listverk på den ene soveromsdøren.

Dør til «bad» subber mot karm/terskel.

Treggheter i skyvedøren.

Ved døråpning mellom entre/gang og stue er det benyttet panelplater som utforing, samt det mangler listverk her.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Manglende innvendig reguleringslist på luftespalten i vinduet i entre/gang.



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke blitt utført service på varmepumpen etter at den ble montert.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skjevheter i enkelte peler.



Tomteforhold > Skrot og "ting & tang"

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skrot og "ting & tang" på eiendommen vil følge med salget.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tettet mellom benkeplater og vegger.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avtrekket mangler el-tilkobling.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Ved ønske om ildsted i hytta må ny pipe etableres.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Verdi EiendomsTakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

Det er verdt å merke seg at hytta har gjennomgått en del oppgraderinger etter byggeår for å forbedre energieffektiviteten. Dette blant annet i form av installasjon av varmepumpe og utskiftning av enkelte vinduer. Les tilstandsrapporten for nærmere informasjon om hva som er utbedret på hytta. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

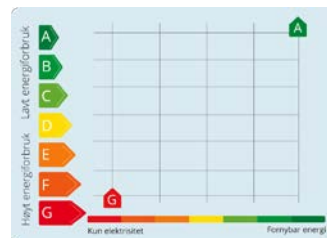
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

HYTTE



Byggeår
1969

Kommentar
I følge tidligere salgsopplysninger.

Standard

Hytta holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold

Hytta fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Hytta er bygd i 1969. Senere (ukjent årstall) er den trolig tilbydd både mot vest (inngangspartiet) og mot øst (toalettrom, kjøkken og ett soverom).

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp fra ca. 2012 i følge tidligere salgsopplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mose i taktekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose bør fjernes.



Visuell besiktelse av taket

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Stedvis noe nedbøyninger i takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre, som trolig er isolert med 10 cm isolasjon.

Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning. Kledningen skal være fra ca. 2012 i følge tidligere salgsopplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis manglende musebånd bak kledningen.

Det bemerkes at det ikke er utført fysiske inngrep i konstruksjonen. Usikkerhet i henhold til mus/museskader inne i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser angående hvilke eventuelle skader mus kan ha gjort i vegg.



Kontroll av kledningen. Store åpninger i hjørnekasser.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Luken til kaldloftet lot seg ikke åpne ved befaring.

Usikkerhet om takkonstruksjonen har tilfredsstillende lufting.

Synlige deformasjoner i taket utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Taket ser "ujevnt" ut fra utsiden.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Vindu av tre med 3-lags isolerglass fra 1986 i entre/gang.
Vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1977, 1979 og 1984 i stuen.
Vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2012 i kjøkkenet.
Vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2016 i baderommet.
Vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1986 i soverommene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige uttetheter ved vindu på «baderommet».

Utvendig malingsavflassing på flere av vinduene, samt utvendige svekkelser (råte).

Flere steder er tettepakninger malt. Dette fører til at de blir harde og fører til dårligere tetteevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes, samt fremtidig utskiftning av enkelte vinduer.



U fagmessig tetting ved "baderomsvinduet".



Stedvis er trevirket mykt bak malingen.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at det ikke er montert beslag utvendig ved dørterskel, samt det er gjenstående arbeider innvendig ved dørterskel.

Manglende skruekapper i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke montert utvendig beslag ved dørterskel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 40 m2 med liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 86 cm.

Terrassen er fra 2017 i følge tidligere salgsopplysninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Svikt i begge trappene til terrassen, samt begge trappekonstruksjonene mangler gelender.
Stedvis skjevheter i terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik må påregnes.



Terrassen er oppført utenfor fasade sørvest og nord vest



Trapp ved inngangspartiet. Konstruksjonen har svekkelser, samt trappen mangler gelender.



Provisorisk trapp til terrassen mot uthuset

INNENDIG

Overflater

Gulv er dekket med belegg.

Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

Vegger er dekket med malte panelplater, malt panel og tapet.

Himlinger er dekket med malt panel og mdf-himlingspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis manglende listverk.

Hull/utettheter i belegget på stuegulvet.

Stedvis glipper mellom panelbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør vurderes.

Tilstandsrapport



Hull/utettheter i belegget på stuen.



Hull i vegg i stue er tettet med tape.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av trebjelkelag. Usikkerhet angående isolasjonen her.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Største målte planavvik på kjøkken innenfor en diameter av 2 meter er ca. 27 mm, og største målte planavvik i hele dette rommet er det samme. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Største målte planavvik i stue innenfor en diameter av 2 meter er ca. 16 mm, og største målte planavvik i hele dette rommet er ca. 28 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder og bruk) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG3 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Måling av skjevheter i gulv med krysslaser.

TG 2 Pipe og ildsted

Hytta hadde tidligere et innvendig pipeløp. Pipen er kuttet på kaldloftet og ildsted er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved ønske om ildsted i hytta må ny pipe etableres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hytta har strøm og varmepumpe og ny pipe og ildsted må ikke etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Malt formpresset speildør til det ene soverommet, for øvrig malte speildører. Skyvedør mellom kjøkken og mellomgang.

Vurdering av avvik:

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

Manglende utforing og listverk på den ene soveromsdøren.

Dør til «bad» subber mot karm/terskel.

Treggheter i skyvedøren.

Ved døråpning mellom entre/gang og stue er det benyttet panelplater som utforing, samt det mangler listverk her.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende listverk ved to av dørene.

TG 1 Bad

Enkelt bad uten innlagt vann.

Separett hyttetoilet.

Dusjkabinett med pumpeløsning.

Gråvann blir ledet ut i terrenget.



Bad.



Avløpet fra dusjkabinettet blir ledet direkte til avløpsrør (ikke sluk).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Gulv er dekket med beleg.

Vegger er dekket med maltepanelplater og tapet.

Himling er dekket med malt panel.

Innredning med malte slette fronter.

Laminerte benkeplater og heltre benkeplater.

Oppvaskum og skyllekum av stål.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tett mellom benkeplater og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør tettes tilfredsstillende mellom benkeplater og vegger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av avløpsrør under oppvaskkummen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk med kullfilter over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avtrekket mangler el-tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilfredsstillende el-tilkobling må påregnes.



Avtrekket mangler el-tilkobling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Gråvannet blir ledet ut i terrenget.

TG 2 Ventilasjon

Hytta har mekanisk avtrekk på kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i enkelte vinduer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Manglende innvendig reguleringslist på luftespalten i vinduet i entre/gang.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



Manglende innvendig reguleringslist på luftespalte i vinduet i entre/gang.

Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2022 montert i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke blitt utført service på varmepumpen etter at den ble montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service bør vurderes.

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.

El-skap plassert i det ene soverommet.

2 stk. automatsikringer av nyere dato, for øvrig sikringer av eldre dato.

Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

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.

El-installasjonen er fra forskjellige årstall.

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

Ukjent

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

El-tilkobling til varmepumpe, samsvarserklæring ikke fremvist.

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?

Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 18.06.2009. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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?

Ja

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 Manglende el-tilkobling til avtrekksviften på kjøkkenet.

Åpen el-kabel på kjøkkenet, denne er kun sikret med malertape.

Utettet hull/kabelinnføring i el-skapet.

Generell kommentar

Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon.
Retting av eventuelle feil som blir avdekket ved kontroll er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skapet.



Utettet kabelinnføring i el-skapet



El-tilkobling via skjøteledning til belysning i himling i det ene soverommet.



Åpen el-kabel i kjøkkenet.

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 forenklede 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.

Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat og heng opp de manglende røykvarslerne.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparatet er fra 2009
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ved befaring var røykvarsler i mellomgang og soverom plukket ned.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hytta er oppført på ukjente masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Naturlig avrenning.

Overvåk tilstand. Sørg for å lede overvann bort fra bygningskroppen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bjelkelag av tre som er fundamentert på peler av tre og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjevheter i enkelte peler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.

Tilstandsrapport



Kontroll av fundamenteringen under hytta.



Kontroll av fundamenteringen under hytta.



Kontroll av fundamenteringen under hytta.



Fuktmerker i del av stubbloft som er tildekket med papp. Usikkerhet angående årsaken til disse fuktmerkene.

TG 0 Terrenforhold

Hytta ligger i svakt skrånende terreng mot nordvest.

Hytta ligger IKKE i et område på NVEs kart over faresoner (kvikkleire, skred, flom etc.).

TG 2 Skrot og "ting & tang"

Det bemerkes at det på eiendommen ligger en del skrot utvendig, samt også en del skrot og "ting & tang" inne i uthuset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skrot og "ting & tang" på eiendommen vil følge med salget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe arbeid med rydding og fjerning av skrot må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skrot under uthuset.



Skrot og "ting & tang" inne i uthuset.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Uthusrom for lagring av redskaper etc., samt utedo.

Byggeår

1972

Kommentar

Byggeår opplyst av forrige eier.

Standard

Normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Nor manglende vedlikehold, enkelte oppgraderinger må påregnes.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på peler av tre og betong.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Pulttak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med bølgeblekkplater.

Vegger og himling i utedorommet er isolert opplyser eier.

Bygget er ikke tilstandsvurdert. Det kan likevel nevnes at bygget har betydelige svekkelser og oppgraderingsbehov.

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

73 m²/73 m²

Hytte: Entré, Stue, Kjøkken, Kontor, Gang, 3 Soverom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 12 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi		Markedsverdi uten fradrag	950 000
Kr 1 750 000		Fradrag for festet tomt	- 90 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		Konklusjon markedsverdi	850 000
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>			

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. 3 665	01.01.2022	Kr. 3 665	Kr. 90 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert hytteområde med relativt usjenert beliggenhet i forhold til andre hytter i nærområdet.

Hytta har innlagt strøm og det er nylig boret etter vann, men ikke ført inn i hytten. Det er vei helt frem til hytteveggen og kort avstand fra Mo i Rana og omegn.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være både høyere og lavere enn taksten som fremkommer i denne rapporten.

Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgsv verdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Europaveien 181 ,8642 FINNEIDFJORD 34 m² 1970 2 sov		690 000				19 167
2 Sørlandsveien 826 ,8617 DALSGRENDA 49 m² 1960 2 sov	11-08-2022	850 000	800 000		800 000	16 327
3 Europaveien 185 ,8642 FINNEIDFJORD 58 m² 1960 3 sov		790 000				13 621
4 Sørlandsveien 667 ,8617 DALSGRENDA 40 m² 1963 1 sov	29-09-2024	550 000	525 000		525 000	12 209
5 Europaveien 136 ,8642 FINNEIDFJORD 48 m² 1958 1 sov	07-07-2024	590 000	550 000		550 000	11 458
6 Europaveien 145 ,8642 FINNEIDFJORD 72 m² 1969 3 sov	14-11-2021	700 000	600 000		600 000	8 333

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

Forsikring (beløp estimert av takstingeniøren):	Kr.	6 000
Festeavgift (beløp estimert av takstingeniøren):	Kr.	3 665
Fritidsrenovasjon iht. prisliste fra HAF; kr. 1 113,- er lagt til grunn:	Kr.	1 113
Utgifter ifm. vedlikehold/brøyting/strøing av privat adkomstvei (beløp estimert av takstingeniøren):	Kr.	1 500
Andre uforutsette utgifter (beløp estimert av takstingeniøren):	Kr.	3 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen (beløp estimert av takstingeniøren):	Kr.	15 000
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til hvor ofte fritidsboligen benyttes og hvor mange personer som benytter den.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 500

Teknisk verdi bygninger

Hytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Hytte	Kr.	1 400 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 450 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

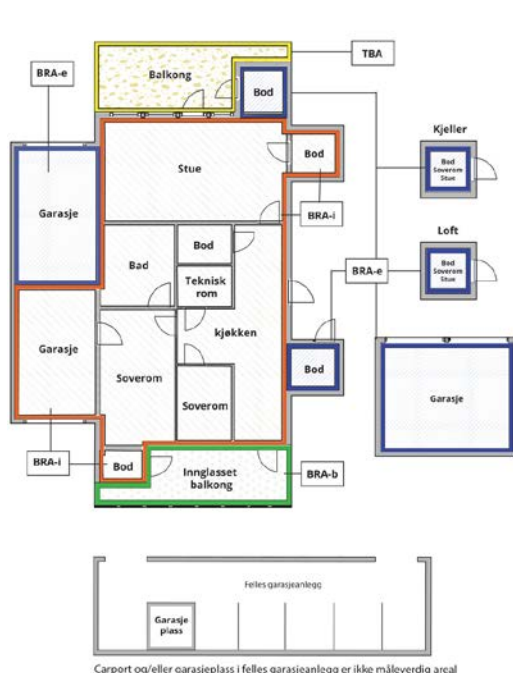
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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

Hytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	73			73	40
SUM	73				40
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Stue m/ spise plass, Kjøkken, Rom med hyttetoalett og dusjkabinett, Mellomgang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Åpent areal (TBA):
Terrasse fasade sør og vest på ca. 40 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen bygningstegninger eller ferdigattest av hytta i kommunens arkiv. Hytta er trolig også tilbygd etter byggeår (inngangsparti mot vest, samt langs hele den østlige fasaden med toalettrom, kjøkken og ett soverom. Det er usikkert om tilbygget er byggesøkt ettersom kommunen heller ikke har noe om dette i sitt byggesaksarkiv. Usikkerhet om terrassen er byggesøkt. Ingen dokumentasjon finnes.

Nærmere undersøkelser anbefales.

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:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		12		12		15	27
SUM		12				15	27
SUM BRA	12						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Uthusrom, Redskapsbod, Utedo	

Kommentar

Areal med lav himlingshøyde (ALH):

Det bemerkes at ca. 15 m² av gulvarealet i uthuset ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over men medtatt som "areal med lav himlingshøyde".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det foreligger ingen bygningstegninger av uthuset i kommunens arkiv. Nærmere undersøkelser anbefales.

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)
Hytte	73	0
Uthus	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	56	2	22	0	1 m²	REGISTRERINGSBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Europaveien 145	31.10.2001			01.01.2032		31.10.2081	
Hjemmelshaver							
Nathalie Adolfsen							
Kommentar							
Informasjon om årlig festeavgift samt generell informasjon om punktfestet tomt; se avsnittet "Om tomten".							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten ligger på oversiden av E6 ved Forneset helt ytterst i Finneidfjorden. Til sentrum av Mo i Rana er det ca 18 kilometer.

Adkomstvei

Privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Hytta har ikke innlagt vann. Det er i nyere tid blitt boret etter vann på eiendommen, men vannet er ikke ført inn i bygget. Det bemerkes at det ikke foreligger dokumentasjon på vannkvaliteten.

Tilknytning avløp

Gråvann blir ledet direkte ut i terrenget.

I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en utslippstillatelse. Dersom det kun slippes ut gråvann, gjelder kravet om tillatelse bare dersom det er innlagt vann. Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg/tank eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.

Ved tilkobling av borevatnet som nylig er utført, må man med andre ord søke om utslippstillatelse. Til orientering.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-formål (landbruks-, natur-, og friluftsmål).

Om tomten

Naturtomt, med gruset vei helt frem til hytta.

Informasjon om punktfestet tomt:

I følge kommune kart, skjøte og feste kontrakt kan det tyde på at tomten er punktfestet. Punktfestet tomt innebærer at det ikke finnes grenser i marken som avgrenser festeområdet. I et eventuelt målebrev for et slikt feste er det kun angitt koordinat for sentralpunktet. Særlige rettigheter for festeren er normalt regnet innenfor en radius på 17,8 meter fra sentralpunktet, tilsvarende 1 mål (1 000 m²). Det angis likevel ikke noen arealstørrelse på en slik eiendom.

Det bemerkes at årlig festeavgift ble i 2021 opplyst å være kr. 2 900,- med neste regulering i 2022. Det må derfor antas at årlig festeavgift i dag er KPI-regulert fra perioden 2012 til 2022 som i så fall tilsvarer en årlig festeavgift per i dag på cirka kr. 3 665,-. Nærmere undersøkelser anbefales for å få verifisert årlig festeavgift. Det bemerkes også på generelt grunnlag at festeavgiften på en festetomt kan reguleres med jevne mellomrom, vanligvis hvert 10. år, eller ved overføring av festeretten. Hvor ofte den reguleres, står i feste kontrakten, og kan variere. Undertegnede takstingeniør har ikke mottatt feste kontrakten eller opplysninger om festet anno 2025. Til orientering.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om tinglyste forhold som er av betydning for eiendommen utover det som naturlig fremkommer i denne rapport.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle tinglyste forhold som kan være relevante for eiendommen ifm. eierskiftet.

Oppvarming

Hytten varmes opp med luft-til-luft varmepumpe og panelovn.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på peler av tre og betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med takpapp.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av ei hytte fra 1969, bygd over ett plan. Til hytta hører det med et uthus.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende hytter/fritidsboliger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
600 000

År
2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fritidsboligforsikring i Eika Forsikring				6 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.06.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	18.06.2009	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått		Ja
Ambita/Infoland	23.05.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	25	Nei
Bilder	03.06.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	182	Nei
Eiendomsverdi AS	06.06.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei
Verdi Eiendomstakst AS	06.06.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått		Nei
Festeopplysninger	15.06.2021	Festeopplysninger fra 2021/2022. Nærmere undersøkelser anbefales mht. oppdaterte festeopplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.06.2025	
2	07.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 funksjonssprøving 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/personvernerklæring/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/N11792>

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

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Irene Mikalsen
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Europaveien 145, 8642 FINNEIDFJORD.

Navn nettkunde: ADOLFSEN NATHALIE
Målnummer: 6970631408454274
Anlegget ble sist kontrollert: 18.06.2009
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

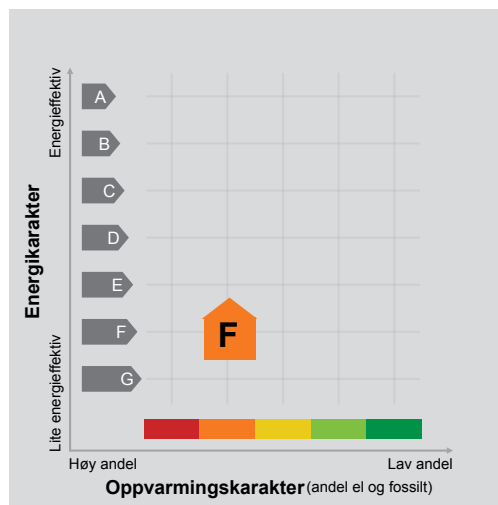
Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

ENERGIATTEST



Adresse	Europaveien 145
Postnummer	8642
Sted	FINNEIDFJORD
Kommunenavn	Hemnes
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	22
Bygningsnummer	188264360
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-132336
Dato	07.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

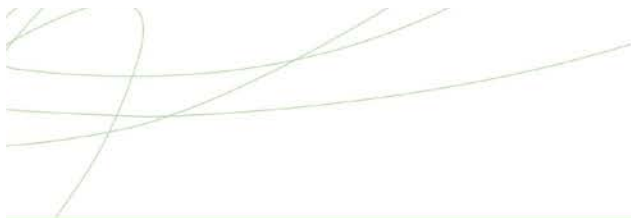
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Luft kort og effektivt
- Randsoneisolering av etasjeskillere

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1969
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 73
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs**Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802250049	

Selger 1 navn
Nathalie Adolfsen

Gateadresse	
Europaveien 145	

Poststed	Postnr
FINNEIDFJORD	8642

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1802250049

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av Varmepumpe

Arbeid utført av

Rana Kulde

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1802250049

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802250049

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nathalie Adolfsen	fc5ba92d9dc3acb62db2f a44a3519a5f300b3830	15.05.2025 16:44:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1802250049

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Kommune		
SORENSKRIVEREN I RANA		
 1832 2. JUL 2001 Hemnes Kommune		

REGISTRERINGSBREV FOR GRUNNEIENDOM/ FESTEGRUNN	
J nr	95/1258
Registreringsbrev nr	25S40

Registreringsbrev for

Eiendom	Gnr	Bnr	Festenr
	56	2	22
Bruksnavn/adresse 8642 Finneidfjord			
Representasjonspunkt	X 916991	Y 29045	Z
	Kartblad DS192-5-4	☒ Landsnett	

Delingsloven § 4-2 første ledd
«Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.»

Beskrivelse av eiendommen (se også kartutsnitt)

Tildeling av registernummer til eksisterende uregistrert festegrunn etablert i 1973 på gnr. 56 bnr. 2, Førnes i Hemnes. Gjelder hytte som vist på kartutsnitt.



Registreringsbrevet er utstedt i forbindelse med

Rekvirent	Navn
	Algot Berg

☒ Registrering av eksisterende uregistrert grunn (delingsloven § 4-1, forskriftene del 27)

Aktuell eier (innføres i GAB)
Karna Olsen

Registreringen er kunngjort etter forskriftenes punkt 13.6. Registreringen er ikke påklaget/klagen er ikke tatt til følge. Ved registreringen er eierforhold og nøyaktig grense ikke fastlagt med bindende virkning. Registreringsbrevet gir ikke selvstendig grunnlag for grunnbokshjemmel, se tinglysingsloven §§ 38a og 38b.

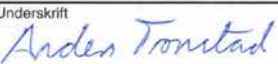
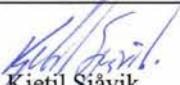
☐ Delingsforretning ved fradeling av teig (delingsloven § 3-1, forskriftene del 27)

Gnr	Bnr	Bestyrer ved forretningen

☐ Tildeling av registernr til festerett som det ikke holdes kartforretning over (jf forskriftene del 28)

Grunneierens navn	Festerens navn

Underskrift

Sted	Underskrift	Underskrift
Korgen		
Dato 26.06.01	Anders Trondstad	Kjetil Sjøvik

GAB

Registreringsstempel



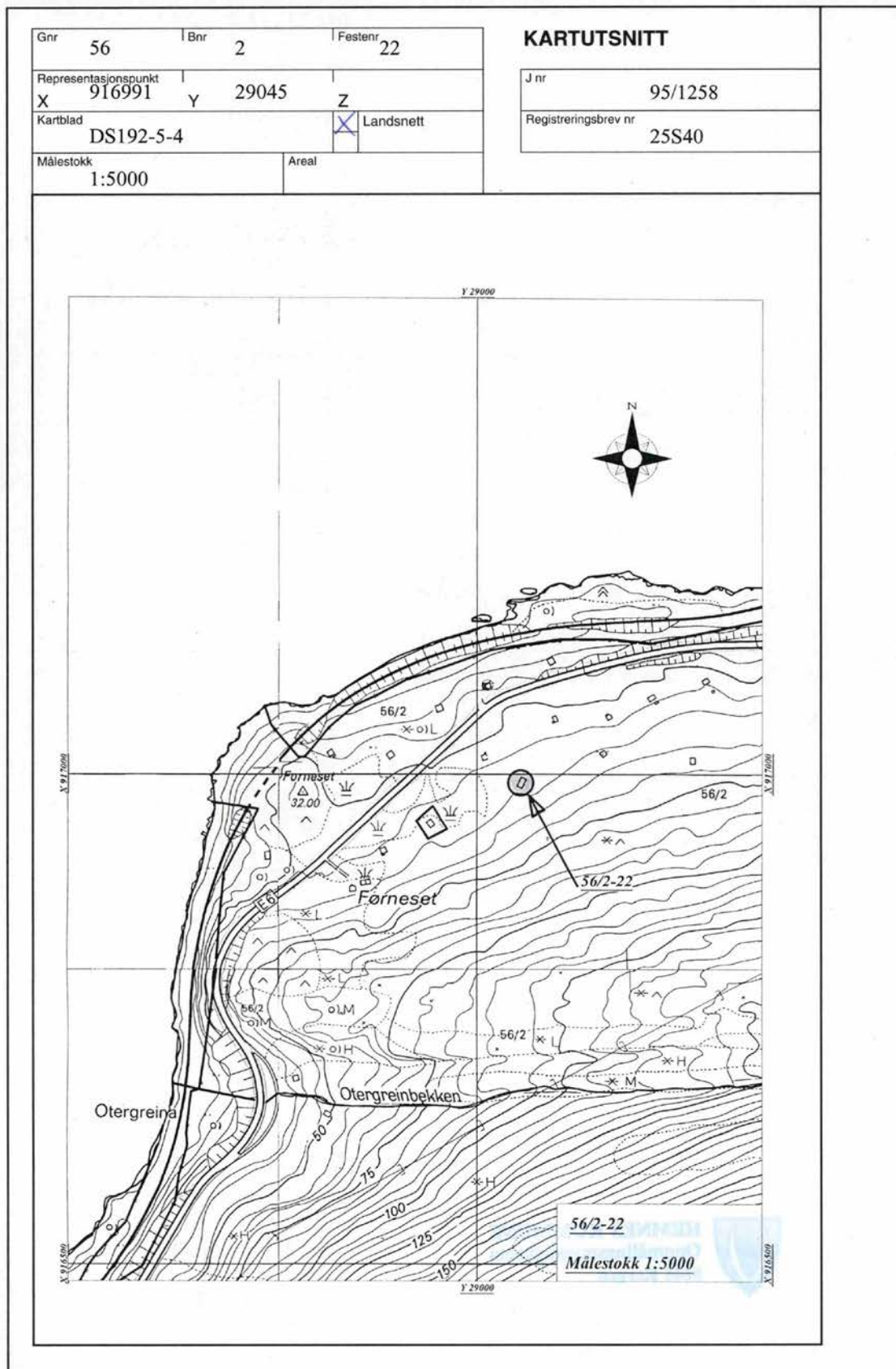
HEMNES KOMMUNE
Oppmålingsmyndigheten
8646 Korgen

Tinglysing (jf delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
22 JULI 2001
RANA
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOK NR.: 3371

K-blankett 5819 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97



Retureres til:


Doknr.: 5575 Tinglyst 31.10.2001 Emb. 072
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST Skjøte¹⁾

31 OKT. 2001

RANA
SØRENSENVEREBETE
DAGBOK NR.: 5575

Opplysning

1. Eiende

Kommunenr. Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel

Rana

56 2 22.

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☐ Nei ☒ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig (h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale) ☐ Nei ☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhets

☒ 1. Bebygd ☐ 2. Ubebygd

Bruk av grunn

☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretnings/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig

☐ FB Fritidslig. ☐ Tomanns- ☐ TB bolig ☐ RK Rekkehus/ ☐ BL Blokk- ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 6000 Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Skifte- ☐ 6 oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (1901-01-01) Navn

465990

Odd Kjosvolden

Ideell andel

445380

Trine Kjosvolden

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (1901-01-01) Navn

6601130

Lars Olsu

Fast bosatt i Norge

☒ Ja ☐ Nei

Ideell andel

☐ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
X <i>Pernert Kristensen, Odd Kristensen</i>	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Trond-M. Johansen</i> TROND-MAGNE JOHANSEN	
Adresse	
<i>Kveldsgt 20 8618 Andfiske</i>	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Marte V. Holmstrøm</i> MARTE VARPON HOLMSTRØM	
Adresse	
<i>Kveldsgt. 20, 8618 Andfiske</i>	
Bortfeters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

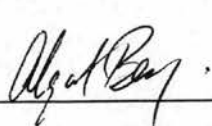
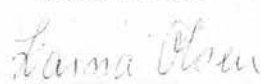
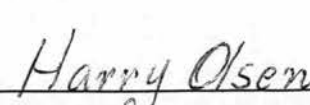


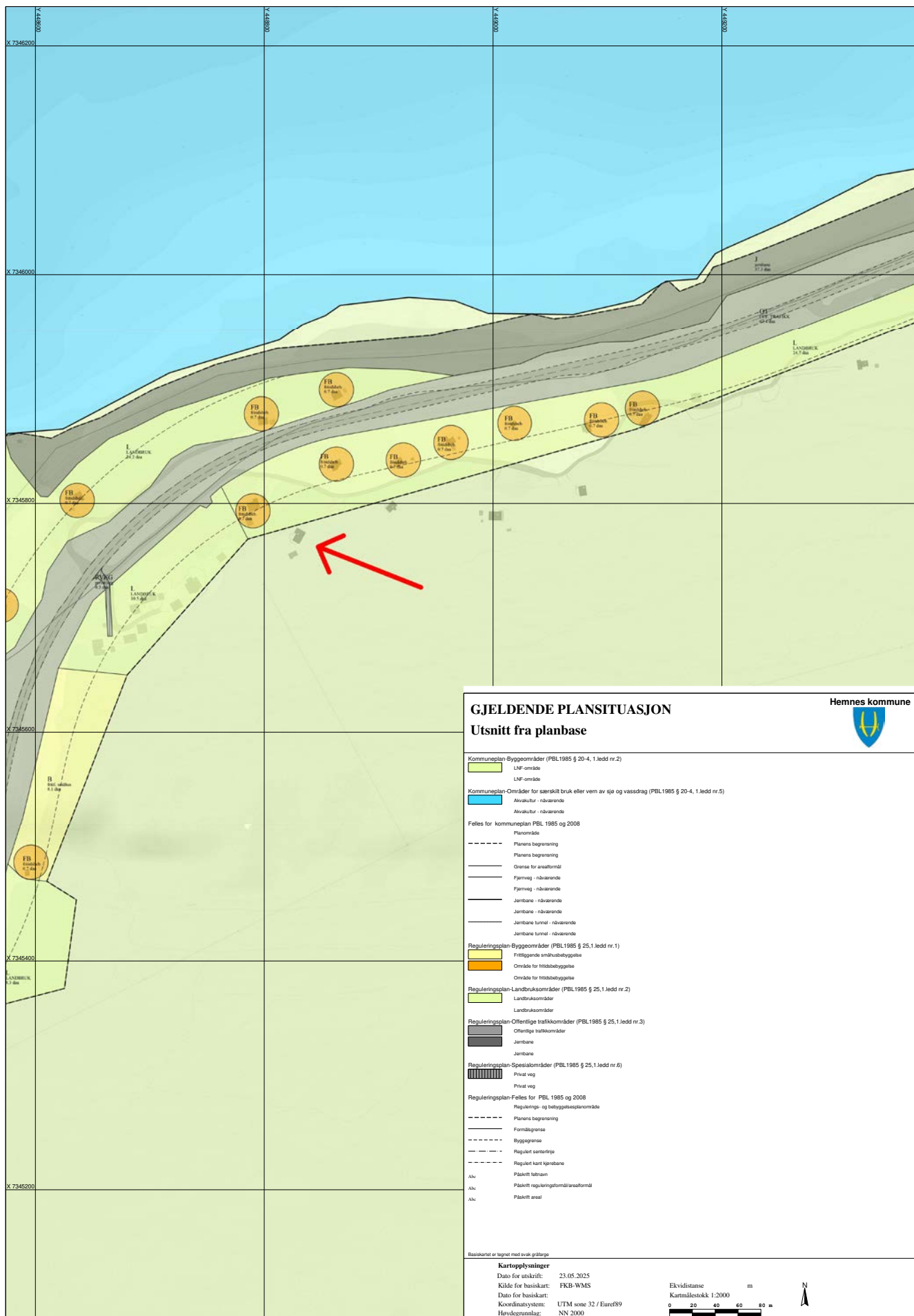
Returneres til:		TINGLYST		Festekontrakt	
		31.01.2001			
		RANA			
		SORENCKIVEREMBETE			
		DAGBOK NR.: 5575			
Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken					
1. Eiendommen(e)					
Kommunenr. Kommunnavn		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
1832 HEMNES		56	2	22	
Beskaffenhets: ☒ 1 Bebyggd ☐ 2 Ubebyggd					
Hva skal grunnen brukes til? ☒ Bolig- ☐ Fritids- ☐ Forretn./ ☐ Industri ☐ Land- ☐ K Off. vei ☐ A Annet					
2. Bortfestes av					
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾		Navn		Ideell andel	
050846		Algot Berg			
3. Til					
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾		Navn		Ideell andel	
		Harry Olsen			
0610130		Karna Olsen			
4. Festeavgift pr. år					
Kr. 900,- betales forskuddsvis innen 1/10 året forut					
5. Festetid					
Antall år		Regnet fra - dato			
80 år		1/1-95			
6. Panterett for festeavgiften³⁾					
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil		3		års forfalt festeavgift	
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritetsrekkefølge					
7. Supplerende tekst⁴⁾					
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses					
Overdragelse av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.					
Framleie av festeretten er ikke tillatt.					
Noter:					
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.					
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.					
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomtefesteloven (§ 12).					
4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.					



8. Rettigheter og vilkår			
Festekontrakten er i samsvare med: (sett X)	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festetid skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester. (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspiktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato Førnes 1/ 1 -95	
Bortfesterens underskrift	[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]
	ALGOT BERG Førnes 6012 Finneidfjord
Sted, dato	
Festerens underskrift	[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]
	



Kommune
 1832 Hemnes Kommune

REGISTRERINGSBREV FOR GRUNNEIENDOM/ FESTEGRUNN

J nr	95/1258
Registreringsbrev nr	25S40

Registreringsbrev for

Eiendom	Gnr	Bnr	Festenr
	56	2	22
	Bruksnavn/adresse		
	8642 Finneidfjord		
Representa- sjonspunkt	X	Y	Z
	916991	29045	
	Kartblad	Landsnett	
	DS192-5-4		

Delingsloven § 4-2 første ledd

«Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.»

Beskrivelse av eiendommen (se også kartutsnitt)

Tildeling av registernummer til eksisterende uregistrert festegrund etablert i 1973 på gnr. 56 bnr. 2, Førnes i Hemnes. Gjelder hytte som vist på kartutsnitt.

Registreringsbrevet er utstedt i forbindelse med

Rekvirent	Navn Algot Berg		
☒	Registrering av eksisterende uregistrert grunn (delingsloven § 4-1, forskriftene del 27)		
	Aktuell eier (innføres i GAB) Karna Olsen		
	Registreringen er kunngjort etter forskriftenes punkt 13.6. Registreringen er ikke påklaget/klagen er ikke tatt til følge. Ved registreringen er eierforhold og nøyaktig grense ikke fastlagt med bindende virkning. Registreringsbrevet gir ikke selvstendig grunnlag for grunnbokshjemmel, se tinglysingsloven §§ 38a og 38b.		
☐	Delingsforretning vedr fradeling av teig (delingsloven § 3-1, forskriftene del 27)		
	Gnr	Bnr	Bestyrer ved forretningen
☐	Tildeling av registernr til festerett som det ikke holdes kartforretning over (jf forskriftene del 28)		
	Grunneierens navn		Festerens navn

Underskrift

Sted Korgen	Underskrift <i>Anders Trondstad</i> Anders Trondstad	Underskrift <i>Kjetil Sjøvik</i> Kjetil Sjøvik
Dato 26.06.01		

GAB

Registreringsstempel
 HEMNES KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten 8646 Korgen

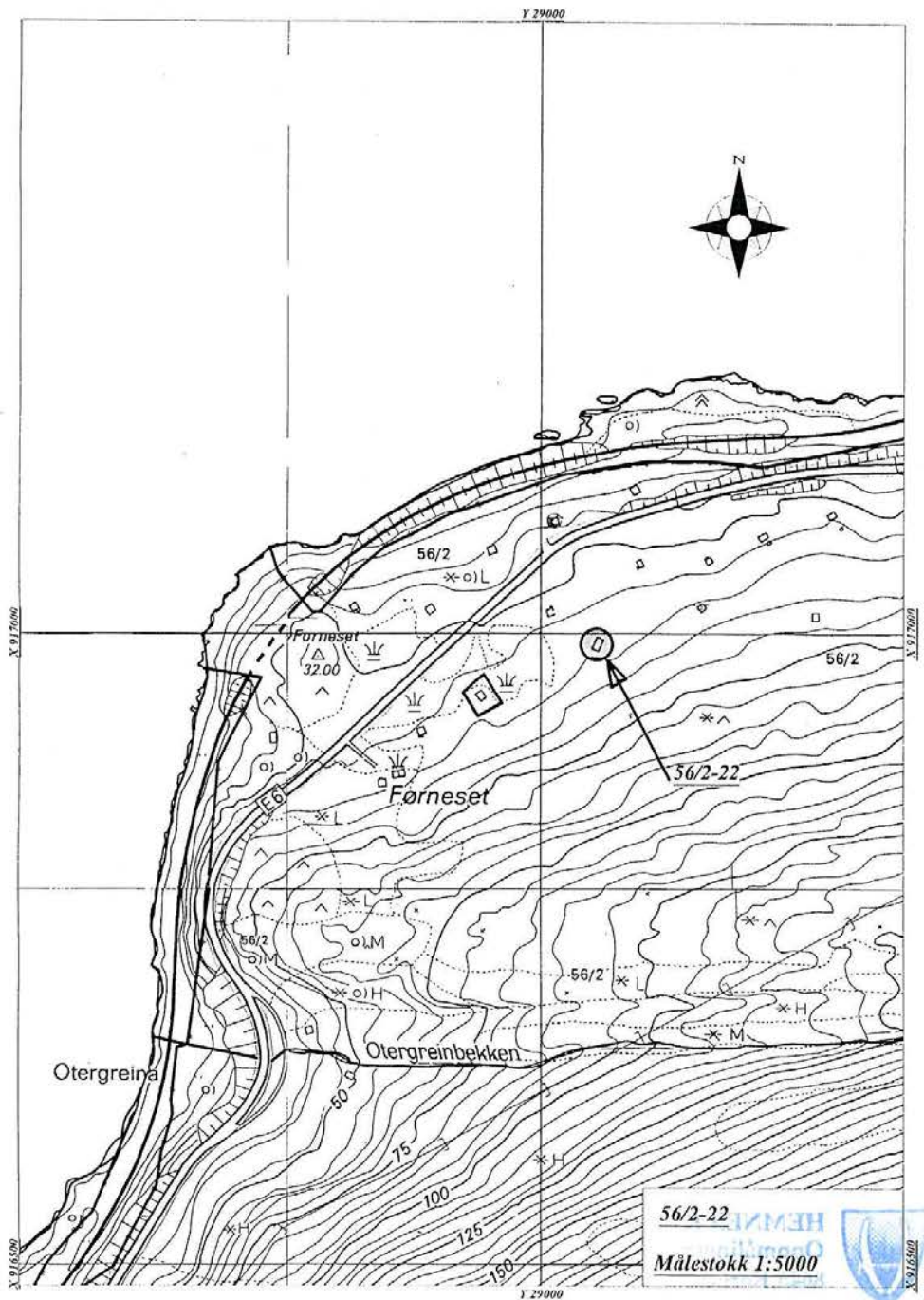
Tinglysing (jf delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Gnr	56	Bnr	2	Festenr	22
Representasjonspunkt		X		916991	Y 29045
Kartblad	DS192-5-4		Z Landsnett		
Målestokk	1:5000		Areal		

KARTUTSNITT

J nr	95/1258
Registreringsbrev nr	25S40



	Hemnes kommune Sentrumsveien 1 Telefon: 75 19 70 00 E-post: postmottak@hemnes.kommune.no
Dato: 23.05.2025	

MEGLEROPPLYSNINGER

Bygningstegninger

Gnr:	56	Bnr:	2	Fnr:	22	Snr:	
Adresse:	Europaveien 145, 8642 FINNEIDFJORD						

Vi finner ikke opplysninger om produktet i våre arkiver.



	Hemnes kommune
	Sentrumsveien 1 Telefon: 75 19 70 00 E-post: postmottak@hemnes.kommune.no
Dato: 23.05.2025	

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest

Gnr:	56	Bnr:	2	Fnr:	22	Snr:	
Adresse:	Europaveien 145, 8642 FINNEIDFJORD						

Vi finner ikke opplysninger om produktet i våre arkiver.



	Hemnes kommune Sentrumsveien 1 Telefon: 75 19 70 00 E-post: postmottak@hemnes.kommune.no		Dato: 23.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

7108 Vei, vann og avløp

Gnr:	56	Bnr:	2	Fnr:	22	Snr:	
Adresse:	Europaveien 145, 8642 FINNEIDFJORD						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
-------------	--	--	---



Hemnes kommune
Sentrumsveien 1
8646 Korgen

Telefon: 75 19 70 00
Epost: postmottak@hemnes.kommune.no

Utskriftsdato
: 22.05.2025

Kommunale avgifter

Kommunenr.	1832	Gårdsnr.	56	Bruksnr.	2	Festenr.	22	Seksjonsnr.	
Adresse:	Europaveien 145, 8642 FINNEIDFJORD								

Generell informasjon

Det er tolv gebyrterminer i året. Abonnenter med vannmåler betaler forburksgebyr for målt m³. Alle beløp oppgis inklusiv mva.

	Vann	Avløp	Renovasjon Ekstern leverandør HAF (Sender ut faktura)	Feie- og tilsynsgebyr
Fast forbruk	☐	☐	☒	☐
Vannmåler	☐			
Beløp for kommunale eiendomsgebyr for inneværende år:				0,-
Kommentarer	Det har vært fakturert feiing på eiendommen, men det er ikke pipe der lenger, så det er gitt fritak til nåværende eier. Hvis det skulle bli montert pipe vil det påløpe et årlig gebyr på kr. 687,-.			

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana 28.05.2025

Kommune:	1832	Gnr:	56	Bnr:	2	Fnr:	22	Snr:	0
Eiendom/gate:	Europaveien 145								

Bestilt produkt Årsgebyr renovasjon/septik

BESKRIVELSE

RENOVASJON

Type abonnement
Årsgebyr inkl. mva
Antall terminer
Fakturert t.o.m

Ikke aktuelt

BESKRIVELSE

SEPTIK

Type abonnement/tank
Gebyr pr.tømming inkl. mva
Siste tømming
Tømmefrekvens

Ikke aktuelt

	Hemnes kommune Sentrumsveien 1 8646 Korgen
	Telefon: 75 19 70 00 E-post: postmottak@hemnes.kommune.no
	Dato: 23.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Planstatus

Gnr:	56	Bnr:	2	Fnr:	22	Snr:	
Adresse:	Europaveien 145, 8642 FINNEIDFJORD						

Kommuneplan

Kommuneplan vedtatt: Dato: 2006

Kommuneplan vedlagt: ☒

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til:

- | | |
|---|--|
| ☐ Boligbebyggelse | ☐ Fritidsbebyggelse |
| ☐ Sentrumsformål | ☐ Næringsbebyggelse |
| ☒ LNFR-område | ☐ Kombinert bebyggelse og anlegg |
| ☐ Sentrum og boligformål | ☐ Kombinert boligbebyggelse, forretning og kontor |

BESTEMMELSER

AREALBRUK	BESTEMMELSER
Byggeområder	
Boligbebyggelse med tilhørende anlegg § 20-4 andre ledd a)	I BA1 Millingsjord kan det føres opp ny bolig når godkjent bebyggelsesplan foreligger. I BA-områdene skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 25 prosent av tomta.
Industriområde § 20-4 andre ledd a)	I områdene I1, I2, I3 skal bebygd areal ikke overstige 50 prosent av tomta.
Landbruks- natur og friluftsområder	
LNF-1 § 20-4 andre ledd e)	LNF-områder der det ikke er tillatt å føre opp ny fritidsbolig Vedtak om dispensasjon fra denne bestemmelsen kan fattes av kommunestyret.
LNF-2 § 20-4 første ledd 2.	LNF-områder (uten bestemmelser, se opplysning 1.5 og retningslinje 2.2)
LNF-3 § 20-4 andre ledd b) og c)	1. LNF-område der spredt boligbebyggelse er tillatt (SB) I følgende områder er spredt boligbygging tillatt: SB1 Sund, SB2 Kleivneset, SB3 Valla, SB4 Vesterlia, SB5 Bjuråneset, SB6 Furulund, SB7 Storsvingen, SB8 Åsen. Oppføring av ny bolig kan skje når det foreligger bebyggelsesplan. I SB7 kan det også føres opp fritidsbolig. Denne skal tilkobles stedets vann- og avløpsanlegg. For eksisterende og ny bolig kan bebygd areal (BYA) utgjøre inntil 20 prosent av tomta. 2. LNF-område der spredt ervervsbebyggelse er tillatt (SE) I SE1 Lille Målvatn kan det settes opp inntil fem utleiehytter og felles sanitæsanlegg når det foreligger bebyggelsesplan. Krav til eksisterende og ny bebyggelse i SF-områder gjelder så langt de passer. Utleiehytter kan ha inntil 120 kvm bruttoareal (BTA). 3. LNF-område der spredt bolig- og ervervsbebyggelse er tillatt (SBE) I område SBE1 Illversbakken er spredt bolig- og ervervsbebyggelse tillatt. Oppføring av ny slik bebyggelse kan skje når det foreligger bebyggelsesplan. For ny og eksisterende bolig- og/eller ervervseiendom kan bebygd areal (BYA) utgjøre inntil 20 prosent av tomta. 4. LNF-områder der spredt fritidsbebyggelse er tillatt (SF) Plankrav og antall I følgende områder kan det oppføres ny fritidsbolig med ett uthus - antall og krav om bebyggelsesplan er angitt i parentes; SF1 Sandnes (5B), SF4 Lille Høyneset (5), SF8 Krokvatnet (1 på hver av parsellene 104/2, 104/5 og 104/10), SF12 Bleikvassforsen (5B), SF17 Sandvik (5), SF19 Valberg (8B), SF20 Ytre Valneset (5B), SF21 Røssvassbukt (8B), SF22 Granli (4B), SF23 Sundsåsmoen (4), SF24 Stubbli (5B), SF25 Holmvik (4B), SF26 Orrhaugen (10B), SF27 Tustervatn øst (5B), SF29 Rødli (7B) og SF30 Lille Målvatn (2B). Bebyggelsesplanen kan vise inntil det oppgitte antall fritidsboliger og den kan angi lavere grense for bruttoareal og utnyttelsesgrad (BTA/BYA) enn gitt i neste ledd. Den skal fastlegge bebyggelsens plassering med eventuelle parkeringsplasser, naustområder og atkomstveger. Plankartet skal gi informasjon om eventuelle fareområder, kulturminner, nøkkelbiotoper, dyrket jord, plantefelt og areal forbeholdt reindrift. Krav til eksisterende og ny bebyggelse i SF-områder Bygningers bruttoareal (BTA) kan være inntil 120 kvm per tomt og bebygd areal (BYA) inntil 16 prosent av tomta. Gesimshøyden (målt fra gjennomsnittlig terrenghøyde i bygningens omriss) kan være inntil 3,6 m. Maksimal mønehøyde er 6,0 m. Fritidsboligen skal ha saltak med takvinkel 15-30 grader. Hovedmønet skal være parallelt med terrengets høydekoter så lenge ikke særskilte terrengformer eller

	nabobebyggelse tilsier noe annet. Lysåpning under veranda bør ikke overstige 1,0 m. Fritidsboligen med tilhørende anlegg skal utformes slik at beitende bufe og rein ikke kan sette seg fast eller skade seg på annen måte. Bygningene bør ha grunnmur eller telet bør lukkes helt med stakitt. Gjerde skal ikke settes opp. Bygningene skal ikke eksponeres mot flytte- og føringsleier for rein. Ny fritidsbolig skal ha minst 50 m horisontalavstand til dyrket jord og sjølinje. I bebyggelsesplaner og i SF4 Lille Høyeneset kan avstanden reduseres til 25 m. Avstanden til plantefelt med høy eller middels bonitet, landbruksveg, vassdrag og kulturminne skal være minst 25 m. Avkjørsel fra offentlig veg og parkeringsplass skal være anlagt før bygging av ny fritidsbolig starter. Avkjørselen kan være inntil 6 meter brei. Hver ny fritidsbolig skal ha minimum 2 parkeringsplasser, ved felles parkeringsplass for tre eller flere eiendommer kan det være 1,5. Parkeringsplassene skal anlegges minst 6 m fra offentlig veg. Parkeringsplass og atkomst til fritidsbolig er et søknadspliktig tiltak. Fritidsboliger kan ha innlagt vann og avløp bare når det foreligger utslippstillatelse. Avfall skal håndteres etter den aktuelle renovasjonsordning. Naust i innlandet kan ha grunnflate inntil 4x6 meter, ved sjøen inntil 70 kvm. Naust skal ha saltak. Gesimshøyden kan være inntil 2,8 meter og mønehøyden inntil 4,0 meter eller slik at naustets takvinkel blir lik nærliggende bebyggelse. Alle bygninger skal ha utvendig kledning i tre. Utvendig farge skal harmonere med omgivelsene og kan være brun, mørk rød, mørk grønn eller sort. Taket skal tekkes med torv eller et materiale i sort, mørk grå eller mørk brun. I de SF-områdene som ikke er nevnt i første ledd, er det ikke tillatt å føre opp ny fritidsbebyggelse. Særlig grunn til dispensasjon foreligger for tomter som er fradelt før denne planens ikrafttreden og når gammel hytte skal erstattes med ny. Naustområde og bilatomst for eksisterende fritidsbebyggelse skal normalt hjemles i bebyggelsesplan.
Områder for råstoffutvinning	
Masseuttak §20-4 andre ledd a)	M1 skal ha reguleringsplan som også omfatter avkjørsel fra E6. M2 - M12 skal ha godkjent avkjørsel fra offentlig veg. Søknad om tiltak etter pbl § 93 skal vise uttaksretning, lagringssted for avdekningsmasse og etterbruken av arealet. I søknaden skal det gis en vurdering av risiko og sårbarhet ved tiltaket, herunder trafikale forhold og støy. Hvis det oppdages kulturminner i området skal dette øyeblikkelig rapporteres til kulturvernmyndigheten ved Sametinget eller fylkeskommunen eller kommunen ved kultursjef eller byggesaksbehandler.
Viktige ledd i kommunikasjonssystemet	
Framtidig gang- og sykkelveg §20-4 andre ledd g)	Gang- og sykkelveg langs E6 Finni - Breivika kan bygges på grunnlag av bebyggelsesplan.
Oversiktsplanrestriksjoner	
Regulerings- og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde	Følgende reguleringsplaner med endringer og revisjoner skal fortsatt gjelde: Marenvika naustområde, Seljedalen, Stabbursvik hytteområde, Tustervatn nord, Tustervatn sør, Nordeng hytteområde, Valneste hytteområde, Elvbakkneset hytteområde, Lifjellmoen skytebane, Gjeskhåjen skytebane, Rundselbakken, Bugtlia. Følgende bebyggelsesplaner med endringer og revisjoner skal fortsatt gjelde: Storsvingen, Haganeset, Rødlia.

RETNINGSLINJER

1 Retningslinje for behandling av dispensasjon for skjelldyrkingsanlegg

1.1 Fjordområdene rundt Hemneshalvøya er svært viktige for sjø- og vadefugler. Områdene har en stor ærfuglbestand og er samtidig mye brukt til friluftsliv med utgangspunkt i hytter, naust og brygger. Det er begrenset industriell og annen næringsaktivitet i nærheten av sjø.

1.2 Forvaltningen av NFFF-områdene skal være slik at ærfugl ikke kan betraktes som et rovdyr og friluftslivsinteressene skal gis forrang i forhold til skjelldyrking. Kommunens delegerte myndighet til å gi fellingsløyve for ærfugl skal praktiseres strengt.

1.3 Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til å etablere skjelldyrkingsanlegg bør bare gis når søker har godtgjort at ærfugl eller andre beitedyr ikke blir en vesentlig plage for anlegget. Uttalelse fra fagkyndig innen naturforvaltning bør vedlegges søknaden. Anlegget skal ikke være til vesentlig hinder for friluftslvsinteressene.

1.4 Dispensasjonen bør gis midlertidig og avgrenset til fem år. Midlertidighet vil innebærer at kommunens faste utvalg for plansaker kan gi pålegg eller oppheve dispensasjonen når som helst hvis vilkårene ikke oppfylles. Avgrenset til fem år vil bety at dispensasjonen må fornyes etter fem år.

1.5 Det forutsettes at det i konsesjonen fra fiskerimyndighetene blir gitt tilfredsstillende krav til plassering og utforming av anlegget, som f.eks. at anleggene skal være tydelige og rektangulære, oppdriftene skal ha regelmessig plassering på anlegget og være i mørk farge.

2 Retningslinje for behandling av dispensasjon til oppføring og utforming av bolig eller fritidsbolig i LNF-område

2.1 Bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse og atkomst til disse skal ikke lokaliseres på dyrket jord eller i skogsmark og plantefelt med høy eller middels bonitet. Spredt bebyggelse skal ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket. Lokaliseringen skal ta hensyn til landskap og kulturlandskap og gi gode estetiske og andre fysiske forutsetninger for levende bygder. God byggeskikk skal legges til grunn for både lokalisering og utforming av bygninger. Det vises til bestemmelsene foran, Strategisk kommuneplan, landbruksplanen og Prinsipielle retningslinjer for arealforvaltning.

2.2 Dispensasjoner skal fortrinnsvis gis i områder som har bebyggelse fra før. For byggeavstand fra vei vises til vegloven. Minste avstand til plantefelt av høy eller middels bonitet og vassdrag bør være 25 m, til dyrket jord og sjø 50 m. Tre eller flere søknader om oppføring av bolig eller fritidsbolig i samme område bør avgjøres ved at det utarbeides reguleringsplan.

2.3 I 100-metersbeltet langs sjø skal det vises streng holdning ved søknad om dispensasjon ved områder fredet etter naturvernloven, ved Grøftrem skogreservat og på følgende strekninger; Hemneshalvøya fra Juvikelva til Revhalsodden, fra Bjerklund til Sagelva og fra Høyneset til Naustneset ved Svalenget, Sundsmarka fra Kjeldbukta ved Sund til Gangvikelva og Leirvika fra Lassevika til Vefsn grense.

2.4 Tomt til fritidsbolig skal ikke berøre ferdselsveger og bør ikke overstige 2 dekar uten at det er særlig grunn til det. Fritidsboliger bør ikke plasseres på bakketopper og høydedrag slik at de gir silhuett mot himmelen.

2.5 Fylkeskommunens rammeplan for avkjørsler legges til grunn ved dispensasjonsbehandling. Det bør forutsettes at det ikke gis tillatelse til ny avkjørsel eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra E6. Det henvises til Retningslinje vedrørende tiltak i og ved framtidige vegkorridorer og notatet Fylkeskommunens avkjørselspolitikk anvendt på Hemnes kommune (27/10-00).

2.6 I uberørte områder bør rein- og saudrift og allment friluftsliv ha forrang. Tiltak i utmarka bør ikke forringe beitet og være til hinder for beitebruk og flytting mellom beiteområder. Om nødvendig bør gjerdeplikt avklares i den kommunale saksbehandlingen. Tiltak bør ikke forringe friluftsområdenes kvalitet eller være til sjananse for utøvere av friluftsliv. Atkomst til friluftsområder (løyper og stier) bør behandles som en del av friluftsområdet.

2.7 Gjennom dispensasjonspraksisen bør en hindre bygging i store, sammenhengende, uberørte naturområder og i områder med rødlistearter. Det biologiske mangfoldet bør vernes, områder som er viktige for hekking/ yngling, næringsinntak og overvintring er særlig viktige.

2.8 Bygninger på nedlagte bruk kan omdisponeres til fritidsbolig, men bør ikke utvides og endres på en slik måte at det opprinnelige bygningsmiljøet blir vesentlig endret. Med dette menes f. eks. at et fjøs fortsatt skal være ytre gjenkjennelig og at kårstua eller eldhuset ikke skal kunne forveksles med hovedhuset.

2.9 Byggestilen, spesielt takvinkel, taktekke, ytre kledning og farge, bør harmoniseres i de enkelte hytte-og naustområdene. Hytte og uthus på samme tomt bør ha samme takvinkel, kledning, taktekke og farge. Vindusflatene bør ha begrenset størrelse. Lysåpning over 0,5 meter bør deles med sprosse.

2.10 Bestemmelsene for bebyggelse i SF-områder er å forstå som retningslinje for utforming og plassering av fritidsbebyggelse oppført etter dispensasjon fra planens arealbruksformål.

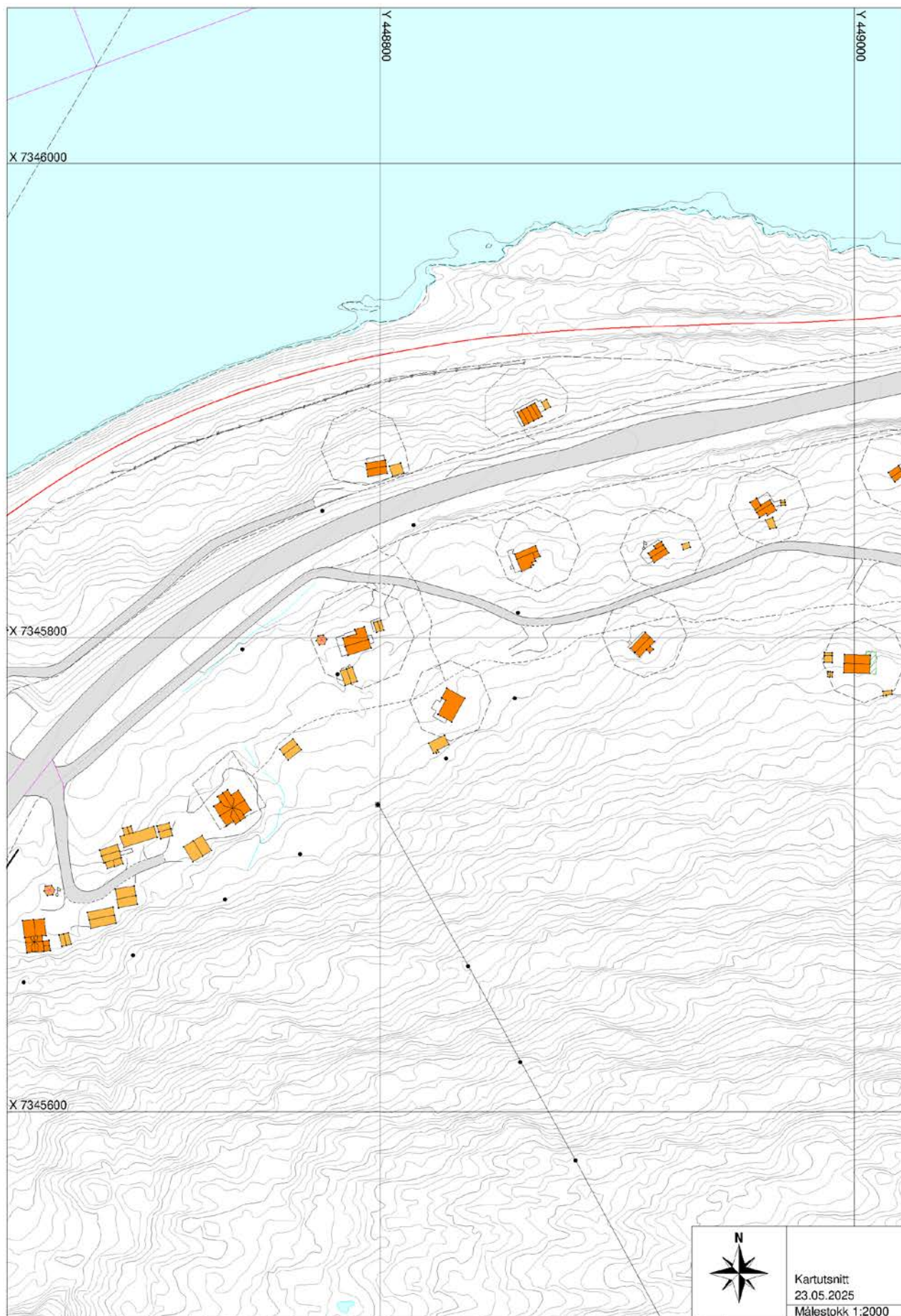
3 Retningslinje vedrørende tiltak i og ved framtidige vegkorridorer

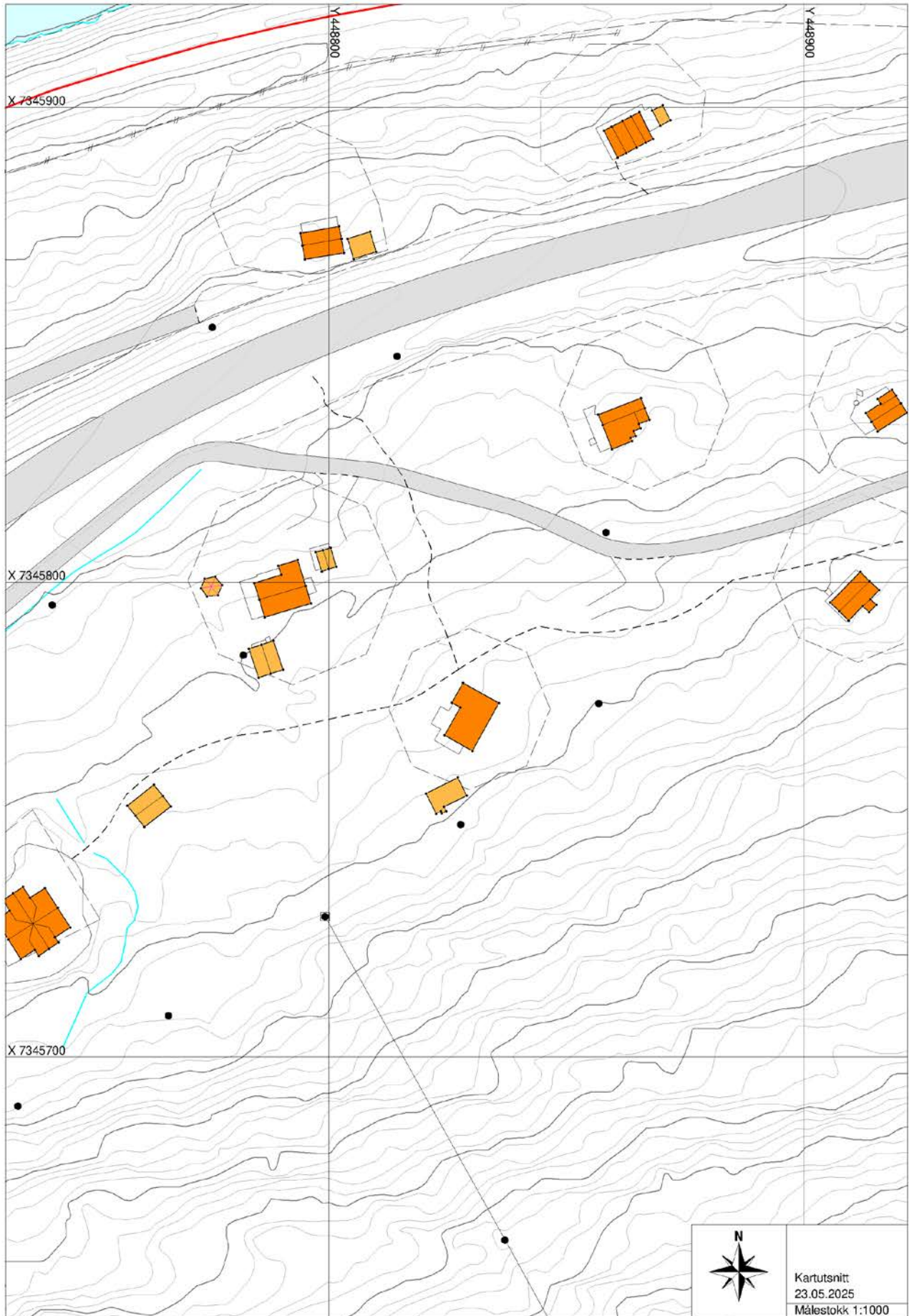
Søknader om dispensasjon fra kommuneplanen bør avvises dersom tiltaket vanskeliggjør en framtidig utbygging eller omlegging av E6 på strekningen Korgen - Valla og Rv 806 Korgen - Bleikvassli. For strekningen Korgen - Valla legges Fylkesdelplan E6 Mosjøen-Finneidfjord til grunn.

4 Retningslinje vedrørende ervervsbebyggelse utenom stedbunden næring i LNF-område

4.1 Dispensasjon fra LNF-formålet for å bruke eksisterende landbruksbygg med nødvendig uteareal til ervervsformål kan behandles administrativt. Dispensasjoner som omfatter dyrket eller dyrkbart areal, skogsareal med høy eller middels bonitet eller viktig beiteland skal ha politisk behandling.

4.2 For tiltak som omfatter mer enn 1 da landbruksareal som nevnt i forrige punkt, skal det vanligvis foreligge reguleringsplan. Dispensasjonsbehandling kan skje når tiltaket ligger i umiddelbar nærhet av gårdsbruket og det gjelder utvidelse av eksisterende tilleggsnæring på gården. Krever tiltaket konsesjon som avgjøres av myndigheter utenfor kommunen, skal konsesjonen foreligge før utkast til reguleringsplan eller dispensasjonssøknad behandles.



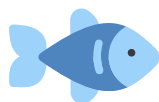


Nabolagsprofil

Europaveien 145

Avstand til sjø

162 m



Offentlig transport

✈ Mo i Rana lufthavn Røssvoll	33 min 🚗
🚆 Bjerka stasjon Linje F7	9 min 🚗 11.6 km
🚊 Førnes Linje 200, 321	3 min 🚶 0.3 km

Avstand til byer

Mo i Rana	20 min 🚗
Mosjøen	57 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Esso Langneset	16 min 🚗
🚗 Trekanten parkering	17 min 🚗

Vintersport

Alpin

- Skillevollen Alpinsenter
- Kjøretid: 31 min
- Skitrekk i anlegget: 2



Aktiviteter

Yttervik Camping	19 min 🚶
TP Bowlingsenter Rana	17 min 🚗

Sport

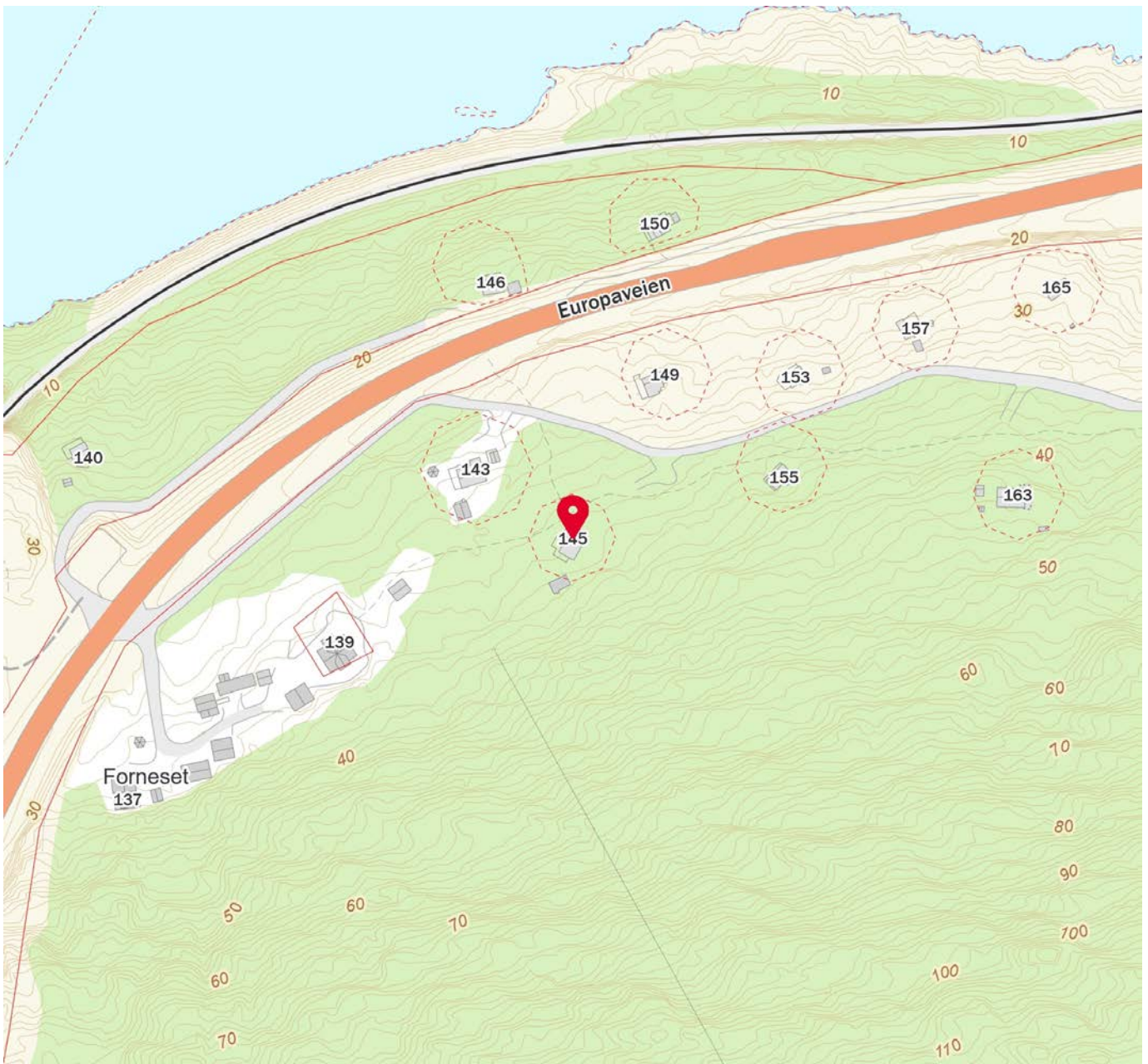
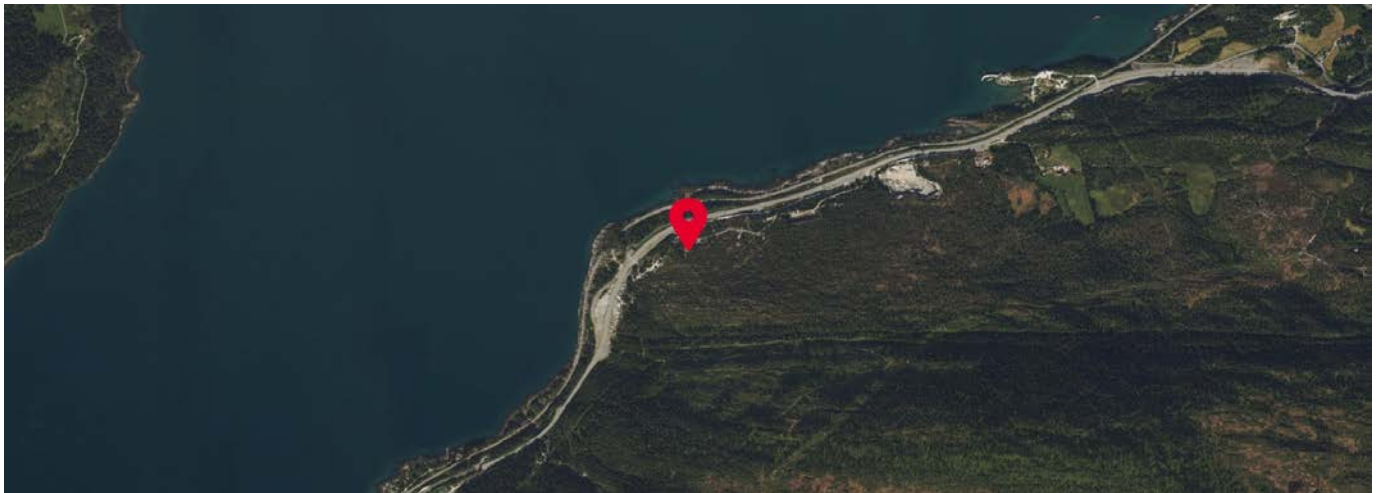
⚽ Hemnesberget idrettshall Aktivitetshall	16 min 🚶 1.5 km
⚽ Finneidfjord fotballbane Fotball	6 min 🚗 7 km
🏊 Feel24 Mo AMFI	18 min 🚗
🏊 EasyFit Mo i Rana	19 min 🚗

Dagligvare

Coop Prix Bjerka Post i butikk, PostNord	9 min 🚗 11.2 km
Coop Prix Åga Post i butikk, PostNord	13 min 🚗 13.6 km

Varer/Tjenester

📦 Byporten Mo i Rana	17 min 🚗
🏪 Ditt apotek Byporten	17 min 🚗
🍷 Mo i Rana Vinmonopol	17 min 🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Europaveien 145
8642 FINNEIDFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iselin Nilsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 416 05 411
E-post: iselin.nilsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre