



aktiv.

Månetoppen 30A, 9321 MOEN

**Godt vedlikeholdt og oppgradert
fritidsleilighet i Målselv
fjellandsby m/ badstue, ski in-ski
out, og fjellutsikt!**



Advokat MNA

Kristina Aastrøm

Mobil 915 34 351

E-post kristina.aastrom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

Storgata 18, 9300 Finnsnes, 9305 FINNSNES.
TLF. 400 01 134

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-
Omkostn.: Kr 49 780,-
Total ink omk.: Kr 1 549 780,-
Felleskostn.: Kr 2 000,-
Selger: Steve Eidissen
Janne Grethe Folkestad

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 64/64 kvm
Tomtstr.: 6318 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 147
Snr. 33
Oppdragsnr.: 1901250154

Godt vedlikeholdt og oppgradert fritidsleilighet i Målselv fjellandsby m/ badstue, ski in-ski out.

Meget godt vedlikeholdt leilighet i byggets toppetasje. De innvendige overflatene har tidsriktige materialer og fargevalg, på gulvet er det laminat og i vindfang er det flis. Alt av innvendig belysning er byttet til led og er koblet opp som smarthus for regulering av lys og smartstikk, samt med future home for regulering av varme - alt styrt via app som gjør at du kan komme frem til ferdig oppvarmet leilighet. Åpen løsning mellom stue og kjøkken som gjør hele rommet til en stor sosial sone. Fra kjøkken er det utgang til solrik veranda, og store vindusflater som rammer inn den fantastiske utsikten mot skibakken og fjellene rundt. Leiligheten har to soverom, ved vindfang er det en bod som idag er innredet som soverom. Separat toalettrom og bad, fra bad er det dør inn til badstue.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	24
Egenerklæring	45
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA totalt: 64 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 64 m² Bad, stue/kjøkken, gang, to soverom, bod benyttet som soverom, badstue og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

4 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Utvendige trapper, biloppstillingsplasser, plener, gang- og kjøreveger er fellesareal.

Leiligheten har en utebod på bakkeplan. Denne er ikke medtatt i arealberegningen til takstmannens tilstandsrapport(BRA-E). Bodarealet fremkommer ikke på seksjoneringen tinglyst den 18.02.2008.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei: det er kun ett av soverommene som har direkte rømningsvei via utvendig brannstige.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

6318 m²

Tomtebeskrivelse

Relativt flat tomt som er felles for hele seksjonen.

Festeavgift

Festeavgiften er på kr. 5 862,48,- pdd. Denne betales til Myrefjell Eiendom SA.

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 27.09.2007.

Regulering av festeavgift

Følgende er inntatt i festekontrakt tinglyst den 29.07.2007: "Festeavgiften skal være gjenstand for vurdering hvert 10. år i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, eller hvis denne bortfaller, i samsvar med indekser som gir uttrykk for den alminnelige prisstigning/pengeverdi."

Innløsningsvilkår festekontrakt

Følgende er inntatt i festekontrakt tinglyst den 29.07.2007: "Fester har ikke innløsningsrett."

Fstekontrakt datert

27.09.2007.

Beliggenhet

Fritidsleilighet i attraktive Målselv fjellandsby, helt øverst i hyttefeltet. Leiligheten har ski in - ski out og en fantastisk utsikt med gode solforhold. Skisenteret har hele 13 kilometer med alpinløyper fordelt på 14 ulike nedfarter og preparert langrennsløype, i tillegg finnes det overnatting, kafè og pub. Også på sommerstid byr nærområdet på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i fjellet. Til Olsborg, hvor en finner dagligvarehandel og bensinstasjon, er det knapt 15 minutter med bil. Til Finnsnes er det 50 minutter, og omtrent to timer fra Tromsø.

Adkomst

Privat felles adkomst fra kommunal vei.

Bygningssakkyndig

Bratakt

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Veranda med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregneret trevirke til konstruksjoner. Dekket er tekkt med asfaltapp i bane. Utvendig trapp er bygget av impregneret trevirke. Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

TG2

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er 0,9m dagens krav

er 1,0m.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav

i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjellen mellom toppen av slukristen og gulvet, eller synlig topp av membranen ved dørterskelen, er mindre enn 25 millimeter. Det er også registrert avvik i fallforholdet mot sluk sammenlignet med kravene som gjaldt i forskriften på byggetidspunktet. Som følge av dette er det en risiko for at vann ikke ledes til sluket, noe som kan medføre vannlekkasje på våtrommet.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Spesialrom > 3. etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon

Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Badstuen er ikke oppført som et "rom i rommet", noe som innebærer at det mangler luftespalte og kan være feil plassering av dampsperre. Dette avviker fra anbefalt oppbygning for fuktsikre konstruksjoner i fuktutsatte rom.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger oppgir at det er utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner i form av bytte av brytere og belysning. Arbeid er utført av selger som er elektriker, og det foreligger samsvarserklæring fra Gundersen Elektro AS.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets tredje etasje og inneholder kjøkken, stue, gang, to soverom, bod benyttet som soverom, bad, toalettrom og badstue.

Standard

Meget godt vedlikeholdt leilighet i byggets toppetasje. De innvendige overflatene har tidsriktige materialer og fargevalg, på gulvet er det laminat og i vindfang er det flis. Alt av innvendig belysning er byttet til led og er koblet opp som smarthus for regulering av lys og smartstikk, samt med future home for regulering av varme - alt styrt via app som gjør at du kan komme frem til ferdig oppvarmet leilighet. Åpen løsning mellom stue og kjøkken som gjør hele rommet til en stor sosial sone. Fra kjøkken er det utgang

til solrik veranda, og store vindusflater som rammer inn den fantastiske utsikten mot skibakken og fjellene rundt. Leiligheten har to soverom, ved vindfang er det en bod som idag er innredet som soverom. Separat toalettrom og bad, fra bad er det dør inn til badstue.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og laminert benkeplate, på vegg mellom overskap og benkeplate er det montert flis. I innredningen er det avsatt plass til hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Badet har flis på gulvet og elektriske varmekabler som varmekilde. Også på veggene er det flis mens taket er malt. Rommet er innredet med dusjkabinett og innredning med nedfelt servant. Ventileres via mekanisk avtrekk. Toalettrommet har vegghengt toalett og innredning med servant. Badstuen har adkomst fra badet, og har trepanel på veggeng og flis på gulvet.

Innbo og løsøre

Alt av innbo og løsøre som fremvist på visning medfølger handelen. Dette inkluderer blant annet hvitevarer og kjøkkenutstyr, vaskemaskin og robotstøvsuger. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid.

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten er tilkoblet fiber.

Parkering

Parkering på felles parkeringsområde som er fellesareal.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring AS

Polisenummer

2875729

Diverse

Eiendommen har pliktig medlemsskap i Målselv Fjellandsby Grendelag, og plikter hvert år å kjøpe minst ett årskort i Målselv Fjellandsby AS' skianlegg.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gangen, toalettrom og bad. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner. Alle panelovner og varmekabler er tilkoblet energistyringssystemet Nobø Energy som også kan styres og innstilles via app.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

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 1 500 000

Kommunale avgifter

Kr 15 775

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Dekker vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Formuesverdi sekundær

Kr 863 195

Formuesverdi sekundær år

2023

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.

Boenheten

Eierbrøk

67/3082

Felleskostnader inkluderer

Styreonorar, vedlikehold av fellesareal, internett og TV, revisjon, forretningsførsel og forsikring av fellesareal. Felleskostnadene faktureres to ganger årlig, da kr. 12.000,- i halvåret.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 000

Fellesgjeld pr. dato

11.08.2025

Kommentar fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld på denne seksjonen.

Andel fellesformue

Kr 3 551

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Istind Alpingrend

Organisasjonsnummer

912 419 126

Om sameiet

Sameiet består av 46 fritidsleiligheter.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 20 972,-.

Meglerforetaket har forespurt styret om det forventes endringer på felleskostnadene og/eller om det er planlagt fremtidig låneopptak. Styret oppgir at det pr dags dato ikke forventes endringer i felleskostnader eller planlagt låneopptak.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Sameiets vedtekter regulerer ikke dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Agio Forvaltning

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 147, seksjonsnummer 33 i Målselv kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5524/29/147/33:

27.09.2007 - Dokumentnr: 769844 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder fester

Festetid: 80 år

Gjelder fra dato: 17/09-2007

Tomteverdi: NOK 1 000 000

Festeavgift kr. 35 pr m2

Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Pliktig kjøp av årskort i skitrekk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5524 Gnr:29 Bnr:147 F
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2007 - Dokumentnr: 769844 - Best. iflg. festekontrakt
Gjelder feste
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:5524 Gnr:29 Bnr:147 F
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2007 - Dokumentnr: 769844 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder feste
Plikt til tilknytning til offentlig anlegg, samt til å betale årlige avgifter
Overført fra: Knr:5524 Gnr:29 Bnr:147 F
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2007 - Dokumentnr: 769844 - Best. iflg. festekontrakt
Gjelder feste
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:5524 Gnr:29 Bnr:147 F
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2007 - Dokumentnr: 769844 - Best. iflg. festekontrakt
Gjelder feste
Rettighetshaver: Målselv Utvikling AS
Org.nr: 988 423 122
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5524 Gnr:29 Bnr:147 F
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2017 - Dokumentnr: 292627 - Bestemmelse iflg. skjøte
Gjelder feste
Rettighetshaver: Målselv Fjellandsby Grendelag Sa
Org.nr: 893 884 602
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

04.04.2017 - Dokumentnr: 292627 - Bestemmelse iflg. skjøte
Gjelder feste
Rettighetshaver: Målselv Fjellandsby AS
Org.nr: 912 719 367

Plikt til å kjøpe minst et årskort

01.02.1952 - Dokumentnr: 400240 - Erklæring/avtale
BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: BARDUFOSS KRAFTLAG AS
STEDSVARENDE RETT TIL Å HA ELEKTRONISK KRAFTLEDNING
Overført fra: Knr:5524 Gnr:29 Bnr:147
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2007 - Dokumentnr: 769844 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
Gjelder fra dato: 17/09-2007
Tomteverdi: NOK 1 000 000
Festeavgift kr. 35 pr m2
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Pliktig kjøp av årskort i skitrekke
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.2007 - Dokumentnr: 694713 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5524 Gnr:29 Bnr:3
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5524 Gnr:29 Bnr:147

17.01.2008 - Dokumentnr: 45993 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1924 Gnr:25 Bnr:160
Bestående matrikkelenhet:
Knr:5524 Gnr:29 Bnr:147

18.02.2008 - Dokumentnr: 140903 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 33
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 67/3082

01.01.2020 - Dokumentnr: 1056923 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1924 Gnr:29 Bnr:147

01.01.2024 - Dokumentnr: 799981 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5418 Gnr:29 Bnr:147

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har mottatt ferdigattest på bygget datert 20.10.2025.

Megler har også mottatt byggetegninger på bygget datert 10.07.2007. Det gjøres spesielt oppmerksom på at bod ved ytterdøren som er innredet og brukt som soverom er godkjent som bod som gjør at rommet ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold. Bruksendringen er ikke omsøkt og godkjent. 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.10.2025.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Privat felles adkomst fra kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til kombinerte formål, reguleringsplanen er datert til 19.12.2007 med plannavn FO/F/H1 Sentrum.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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

Etter nærmere avtale.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Dokumentavgift kr. 37.500,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnbokskrift kr. 290,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 10.900,-.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 49 780

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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

Meglers vederlag er avtalt til kr. 59.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 22.141,-. Totalt kr. 82.041,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristina Aastrøm
Advokat MNA
kristina.aastrom@aktiv.no
Tlf: 915 34 351

Oppdragstaker

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479
Storgata 18, 9300 Finnsnes,

Salgsoppgavedato

29.10.2025













Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig i leilighetsbygg
 Månetoppen 30 A, 9321 MOEN
 MÅLSELV kommune
 gnr. 29, bnr. 147, snr. 33

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 08.10.2025

Oppdragsnr.: 20060-1958

Referansenummer: IW1185

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



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.

BRATAKST

BRATAKST er takstfirmaet som gir deg trygghet og kompetanse i en viktig fase av boligsalget. Selv om BRATAKST først ble etablert i 2017, har vi raskt blitt Midt-Troms' ledende leverandør av tilstandsrapporter.

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet ca. 1.000 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

Vi forstår at å selge bolig er en viktig beslutning, og derfor er det betryggende å kunne stole på et firma med erfaring og kompetanse.

Vårt slagord "Vi setter pris på dine verdier" er mer enn bare ord for oss. Det er en forpliktelse til å håndtere dine verdier med respekt og nøyaktighet.

Besøk vårt nettsted på www.bratakst.no, hvor du enkelt kan få en nøyaktig pris på ditt oppdrag og gjøre bestillinger når det passer deg - 24 timer i døgnet.



Rapportansvarlig

Anders Killie Solli

Uavhengig Takstingeniør

anders@bratakst.no

930 50 271



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

Fritidsbolig i leilighetsbygg - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til konstruksjoner. Dekket er tekket med asfaltapp i bane og etter montert tredekke.
Utvendig trapp er bygget av impregnert trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat og fliser på gulvet. Malte plater på veggene og malte plater i himlinger. Innvendige overflater er oppgradert i flere rom de senere år.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Dusjrom med fliser på gulvet og veggene. Rommet inneholder dusjkabinett, innredning med servant og opplegg for vaskmaskin.
Det er fliser på veggene og malte innvendig tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.
Overflate på veggen over benken har fliser. Det er satt av plass til hvitevarer i innredningen. Komfyrvakt er montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vegghengt WC og innredning med servant.
Badstue med adkomst fra badet. Det er trepanel på veggene og fliser på gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Avløpsrør av plast.
Det er mekanisk ventilasjon med avtrekksvifte over komfyren.
120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenbenken.
Det elektriske anlegget har skjult installasjon og automatsikrede kurser.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	64 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	64 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

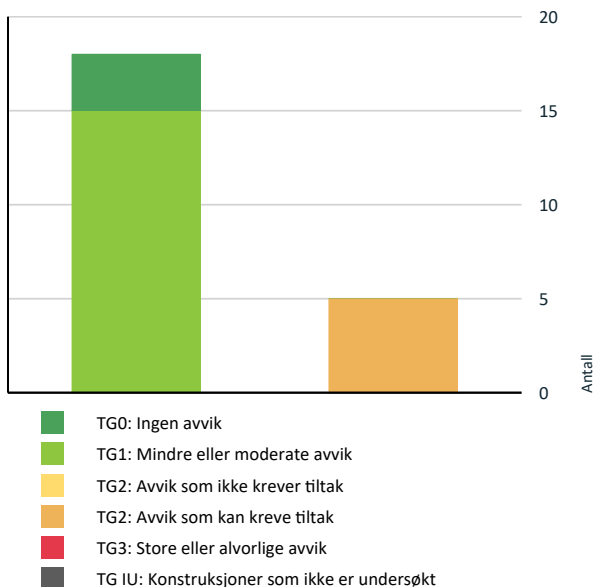
[Gå til side](#)

Fritidsbolig i leilighetsbygg

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Soverommet ved ytterdøren er godkjent som bod men benevnes som soverom ihht. dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Steve Eidissen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Månetoppen 30A, 9321 Moen. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget.

BRATAKST er organisert i Norsk Takst, en anerkjent bransjeorganisasjon.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Det vil også bli vurdert en teknisk verdi og markedsverdi for eiendommen. Videre vil beskrivelser og vurderinger av andre bygg som ikke er beregnet for helårs beboelse ikke bli tatt med, dette gjelder også lovlighet. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, regn og 18°C på befaringsdagen. Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktdiindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Boligen var møblert, noe som vanskeliggjør å få et helhetlig bilde av rom og bygninger slik som i tomme, umøblerte rom og bygninger. Hjemmelshaver var til stede ved starten av befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom.

Delene av bygningen som er fellesareal eller har felles vedlikeholdsplikt, omtales i mindre grad i denne tilstandsrapporten. Dette inkluderer utvendige deler av bygget, bærende konstruksjoner, krypekjeller samt vinduer og dører i ytterveggen. Eventuell beskrivelse av disse delene begrenses til kun de delene som har direkte kontakt med leiligheten.

Det er av stor betydning at både kjøper og selger setter seg godt inn i dokumentet. Rapporten gir omfattende informasjon om tilstanden til boligen og dens verdianslag. Begge parter bør grundig gjennomgå rapporten for å sikre at de har en felles forståelse av eiendommens tilstand og verdi. Dette vil bidra til en mer trygg og informert bolighandel.

Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og meglere må kontrollere gyldigheten av rapporten ved å sjekke QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i 12 måneder, og den skal ikke brukes dersom statusen er satt til ugyldig.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Fritidsbolig i leilighetsbygg

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er 0,9m dagens krav er 1,0m



Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjellen mellom toppen av slukristen og gulvet, eller synlig topp av membranen ved dørterskelen, er mindre enn 25 millimeter. Det er også registrert avvik i fallforholdet mot sluk sammenlignet med kravene som gjaldt i forskriften på byggetidspunktet. Som følge av dette er det en risiko for at vann ikke ledes til sluket, noe som kan medføre vannlekkasje på våtrommet.



Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Spesialrom > 3. etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Badstuen er ikke oppført som et "rom i rommet", noe som innebærer at det mangler luftespalte og kan være feil plassering av dampsperre. Dette avviker fra anbefalt oppbygning for fuktsikre konstruksjoner i fuktutsatte rom.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG I LEILIGHETSBYGG



Byggeår
2008

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregneret trevirke til konstruksjoner. Dekket er tekket med asfaltapp i bane.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er 0,9m dagens krav er 1,0m

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjøres jevnlig kontroll av tekkingen.

Utvendige trapper

Utvendig trapp er bygget av impregneret trevirke.

INNENDIG

Overflater

Det er laminat og fliser på gulvet. Malte plater på veggene og malte plater i himlinger. Innvendige overflater er oppgradert i flere rom de senere år.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Dusjrom med fliser på gulvet og veggene. Rommet inneholder dusjkabinett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene og malte innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Ved tegn til skade bør tiltak iverksettes for å begrense videre skadeutvikling, da bom kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjellen mellom toppen av slukristen og gulvet, eller synlig topp av membranen ved dørterskelen, er mindre enn 25 millimeter. Det er også registrert avvik i fallforholdet mot sluk sammenlignet med kravene som gjaldt i forskriften på byggetidspunktet. Som følge av dette er det en risiko for at vann ikke ledes til sluket, noe som kan medføre vannlekkasje på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre at vann ledes effektivt til sluket.

Manglende eller redusert fall kan føre til stående vann på gulvet, økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner, samt redusert sikkerhet og funksjonalitet på våtrommet.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er innredning med nedfelt servant og dusjkabinett i rommet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

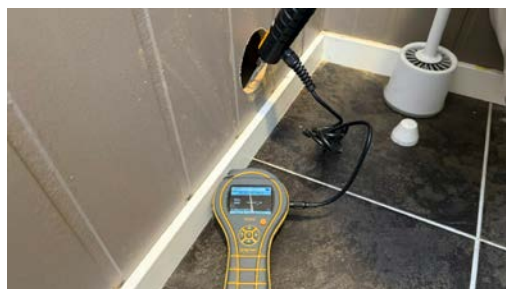
3. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra toalettrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.



Hull tatt inn mot badet



Fuktmåling uten anmerkning

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Overflate på veggen over benken har fliser. Det er satt av plass til hvitevarer i innredningen. Komfyrvakt er montert.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

3. ETASJE > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med veggghengt WC og innredning med servant.

3. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med adkomst fra badet. Det er trepanel på veggene og fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Badstuen er ikke oppført som et "rom i rommet", noe som innebærer at det mangler luftespalte og kan være feil plassering av dampsperre. Dette avviker fra anbefalt oppbygning for fuktsikre konstruksjoner i fuktutsatte rom.

Manglende rom-i-rom-konstruksjon medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler, som vegger og gulv. Det er fare for kondensering i konstruksjonen, som over tid kan føre til utvikling av sopp, råte og redusert levetid for materialene. Dette kan også påvirke innneklimaet negativt. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader. Ved påvist skade eller høy fuktighet bør badstuen bygges om i henhold til prinsippet om rom-i-rom med korrekt dampsperre og lufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekksvifte over komfyren.

TG 1 Varmtvannstank

120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenbenken.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 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.

Det elektriske anlegget har skjult installasjon og automatsikrede kurser.

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.

2008

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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?

Nei

0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

64 m²/64 m²

Fritidsbolig i leilighetsbygg: Bad, Stue/kjøkken, Gang, 3 Soverom, Badstue, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 500 000

Konklusjon markedsverdi

1 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Månetoppen 32C ,9321 MOEN 64 m ² 2008 2 sov	02-03-2025	1 350 000	1 500 000		1 500 000	23 438
2 Månetoppen 40B ,9321 MOEN 65 m ² 2008 2 sov	07-11-2024	1 550 000	1 500 000		1 500 000	23 077
3 Månetoppen 34B ,9321 MOEN 63 m ² 2008 2 sov	24-04-2025	1 350 000	1 350 000		1 350 000	21 429
4 Månetoppen 36A ,9321 MOEN 64 m ² 2008 2 sov	08-04-2025	1 350 000	1 350 000		1 350 000	21 094
5 Månetoppen 32A ,9321 MOEN 64 m ² 2008 3 sov	09-07-2024	1 300 000	1 300 000		1 300 000	20 312
6 Månetoppen 34A ,9321 MOEN 64 m ² 2008 2 sov	16-12-2024	1 290 000	1 300 000		1 300 000	20 312
7 Månetoppen 34D ,9321 MOEN 64 m ² 2008 2 sov	02-03-2025	1 290 000	1 250 000	358	1 250 358	19 537

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer	Kr.	15 775
Felleskostnader til sameiet	Kr.	24 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig i leilighetsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig i leilighetsbygg	Kr.	1 450 000

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 tomtetekstnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekstnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 650 000
--	------------	------------------

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

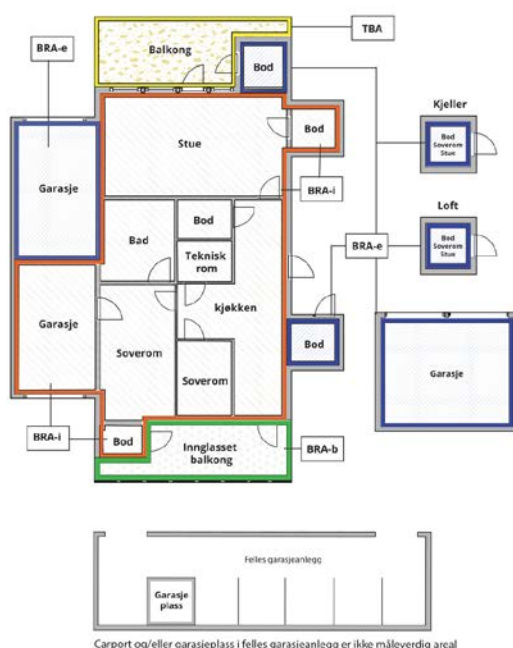
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig i leilighetsbygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	64			64	4
SUM	64				4
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bad, stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, badstue, wc		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverommet ved ytterdøren er godkjent som bod men benevnes som soverom ihht. dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er kun ett av tre soverom som har direkte rømningsvei via utvendig brannstige.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig i leilighetsbygg	64	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Anders Killie Solli	Takstingenør
	Steve Eidissen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5524 MÅLSELV	29	147		33	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Månetoppen 30 A

Hjemmelshaver

Rognmo Bengt, Rognmo Harald Johan, Folkestad
Janne Grethe, Eidissen Steve

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat felles adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til fritidsformål. I gjeldende reguleringsplan er arealformålet angitt til Annet kombinert formål.

Tinglyste/andre forhold

Alle eiendommer i Målselv Fjellandsby er forpliktet medlemskap i velforeningen og at det kjøpes ett årskort i skianlegget årlig.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 050 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	20.10.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2025	
2	21.10.2025	Rapporten er oppdatert etter at ny ferdig attest ble utstedt.

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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:** Bygghverks 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 nedslitting 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 godkjennelse 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 overgangperiode 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 godkjennelse 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/IW1185>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Finnsnes	
Oppdragsnr.	
1901250154	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Janne Grethe Folkestad	Steve Eidissen
Gateadresse	
Månetoppen 30A	
Poststed	Postnr
MOEN	9321
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1901250154

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

Jeg er elektriker. Er snakk om bytte av belysning og brytere

Arbeid utført av

Gundersen Elektro AS

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, tømrerarbeid 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1901250154

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: 1901250154

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janne Grethe Folkestad	4bbf5b1c34db8353a7bd1 e316756ab367a57f41a	15.08.2025 12:53:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steve Eidissen	6c242b49a9c7c843e087 9b2dbc86193288398b2e	15.08.2025 12:50:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1901250154

- 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://doc.ingroupe.com/developer>

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5524 - MÅSELV
Gårdsnummer: 29
Bruksnummer: 147
Festenummer:
Seksjonsnummer: 33

Utskriftsdato/klokkeslett: 21.08.2025 kl. 09:35

Produsert av: Albina Burenkova - Målselv

Attestert av: Målselv kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 12.03.2008
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 67 / 3082 i matrikkelenhet 29 / 147
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		290858	ROGNMO BENGT		MELLOMBYGDVEIEN 900 9321 MOEN	1 / 2
Hjemmelshaver		131063	ROGNMO HARALD JOHAN		MELLOMBYGDVEIEN 883 9321 MOEN	1 / 2
Fester		110481	EIDISSEN STEVE		Trollvikveien 133 9307 FINNSNES	1 / 2
Fester		030781	FOLKESTAD JANNE GRETHE		Trollvikveien 133 9307 FINNSNES	1 / 2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
		Omnummerert til:	5524 - 29/147		
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147		
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/1		
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/1		
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/2		
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/2		
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/3		
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/3		
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/4		
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/4		
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/5		
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/5		
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/6		
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/6		
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/7		
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/7		
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/8		
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/8		
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/9		
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/9		
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/10		
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/10		
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/11		
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/11		
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/12		
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/12		
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/13		
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/13		
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/14		
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/14		
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/15		
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/15		
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/16		
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/16		
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/17		
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/17		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/18
Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/18
Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/19
Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/19
Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/20
Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/20
Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/21
Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/21
Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/22
Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/22
Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/23
Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/23
Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/24
Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/24
Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/25
Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/25
Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/26
Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/26
Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/27
Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/27
Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/28
Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/28
Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/29
Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/29
Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/30
Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/30
Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/31
Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/31
Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/32
Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/32
Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/33
Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/33
Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/34
Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/34
Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/35
Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/35
Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/36
Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/36

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/37	
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/37	
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/38	
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/38	
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/39	
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/39	
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/40	
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/40	
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/41	
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/41	
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/42	
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/42	
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/43	
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/43	
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/44	
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/44	
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/45	
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/45	
		Omnummerert til:	5524 - 29/147/0/46	
		Omnummerert fra:	5418 - 29/147/0/46	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	5418 - 29/147		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/1		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/1		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/2		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/2		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/3		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/3		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/4		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/4		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/5		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/5		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/6		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/6		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/7		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/7		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/8		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/8		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/9		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/9		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/10		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/10		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/11		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/11		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/12		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/12		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/13		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/13		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/14		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/14		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/15		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/15		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/16		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/16		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/17		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/18	
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/18	
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/19	
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/19	
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/20	
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/20	
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/21	
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/21	
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/22	
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/22	
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/23	
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/23	
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/24	
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/24	
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/25	
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/25	
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/26	
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/26	
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/27	
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/27	
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/28	
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/28	
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/29	
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/29	
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/30	
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/30	
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/31	
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/31	
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/32	
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/32	
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/33	
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/33	
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/34	
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/34	
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/35	
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/35	
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/36	
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/36	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/37		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/37		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/38		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/38		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/39		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/39		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/40		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/40		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/41		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/41		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/42		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/42		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/43		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/43		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/44		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/44		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/45		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/45		
		Omnummerert til:	5418 - 29/147/0/46		
		Omnummerert fra:	1924 - 29/147/0/46		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering	12.02.2007				1924nyt 12.03.2008
Seksjonering	2/2007				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1924 - 29/147		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/1		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/2		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/3		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/4		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/5		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/6		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/7		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/8		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/9		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/10		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/11		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/12		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/13		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/14		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/15		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/16		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/17		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/18		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/19		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/20		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/21		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/22		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/23		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/24		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/25		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/26		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/27		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/28		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/29		0
		Mottaker	1924 - 29/147/0/30		0

21.08.2025 09:35

Matrikelbrev for 5524 - 29 / 147 / 0 / 33

Side 9 av 12

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	1924 - 29/147/0/31	0
Mottaker	1924 - 29/147/0/32	0
Mottaker	1924 - 29/147/0/33	0
Mottaker	1924 - 29/147/0/34	0
Mottaker	1924 - 29/147/0/35	0
Mottaker	1924 - 29/147/0/36	0
Mottaker	1924 - 29/147/0/37	0
Mottaker	1924 - 29/147/0/38	0
Mottaker	1924 - 29/147/0/39	0
Mottaker	1924 - 29/147/0/40	0
Mottaker	1924 - 29/147/0/41	0
Mottaker	1924 - 29/147/0/42	0
Mottaker	1924 - 29/147/0/43	0
Mottaker	1924 - 29/147/0/44	0
Mottaker	1924 - 29/147/0/45	0
Mottaker	1924 - 29/147/0/46	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 002 114	Bebygd areal:	175,8	Ant. boliger:	6	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	16.10.2007
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	402	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	16.10.2007
	Nord: 7667805 Øst: 648291	Bruksareal totalt:	402			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	30.04.2008
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	19.08.2008
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						

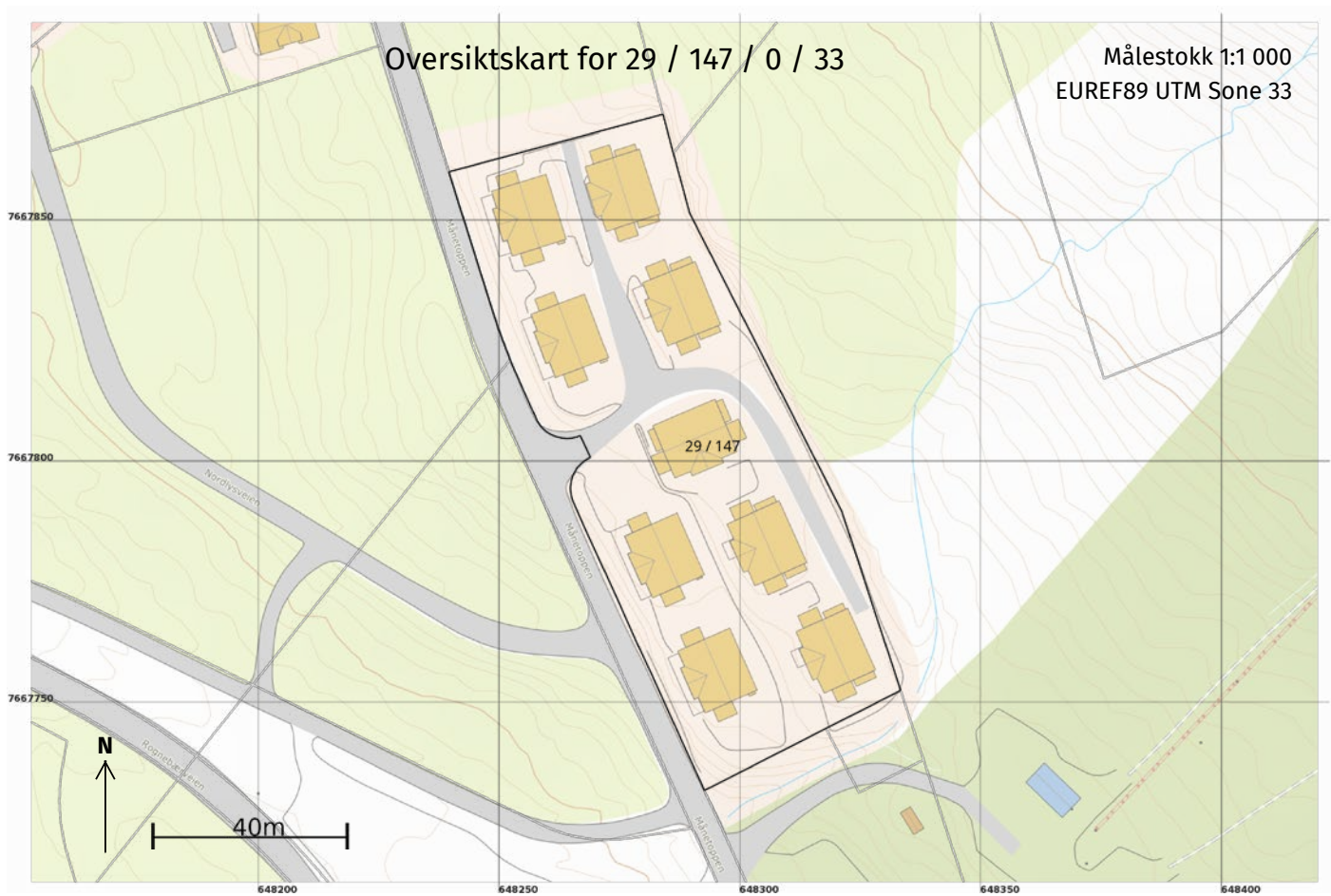
Etasjer

21.08.2025 09:35

Matrikelbrev for 5524 - 29 / 147 / 0 / 33

Side 10 av 12

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2			
H03	2	0	134	134	0	0	0	0	0			
H02	2	0	134	134	0	0	0	0	0			
H01	2	0	134	134	0	0	0	0	0			
Bruksenheter												
Adresse			Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1103 Månetoppen 30 A			H0301		Fritidsbolig		67	3	Kjøkken	1	1	29/147/0/33
Kontaktpersoner												
Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet	Adresse					
Tiltakshaver		985633983		SJØGATA 5 A EIENDOM AS			c/o Stig Gerhardsen Gammelgårdvegen 40 9020 TROMSDALEN					



21.08.2025 09:35

Matrikkelbrev for 5524 - 29 / 147 / 0 / 33

Side 12 av 12

Boliginformasjon

154 - Sameiet Istind Alpingrend

Utarbeidet av Agio Forvaltning

11.08.2025



Innhold

Generelt	1
Opplysninger om andelen/seksjonen:	2
Fellesutgifter:	2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:	2
Strømvaktale for andelen/seksjonen.	2
Restanse.....	2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:	3
Ligningsopplysninger:	3
Forretningsfører:	3
Eierskiftemelding:.....	4
Viktig om forkjøpsrett:	4
Annen informasjon:	4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Advokathuset Nord AS
Deres ref.:	1901250154
Vår ref.:	BO-2025-154-033
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	11.08.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse «1901250154» på andel/seksjon nummer 33 i 154 - Sameiet Istind Alpingrend bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	154 - Sameiet Istind Alpingrend
Org.nr.:	912419126
Seksjons-/andelsnr.:	033
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	29/147/033
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Mads Kenneth Nilsen
Styrets epost:	istindalpingrend@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Fremtind Forsikring AS med polisenummer 2875729.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Månetoppen 30A, 9321 MOEN
Eier 1 iht. vårt register:	Eidissen, Steve
Eier 2 iht. vårt register:	Folkestad, Janne Grethe
BRA:	67
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. ½ år.:

Forsikring	816,00
Internett	1 719,00
Andel felleskostnader	9 465,00
Totale fellesutgifter pr. ½ år.	12 000,00

[Strømvtaale for andelen/seksjonen kan opprettes her \(trykk her\).](#)

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ikke innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 11.08.2025: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet kan ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:
 Geldende rente: %
 Registrert lånebeløp på selskapet:
 Registrert lånesaldo på leiligheten:
 Lånetype:
 Årlige terminer:
 Registrert utløpsdato:

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 11.08.2025: kr. 0,00

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024: 634
 Andel formue pr. 31.12.2024: 3 551

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2025

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Utløsning av forkjøpsrett:	Kr. 2 500,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplassen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utløsning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager.

Annen informasjon:

Felleskostnader faktureres halvårlig, i henholdsvis januar og juli hvert år. Kjøper faktureres følgelig felleskostnader fra og med neste halvårige fakturering. Eventuell avregning av felleskostnader gjøres opp direkte mellom kjøper og selger.



Din foretrukne forretningsfører



VEDTEKTER FOR SAMEIET ISTIND ALPINGREND

Vedtatt i sameiermøte
Den 21.03.2013
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Istind Alpingrend og har grunn nummer 29 og bruksnummer 147 i Målselv kommune.
Sameiet består av 46 fritidsleiligheter.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6. 1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Begjæringsskjemaet sendes til Målselv kommune, Ressursetaten kommunehuset, 9321 Moen	☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering
---	--

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Målselv kommune for videre ekspedering til rekvisient.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festennr.	Seksjonsnr.
1924	MÅLSELV	29	147		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
985 633 983	SJØGATA 5 A EIENDOM AS	1-46	
290858 [REDACTED]	BENGT ROGNMO		1/2
131063 [REDACTED]	HARALD JOHAN ROGNMO		1/2

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål	Brøk (teller) ¹⁾	Tilleggsareal ²⁾	S.nr.	Formål	Brøk (teller) ¹⁾	Tilleggsareal ²⁾	S.nr.	Formål	Brøk (teller) ¹⁾	Tilleggsareal ²⁾	S.nr.	Formål	Brøk (teller) ¹⁾	Tilleggsareal ²⁾
1	B	67	BG	13	B	67	BG	25	B	67	BG	37	B	67	BG
2	B	67	BG	14	B	67	BG	26	B	67	BG	38	B	67	BG
3	B	67	BG	15	B	67	BG	27	B	67	BG	39	B	67	BG
4	B	67	BG	16	B	67	BG	28	B	67	BG	40	B	67	BG
5	B	67	BG	17	B	67	BG	29	B	67	BG	41	B	67	BG
6	B	67	BG	18	B	67	BG	30	B	67	BG	42	B	67	BG
7	B	67	BG	19	B	67	BG	31	B	67	BG	43	B	67	BG
8	B	67	BG	20	B	67	BG	32	B	67	BG	44	B	67	BG
9	B	67	BG	21	B	67	BG	33	B	67	BG	45	B	67	BG
10	B	67	BG	22	B	67	BG	34	B	67	BG	46	B	67	BG
11	B	67	BG	23	B	67	BG	35	B	67	BG	47			
12	B	67	BG	24	B	67	BG	36	B	67	BG	48			
SUM BRØK		804		SUM BRØK		804		SUM BRØK		804		SUM BRØK		670	
SUM BRØK (TELLERE)		3082 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN													

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres. Utvendige trapper er fellesareal. Biloppstillingsplasser, plener, gang-og kjøreveger er fellesareal. Eiendomsgrunnen er festet. Festekontrakt mellom sameiet og bortfesterne skal tinglyses på hver seksjon. Sameiet har 1. prioritets panterrett i hver seksjon for inntil kr. 75000,- til sikkerhet for betaling av felleskostnader.

Doknr: 140903 Tinglyst: 18.02.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

[Handwritten signatures]

Rettinger under pkt. 3 og 5 d) utført i samsåd
med Stig Henriksen Eiendomsformidling. *[Handwritten note]*

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- | | | |
|----|-------------------------------------|---|
| a) | ☒ | seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller |
| | ☐ | seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd. |
| b) | ☒ | seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen. |
| c) | ☒ | inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter. |
| d) | ☒ | bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller |
| | ☒ | det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven. |
| e) | ☒ | ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov. |
| f) | ☒ | areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett. |
| g) | ☒ | hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom. |
| h) | ☒ | hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller |
| | ☒ | boligseksjonen er en fritidsbolig, eller |
| | ☐ | alle boligene inngår i en samleseksjon bolig |
| i) | ☒ | det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28) |

UNDETEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING
- JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.

Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
- Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetsene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
- Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
- Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
- Samtykke fra panthaver ved resekjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

[illegible]

Side 2 av 3

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

 Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
- eller
- ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevskart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt
- ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
29	147			i Målselv
Dato	Underskrift	Stempel		
12.02.2008	<i>Kjell Arne Anfeltmo</i> plan- og næringssjef	 Målselv Kommune Kommunehuset 9321 MOEN		

Noter:

- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.
- 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
- 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
- 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
- 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
- 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Sigvald Ingebrigtsen



SITUASJONSPLAN

Tiltak:	Fritidsboliger		
Tiltakshaver:	Istind Alpingrend		
Byggeadresse:	Målselv Fjellandsby	Gnr. -	Bnr. -
Dato:	23.08.07	Sign:mhs	Prosjektnr. 07123
			Tegnnr: 550

BYGGSYSTEM AS
TILBYR BYGGESYSTEMER

Utarbeidet av: LEITE & HOWDEN

YSTENESGT.12 6003 ÅLESUND TLF. 70 10 22 20 FAX. 70 10 22 21

Rev:	Dato:	Revisjon:	Sign:
A	13.09.07	Justeret plassering, terring	mhs
B	24.09.07	Tilføyd søknad om bygning	mhs
C	17.10.07	Justeret plassering, bygg B1 Justeret plassering, støttemur	mhs

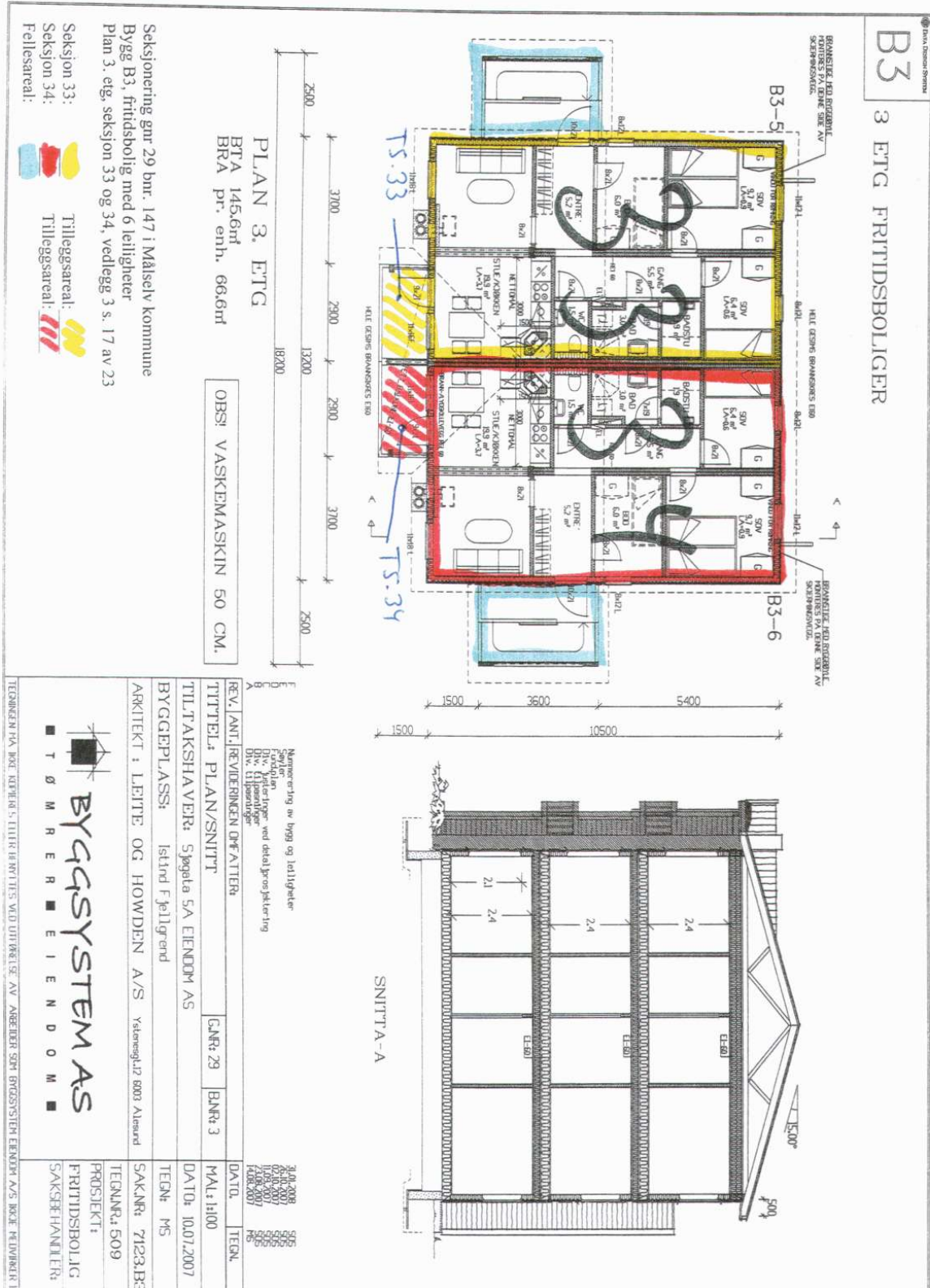
Tegnforklaring

	Uteareal/uteplass
	Kjørbart gangareal
	Parkeringsareal
	Støttemur
	Veggliv ny beb.
	Terrasse

Kartmålestokk 1:500



S-Fornetting
A = 6,3 daa



Returernes til:
Advokat Jan Ivar Brataas
Ekebergveien 228 c
1162 Oslo

Fødselsnr./Org.nr
983557384
Ref.nr.

Festekontrakt

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
Kommunenr.	Kommunenavn				
1924	Målselv	29	147		
1924	Målselv	29	147		
1924	Målselv	25	160		

Beskaffenhet
☐ 1 Bebyggd ¹⁾ ☒ 2 Ubebyggd
Tomteverdi
1.000.000,-.

Hva skal grunnen brukes til?
☐ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☒ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

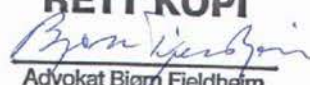
2. Bortfestes av			Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn		
131063	Harald Rognmo	 Doknr: 769844 Tinglyst: 27.09.2007 STATENS KARTVERK	1/2
290858	Bengt Rognmo		1/2
041059	Bjørn Einar Rognmo		1/1

3. Til		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	
985633983	Sjøgata 5 A Eiendom AS	1/2
985633983	Sjøgata 5 A Eiendom AS	1/2
985633983	Sjøgata 5 A Eiendom AS	1/1

4. Festeavgift pr. år
kr 35 pr. m2 tomteareal

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato
80	01.10.2007

6. Panterett for festeavgiften ³⁾
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst ⁴⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
RETT KOPI  Advokat Bjørn Einar Rognmo

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
3) Dersom intet sies har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i henhold til tomtefesteloven, jf. § 14.
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.

Dato	Utsenders underskrift
17.9.07	Jan I. Brataas

8. Rettigheter og vilkår	
Feste-kontrakten er i samsvar med	☒ Kartforretning/målebrev ☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndighetene
Regulering av feste-avgift:	Datoert 30.08.2007 ☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. ☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15: Festeavgiften skal være gjenstand for vurdering hvert 10. år i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, eller hvis denne bortfaller, i samsvar med indekser som gir uttrykk for den alminnelige prisstigning/pengeverdi.
Innløs-ningsrett	☐ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI ☒ Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser: Fester har ikke innløsningsrett.
Overdra-gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten, såfremt ikke annet er avtalt i felt 7. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefestelovens § 18 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 tre års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omko-st-ning	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av Fester (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglervisjon).
Twister etc.	Eventuelle twister 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 verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.
Elektronisk kommu-ni-kasjon:	☐ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting-lyses)	Festeavgiften skal betales til Myrefjell Eiendom BA.

Denne festekontrakten er utstedt i tre eksemplarer, ett til hver av partene og en tinglysningsgjenpart.

9. Underskrifter	
Sted, dato	OSG 17.9.07
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Harald Rognmo og Bengt Rognmo og Bjørn E Rognmo
Sted, dato	Trondheim 14/9-2007
Festerens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Stig Gerhardsen

SF0213

Festekontrakt

Side 2 av 3

RETT KOPI

Advokat Bjørn Fjeldheim

PKT. 7

- A.** Det er plikt for fester av eiendommen og eier av leilighet eller boenhet på eiendommen å være medlem av hytteierlaget, Målselv Fjellandsby Hytteierlag, som forvalter fellesarealene og anlegg
- B.** Det er plikt for fester av eiendommen og eier av leilighet eller boenhet på eiendommen å knytte seg til kommunalt anlegg for vann og avløp til hytteområdet samt å dekke alle kostnader i tilknytning til dette, herunder årlige avgifter.
- C.** Det er plikt for fester av eiendommen og eier av leilighet eller boenhet på eiendommen å kjøpe minimum ett årskort hvert år i skitrekket av Målselv Fjellandsby AS orgnr.: 989 231 081.
- D.** Leverandør av strøm, kabel og IKT anlegg har rett til vederlagsfritt å anlegge og vedlikeholde ledninger, kabelanlegg på eiendommen samt ved behov montere fordelingskap for strøm og telefoni/bredbånd, mot å sette arealene i orden etterpå.
- E.** Målselv Utvikling AS orgnr.: 988 423 122 eller den som overtar fellesareal/-anlegg til drift og vedlikehold, har rett til vederlagsfritt å legge hoved-, side- og stikkledninger for vann, kloakk, overvann, kabler og trekrør med tilhørende kummer, kabelskap, og fordelerskap over og på eiendommen. Retten omfatter også rett til tilkomst m.v. ifb. med arbeidene under forutsetning av at arealet settes i orden etterpå.
- F.** Målselv Utvikling AS orgnr.: 988 423 122, eller den som overtar utleieretten, har rett til å leie ut hver leilighet eller boenhet på eiendommen til fritidsformål i minst 35 uker i året hvorav minst 18 uker i årets vinteruker i perioden 1. nov – 1. mai.
- G.** Det er plikt for eier av leilighet eller boenhet på eiendommen å holde leiligheten eller boenheten fullt møblert.

RETT KOPI
Advokat Bjørn Fjeldheim

Side 3 av 3



Steve Eidissen
Trollvikveien 133
9307 Finnsnes

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler / tlf	Dato
	25/4712 - 2	Tomas Rostad / 45471455	20.10.2025

Saksnr.	
207/25	Delegert kommunedirektør - Byggesaker

29/147/0/33 - Søknad om ferdigattest - Månetoppen 30A leil 5C Leilighet i Målselv Fjellandsby

Viser til søknad mottatt 13.10.2025.

29/147 - Ferdigattest

Etter Lov av 27. juni 2008 nr 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven (pbl)) §21-10

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Steve Eidissen Trollvikveien 133 9307 Finnsnes	Steve Eidissen Trollvikveien 133 9307 Finnsnes

Ferdigattest er gitt for:				
Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Seksjonsnr
Månetoppen 30A leilighet 5C 9321 Moen	29	147		
Bygningsnr				

Postadresse:
Mellombygdveien 216, 9321 Moen
E-post: postmottak@malselv.kommune.no

Besøksadresse:
Mellombygdveien 216, 9321
Moen
www.malselv.kommune.no

Telefon:
Bank: 4715.02.00373
Org.nr: 972418005

Tiltakets art	Utbedring av sikkerhetstiltak som gjør at man ikke kan åpne vindu.
Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelse i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Derfor gis det i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10: ☒ Ferdigattest Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggsaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr plan- og bygningsloven § 25-2. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen. ☐ Måselv kommune krever at det stilles sikkerhet for at manglene blir rettet	

Klage på vedtak:

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra du mottar underretning om dette brev. En eventuell klage sendes kommunen.

Med hilsen

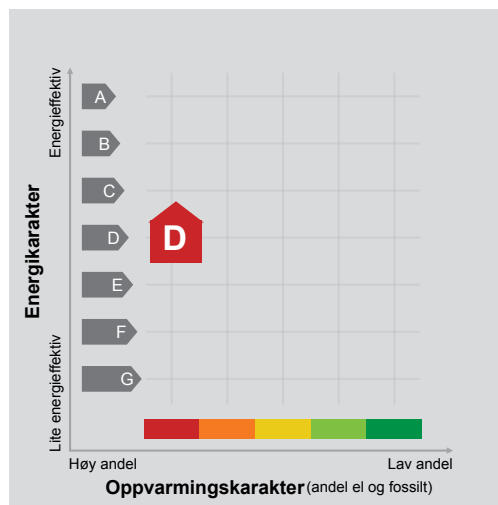
Tomas Rostad
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

ENERGIATTEST



Adresse	Månetoppen 30A
Postnummer	9321
Sted	MOEN
Kommunenavn	Målselv
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	147
Seksjonsnummer	33
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300002114
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-183930
Dato	24.10.2025



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.



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 musikk-anlegg 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, krokhangte 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.



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: Månetoppen 30A
9321 MOEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Aastrøm

Telefon: 915 34 351
E-post: kristina.aastrom@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre