

**aktiv.**



Sommarsetveien 23, 8890 LEIRFJORD

**Fritidsbolig til helårsbruk i  
nærheten av populære  
utfartsområder.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Stina Hermansen

Mobil 916 05 346  
E-post stina.hermansen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen  
Torolv Kveldulvsøns gate 25, 8801 Sandnessjøen.  
TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 250 000,-  
Omkostn.: Kr 32 640,-  
Total ink omk.: Kr 1 282 640,-  
Selger: Johnny Dahl  
Reidun Synøve Dahl

Salgsobjekt: Fritidseiendom  
Eierform: Eiet  
Byggeår: 1974  
BRA-i/BRA Total 64/73 kvm  
Tomtstr.: 925.1 kvm  
Soverom: 1  
Gnr./bnr. Gnr. 63, bnr. 17  
Oppdragsnr.: 1808260013

- Her finner man skiterreng, lysløype, elv, fjell og dal

Fritidseiendommen ligger fint til på Sommarset, godt skjermet for vær og vind, samt trafikk. Det er et stille og rolig område med kort vet til lett turterreng eller fjell og dal. Forslandsdalen ligger like i nærheten og er et populært turområdet -innerst i dalen ligger Norges vakreste vannkraftanlegg.

Fritidsboligen har gode løsninger som strøm, innebygget vanntank med pumpe som gir rom for vann i spring inne, det er koblet vann inn på varmtvannsberedere slik at man også kan få varmt vann inne i boligen. Det er etablert vedovn og varmepumpe. Ved inngangspartiet er det etablert et overbygg som har to vinduer og lem ut som man drar til side via skinner i tak. Det er spotter inne og ute i overbygget. Fritidsboligen er godt tatt vare på.

Store deler av tomtearealet er inngjerdet.



Innhold

Velkommen .....2  
Plantegning .....10  
Om eiendommen .....14  
Tilstandsrapport .....24  
Egenerklæring .....55  
Forbrukerinformasjon .....82  
Budskjema .....83





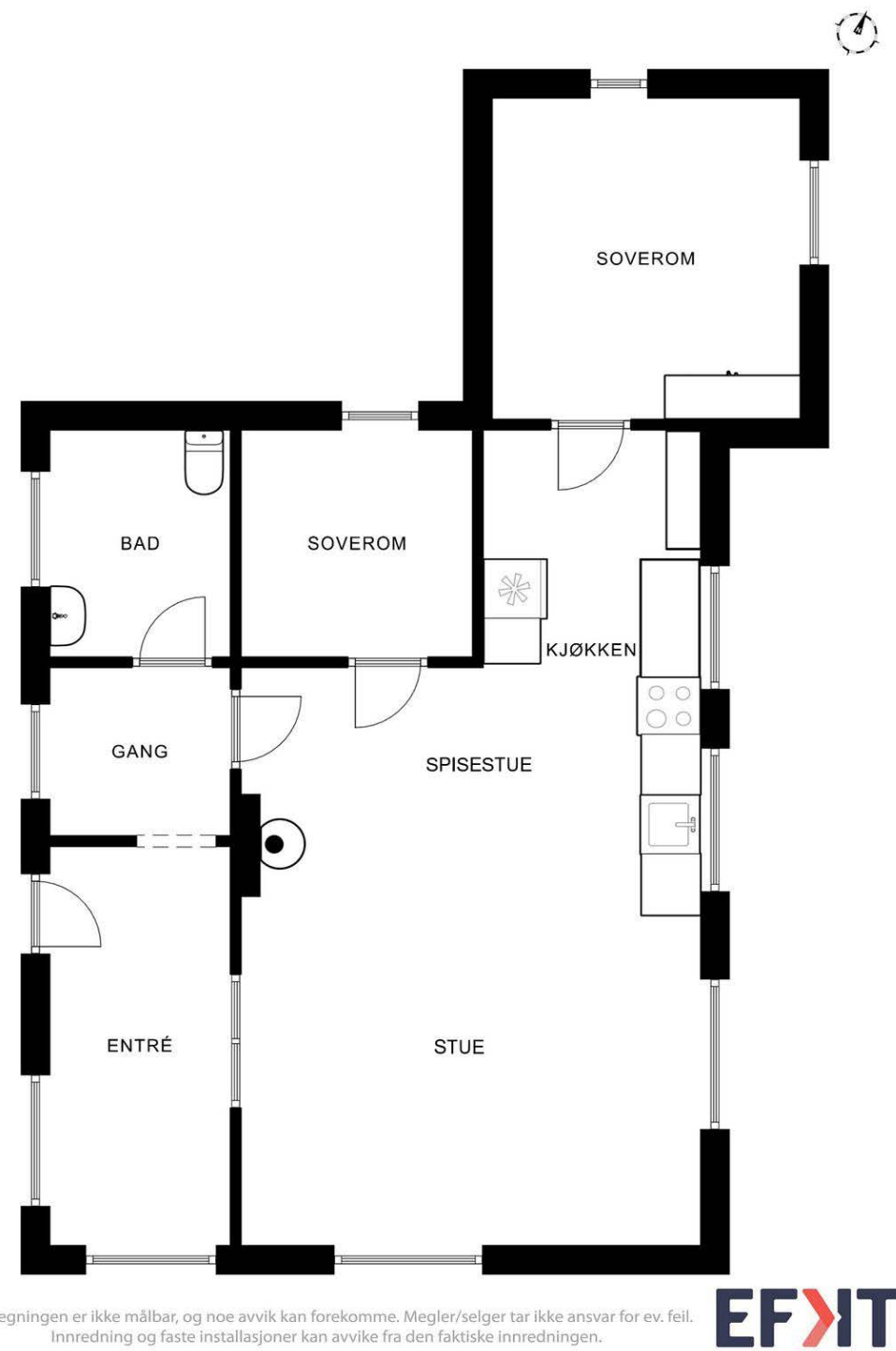
Toalettrommet er på tegningen betegnet som bod. Her er det servant med vann fra vanntank som står ute. Varmtvannsbereder og toalettløsningen er Separett.





# Plantegning

## 1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Notater



# 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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 64 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 73 kvm

TBA: 91 kvm

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 kvm Stue/kjøkken, 2 soverom, toalettrom, uoppvarmet gang og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

91 kvm Terrasse.

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 kvm Bod.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

925.1 kvm

### Tomtebeskrivelse

Flatt tomteareal som er inngjerdet. Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Gruslagt oppstillingsplass ved hytta.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell

fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til like ved Leirelva og Toven. Man finner både lett og utfordrende turterreng i nærheten, innerst i Forslandsdalen finner man Norges vakreste vannkraftanlegg. Det er bilvei helt frem til fritidsboligen, men allikevel lite trafikk da det er få eiendommer som har denne adkomsten. Solforhold er gode, selv om boligen ligger skjermet til.

### Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med REDE-skilt ved fellesvisning.

### Bebyggelsen

Nærliggende bebyggelsen består i hovedsak av tilsvarende hytter/?fritidsbebyggelse. Bebyggelsen på eiendommen består av fritidsboligen, utvendig frittstående bod og en vanntank som er overbygd. Det er også bgd en god del terrasse utenfor hytta og en utestue rett ved inngangsparti.

### Bygningssakkyndig

Motakst AS

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygget er fundamentert på søyler av tre (telefonstolper), bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon. Yttervegger av

bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Ytterveggene ble i 2022 tilleggs isolert med 5 cm. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med A-profilerte stålplater (fra år 2022) og pappshingel. Type undertak: Rullprodukt. Årstall: 2002. Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i stuen. Renner og nedløp av metall fra 2022. Fastmontert takstige til pipen. Isolert stålpipe som føres over taket. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert ytterdør. Skyvedør: Enkel plassbygd skyvedør av tre, som er montert på skinner. Terrasse rundt bygget på til sammen ca. 90,7m2. Terrassen er fundamentert på søyler av tre.

### Verditakst

Kr 1 400 000

### Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2014.

Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

-Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?- Ja.

Ufaglært: Hvilket år ble jobben fullført?: 2015.

Beskrivelse av arbeidet: Dette er en hytte med kun vann fra tank. det er ikke vannklosett . Det er kun varmtvann tank 20l og servant, ingen dusj muligheter. Separett hytte toalett.

-Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?- Ja.

Ufaglært: Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.

Beskrivelse av arbeidet: Bytte alle vinduene , og ytterdør. Fjernet bordkledning lektet ut 48mm og isoler med 5cm Glava (det var 10cm fra før (15cm). montert vind sperre , sløyf lekter og lekter for

kledning. Montert liggende 19x148 dobbelfals grunnet kledning (festet med syrefast skruer). Montert impregnert kledning raftekassen , vindu og gjørener. Tak: i 2022 fjernet gammel bølgeblikk, monterte Isola D-glass underlag , sløyf lekter og lekter og takplater (nye takrenner ). -Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?- Ja.

Det kom inn mus på kvisen før vi bytte kledning (mus band ble montert) Etter det har det blitt nye minder mus. Det er kun kommet 2-3 mus på kvisten, i vegger og gulv er det ikke oppservert mus.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?- Ja. Ufaglært: Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Beskrivelse av arbeidet: mus band ble montert og tettet alle hus som mus kunne komme inn.

-Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?- Ja.

Ufaglært: Hvilket år ble jobben fullført?: 2016.

Beskrivelse av arbeidet: Dette er en hytte. Har innebygd IPC 1000l vanntank og vannpumpe i isoler uterom. Det går PEX plast rør til kjøkkenbenk og til bad med varmekabel under hytta. Det er en 10l varmtvann tank i kjøkkenbenk og en 20l i bad. Avløp fra kjøkken og bad (gråvann) går i sandgrunn.

-Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?- Ja.

Faglært: Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.

Firmanavn: Svein Øhlen. Beskrivelse av arbeidet: Montert Wilfa varmepumpe.

-Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?- Ja.

Ufaglært: Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet lekapipe og montert stålpipe og Dovre 250 CBS.

-Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske

anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?- Ja.  
Ufaglært: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.  
Beskrivelse av arbeidet: Montert FleksWatt varme folie soverom ,stue og gang (Johnny Dahl Lagt jordkabel fra stikk terrasse til vannhus. (Johnny Dahl).  
-Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?- Ja.  
Ufaglært: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.  
Beskrivelse av arbeidet: I 2023 ble det gjort utbedringer på balkongen etter stor snø mengder. Forsterket bjelker terrasse og nytt dekke. Det ble bygd uthus på enden av terrassen.

**Standard**

Innvendige overflater:  
Gulvene har laminat. Veggene har malte panelplater og trepanel. Himlingene har himlingsplater og panel.  
Gulvvarme: Elektrisk gulvvarme i stue/?kjøkken og på det ene soverommet. Etasjeskille av trebjelkelag.

Kjøkken:  
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/?fryseskap og komfyr med koketopp. Det ble utført fuksøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrom:  
Gulvet har belegg. Veggene har trepanel. Himlingen har himlingsplater.Toalettrommet har enkel servant med blandebatteri, posetoalett og benkeplate. Panelovn montert på veggen.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast. Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Luft-til-luft varmepumpe av merket Wilfa fra 2018 i stuen. Varmepumpen fikk ny gass i 2019 da utedelen ble flyttet.  
Varmtvannstank på ca. 20 liter montert på toalettrommet og varmtvannstank på ca. 10 liter montert i kjøkkeninnredningen.  
På fasade mot nord er det en innebygd vanntank på ca. 1000 liter med vannpumpe som forsyner fritidsboligen med vann. Det er montert vannstoppesystem og panelovn.  
Fritidsboligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.  
El-skap med automatsikringer og måler plassert på toalettrommet.

Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Det opplyses også følgende i forhold til feil og mangler:

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):  
Utvendig:  
> Taktekking: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.  
> Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Spor etter mus på kaldloftet. Usikkerhet om hvilke eventuelle skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner. Løs/?overflødig vindsperre i nedre kant av konstruksjonen på fasade mot øst.  
> Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Utvendig omramming er montert

for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug. Flere vindu er utvendig værslitt. Det er ikke montert beslag i nedre kant av vinduene.

Innvendig:  
> Etasjeskille/?gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt avvik i fritidsboligen (stue): Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.  
> Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner:  
> Avløpsrør: Det er avvik: Provisorisk oppheng av avløpsrørene under fritidsboligen. Avløpsrørene under fritidsboligen er ikke isolert.  
> Varmepumpe: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Spesialrom:  
> 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/ ?1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/?ventil ved dør.

TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):  
Innvendig:  
> Overflater: Det er avvik: Laminatgulvet glipper fra dørtersklene. Det mangler en del av en list på det ene soverommet.

TG3 (store eller alvorlige avvik):  
Utvendig:  
> Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler takfotbeslag på tilbygget.  
> Takkonstruksjon/?Loft: Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Deler av anlegget er av relativt ny dato, men samsvarserklæringer er ikke fremvist. Det anses derfor nødvendig med utvidet kontroll av elanlegget.

TGIU (ikke undersøkt/? ikke tilgjengelig for undersøkelse):  
Utvendig:  
> Takkonstruksjon/?Loft - tilbygg: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det ble observert muselort ved befaring.

Innvendig:  
> Kryp kjeller: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

**Innbo og løsøre**

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

**Hvitevarer**

Ingen hvitevarer medfølger handelen.

**Parkering**

Oppgruset oppstillingsplass ved fritidsboligen.

**Diverse**

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

**Oppvarming**

Type: Isolert stålpipe. Alder: 2022. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted. Type: Lukket vedovn i stuen. Alder: 2022. Det er etablert varmepumpe og panelovner.

**Informasjon om strømforbruk**

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen.

Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

**Energimerke**

D

**Informasjon om energiklasse**

Det bemerkes at energimerke er iht. gamle regler og gjelder ikke for ny merking av 2026.

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.enova.no/nb/energimerking/](http://www.enova.no/nb/energimerking/) energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

**Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 1 250 000

**Omkostninger kjøper**

1 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

31 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet

(valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

32 690 (Omkostninger totalt)

49 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

52 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 282 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 299 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 302 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

**Kommunale avgifter**

Kr 1 416 for år 2025

**Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter beløper seg til kr. 1 416,- fordelt på 12 terminer pr. år. Renovasjonsavgift beløper seg til kr. 2 111,- fordelt på en termin pr. år.

Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 146 025

**Informasjon om formuesverdi**

Gjelder for året 2023.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**Tilbud om lånefinansiering**

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

Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 63, bruksnummer 17 i Leirfjord kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

01.08.2012 - Dokumentnr: 621668 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:1822 Gnr:63 Bnr:1  
Rettighet hefter i: Knr:1822 Gnr:63 Bnr:31  
Rettighet hefter i: Knr:1822 Gnr:63 Bnr:32  
Gjelder denne registerenheten med flere

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Finnes ikke ferdigattest i kommunens arkiver. Kommunen har imidlertid kommentert i sine dokumenter at det er lovlig tatt i bruk.

Kjøper overtar ansvar for ovennevnte forhold, og det gjøres oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknader, godkjenninger o.l.

Ettersom bygningen er søkt godkjent før 01.01.1998 er det ikke lengre mulig å få utstedt ferdigattest. Det skal i slike tilfeller foreligge brukstillatelse for å lovlig kunne bruke bygningen.

Det foreligger stemplede tegninger for fritidsboligen, datert 07.05.1982. Tegningene stemmer i hovedsak, men følgende endringer er gjort: Kjøkkenet er strekt inn i det som viser seg som soverom på tegningen, og soverommet er flyttet ut i det som betegnes som bod på tegningen. Boden på tegningen er i dag benyttet som toalettrom. Det er også satt inn ett ekstra vindu på stue og to vinduer i det som er betegnet som tilbygd bod, der er utgangen og

vinduet ved siden av fjernet.

Det foreligger ikke ferdigattest eller tegninger på boden, takoverbygg med vegger ved inngangsparti, vannhus eller terrassen. Det tas spesifikt forbehold om at bygningsmassen kan være ulovlig oppført. For bygninger/balkong/terrasse som ikke er søkt godkjent kan det medføre konsekvenser. I tillegg kan dette påvirke utnyttelsesgraden av tomta.

Det tas spesifikt forbehold om at kjøper overtar ansvaret og risikoen ved alle ovennevnte forhold under overskriften «Ferdigattest/?brukstillatelse». Ytterste konsekvens kan være krav om riving/?tilbakeføring til opprinnelig stand.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei fra offentlig vei. Det betales årlig veiavgift på ca. kr 1 500,- for drift og vedlikehold av veien. Det er usikkert om bestemmelsen om adkomstretten er personlig eller real, men eiendommen har uannsett adkomstrett. Det følger av rettspraksis at adkomstrett over hovedbruket er en såkalt aksessorisk rett, det vil si en rett som følger av en annen rett. Da denne eiendommen var en tidligere festet tomt, som nå er målt opp og fradelt, er eiendommen avhengig av rett til adkomst for å benytte seg av eiendommen, og har følgelig rett til adkomst.»

Eiendommen har privat vanntilførsel (sommervann) via vanntank som er innebygd på terrassen. Gråvann og urin ledes ut i terrenget - dette er ikke en godkjent løsning.

**Regulerings- og arealplaner**

Området er regulert til Fritidsbebyggelse iht.

reguleringsplan for "Detaljregulering for Sommersethveien-Vatne", plan-ID 202004. Ikrafttredelse 18.04.2024.

**Legalpant**

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

**Kontraktsgrunnlag**

**Kjøpsbetingelser**

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**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

**Budgivning**  
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

**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 dekningsalg for kjøpers regning.

**Personopplysninger**  
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**  
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker

selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**  
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

**Meglers vederlag**  
Fast provisjon kr. 50 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 10 500,- tilretteleggingshonorar kr 10 000,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

**Ansvarlig megler**  
Lisa Helgesen

Eiendomsmegler  
lisa.helgesen@aktiv.no  
Tlf: 906 54 452

**Ansvarlig megler bistås av**  
Stina Hermansen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
stina.hermansen@aktiv.no  
Tlf: 916 05 346

**Oppdragstaker**  
REDE Eiendomsmegling Sandnessjøen,  
organisasjonsnummer 921059833  
Torolv Kveldulvsøns gate 25,

**Salgsoppgavedato**  
06.03.2026



# Tilstandsrapport

Fritidsbolig  
 Sommarsetveien 23, 8890 LEIRFJORD  
 LEIRFJORD kommune  
 gnr. 63, bnr. 17

## Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 26.08.2025    Rapportdato: 08.09.2025    Oppdragsnr.: 20914-4147    Referansenummer: CA7931  
Autorisert foretak: Motakst AS    Sertifisert Takstingeniør: Lars Emil Brattland    Vår ref: Lars Emil Brattland



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.

## Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagelser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

### Rapportansvarlig

Lars Emil Brattland  
Uavhengig Takstingeniør  
lars@motakst.no  
414 85 679

### Medansvarlig

Marius Høgås  
Uavhengig Takstingeniør  
marius@motakst.no  
472 67 180



## 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, annek, 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.

**TG 0**

**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.

**TG 1**

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

**TG 2**

**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.

**TG 3**

**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.

**TG IU**

**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

### Markedsvurdering

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Totalt Bruksareal              | 73 m²     |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 64 m²     |
| Totalpris                      | 1 400 000 |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 3 050 000 |
|---------------------------------------|-----------|

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 06.02.1974 I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

- Den tilbygde boden har ikke utvendig adkomst og brukes i dag som soverom.
- Tidligere soverom inngår i dagens kjøkken.
- Boden ved tidligere gang brukes i dag som toalett/stellerom.
- Tidligere pipe er fjernet og det er satt inn en ny isolert stålppe. Ukjent om forholdet er meldt kommunen.
- Tidligere overbygd altan er i dag en uisolert gang og er innkledd.
- Terrassen, det tilbygde huset til vanntanken fremkommer ikke på tegningene.

### Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget. Men de foreligger skriv fra Leirfjord kommune hvor det skrives at bygget er lovlig tatt i bruk.

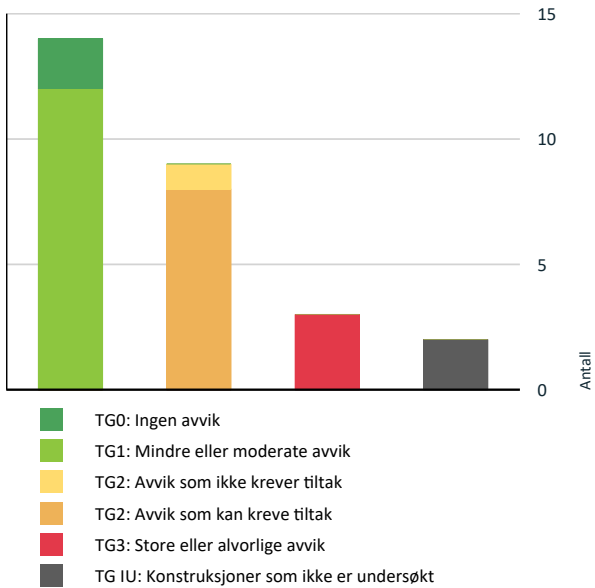
### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette bygget.

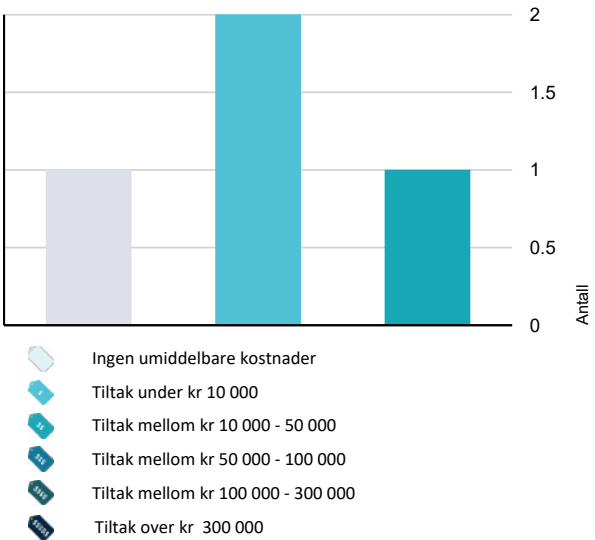
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tilbygg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1974

**Anvendelse**  
Fritidsbolig.

**Standard**  
Fritidsboligen har normal standard.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                  |
|------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2015 | Tilbygg       | -Tilbygd hus for vanntanken.                                                                                     |
| 2018 | Modernisering | -Nye vinduer.<br>-Ny ytterdør.<br>-Ny kledning, lagt til 5cm isolasjon og vindsperre.<br>-Installert varmepumpe. |
| 2022 | Modernisering | -Nytt taktekke på hovedbygget.                                                                                   |
| 2023 | Modernisering | -Installert varmefolie på soverom,stue og i gangen.                                                              |
| 2023 | Vedlikehold   | -Utbedret og forsterket terrassen samt nye terrassebord som følge av skade av store snømengder.                  |

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type taktekking: A-profilerte stålplater  
Årstall: 2022.

Type taktekking: Pappshingel  
Årstall: Ukjent.

Type undertak: Rullprodukt.  
Årstall: 2002.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og takfoten.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose/reinlav kan normalt sett fjernes med en kraftvask eller lignende.

# Tilstandsrapport



### Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall fra 2022.  
Fastmontert takstige til pipen.  
Isolert stålpipes som føres over taket.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler takfotbeslag på tilbygget.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l. dette iht. byggeforskrift 1965.  
Før det eventuelt blir montert snøfangere må takkonstruksjonen/bærekonstruksjoner kontrolleres av bygningssakkyndig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### Veggkonstruksjon

#### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

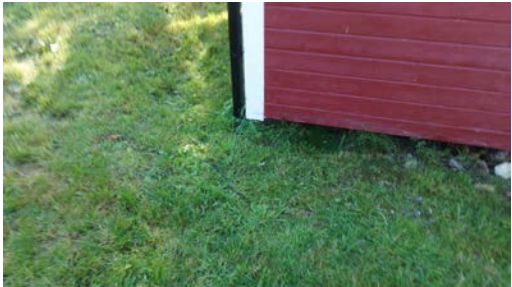
Spor etter mus på kaldloftet. Usikkerhet om hvilke eventuelle skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.  
Løs/overflødig vindsperre i nedre kant av konstruksjonen på fasade mot øst.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget bør generelt være minst 0,3 m.  
Vindsperren bør tilpasses.



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.  
Undertak av rullprodukt med underliggende rupanel  
Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon.  
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i stuen.  
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befarings, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

Kostnadsestimatet er satt for etablering av ventilering på loftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



## TG 1J Takkonstruksjon/Loft - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med liggende kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

### Vurdering av avvik:

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

Det ble observert muselort ved befarings.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å få kartlagt det eventuelle skadeomfanget skadedyr kan ha påført.

## TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug. Flere vindu er utvendig værslitt.  
Det er ikke montert beslag i nedre kant av vinduene.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

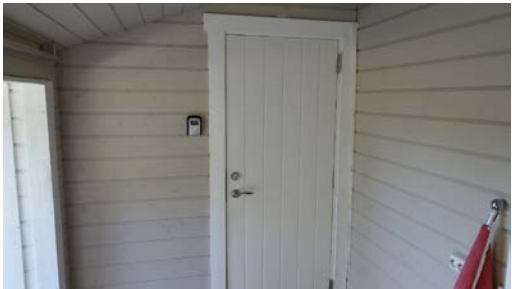
Omrammingen bør monteres minimum 6 mm fra vannbrettet for å unngå vannoppsug.  
Sålbenk- og vannbrettbeslag monteres ofte som det eneste tettesjiktet mot underlaget. Det medfører at det bør monteres beslag og beslagene bør ha oppbrett i begge ender mot vindusssmyg, og i bakkant mot vinduets bunnkarm.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

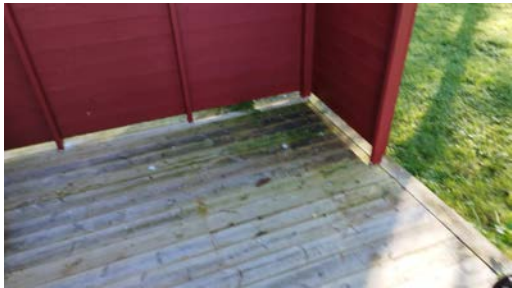
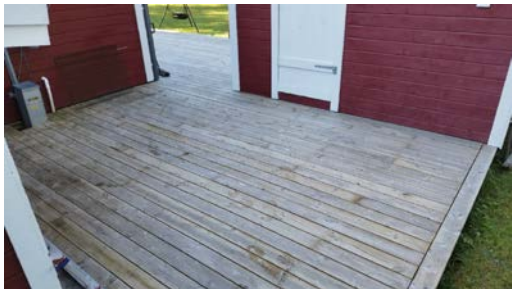
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert ytterdør.  
Skyvedør: Enkel plassbygd skyvedør av tre, som er montert på skinner.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

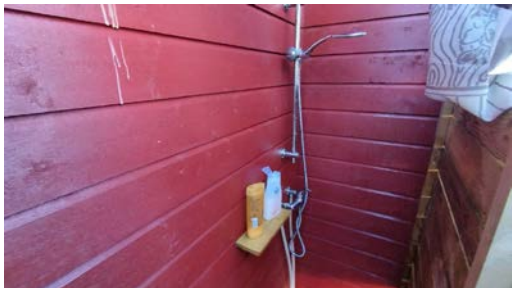
Terrasse rundt bygget på til sammen ca. 90,7m2. Terrassen er fundamentert på søyler av tre.  
Mindre avvik:  
-Stedvis dannelse av grønnnske.

# Tilstandsrapport



## Utedusj

Utedusj med blandebatteri og dusjhode.



## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Gulvene har laminat.  
Veggene har malte panelplater og trepanel.  
Himlingene har himlingsplater og panel.  
  
Gulvvarme.  
Elektrisk gulvvarme i stue/kjøkken og på det ene soverommet.  
**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
  
Laminatgulvet glipper fra dørtersklene.  
Det mangler en del av en list på det ene soverommet.  
**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
  
Tiltak anses ikke som nødvendig, men bør vurderes.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i fritidsboligen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

Type: Isolert stålpipe.

Alder: 2022.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.

Type: Lukket vedovn i stuen.

Alder: 2022.

# Tilstandsrapport

Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Siste tilsyn skal være utført den ??.??.????, ingen anmerkninger.

Skorsteinen ble sist feiet ?????.



## TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Begrenset adkomst til store deler av kryprommet mellom bjelkelaget og bakket grunnet lav takhøyde. Konstruksjonen er kun kontrollert fra ytterkanter og det kan ikke utelukkes eventuelle sjulte feil og mangler som ikke lot seg inspisere.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blande­batteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjø­l/frys­es­kap og komfyr med koketopp. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Mindre avvik:  
Liten skade i hjørnet på sokkelen.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Test av avtrekket.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvet har beleg.

# Tilstandsrapport

Veggene har trepanel.  
Himlingen har himlingsplater.Toalettrommet har enkel servant med blande­batteri, posetoalett og benkeplate. Panelovn montert på vegg.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spal­te/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Inn­ven­dige vannledninger er av plast.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Provisorisk oppheng av avløpsrørene under fritidsboligen.  
Avløpsrørene under fritidsboligen er ikke isolert

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring bør påregnes.



### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe av merket Wilfa fra 2018 i stuen. Varmepumpen fikk ny gass i 2019 da utedelen ble flyttet.

**Vurdering av avvik:**

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

**Konsekvens/tiltak**

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 20 liter montert på toalettrommet og varmtvannstank på ca. 10 liter montert i kjøkkeninnredningen.



## TG 1 Vanntank

På fasade mot nord er det en innebygd vanntank på ca. 1000 liter med vannpumpe som forsyner fritidsboligen med vann. Det er montert vannstoppesystem og panelovn.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert på toalettrommet.

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.  
**2009 Fritidsboligen ble tilkoblet strøm i 2009, men EI-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder, og er oppgradert i perioden 2014-2025.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Eier har selv utført enkelte arbeider på det elektriske anlegget.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Samsvarserklæringer er ikke fremvist.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Det er ikke gitt indikasjoner på at sikringer løses ut.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja Deler av anlegget er av relativt ny dato, men samsvarserklæringer er ikke fremvist. Det anses derfor nødvendig med utvidet kontroll av el-anlegget.

### Generell kommentar

NB:  
Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).

Kostnadsestimat: Under 10 000



### TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Fritidsboligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

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

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Naturlig drenering, fritidsboligen står på en naturtomt.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert på kreosotbehandlede søyler av tre (telefonstolper).

### TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.  
Generell info:  
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Fritidsboligen har innlagt "sommervann" via vanntank.  
Eier opplyser at det er montert varmekabler i vannrørene for å hindre at det fryser.  
Fritidsboligen er ikke tilkoblet septik. Gråvannet ledes ut i terreng.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**  
Oppbevaring av redskaper mm.

**Byggeår**  
2023

**Kommentar**  
Byggeåret er opplyst av eier.

**Standard**  
Boden har enkel standard.

**Vedlikehold**  
Vedlikehold bør påregnes i årene som kommer iht. elde og slitasje.  
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

64 m<sup>2</sup>/64 m<sup>2</sup>

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, 2 Soverom, Toalettrom, 2 Gang

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 9 m<sup>2</sup>

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 050 000

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

1 400 000

Konklusjon markedsverdi

1 400 000

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

| Sammenlignbare salg                                      |            |           |           |           |           |         |
|----------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| EIENDOM                                                  | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
| 1 Sommarsetveien 15 ,8890 LEIRFJORD<br>49 m² 1995 2 sov  | 18-06-2023 | 1 200 000 | 1 000 000 |           | 1 000 000 | 20 408  |
| 2 Leirfjordveien 270 ,8890 LEIRFJORD<br>46 m² 1972 2 sov | 22-08-2024 | 700 000   | 550 000   |           | 550 000   | 11 957  |
| 3 Sommarsetveien 27 ,8890 LEIRFJORD<br>46 m² 1980 2 sov  | 28-06-2018 | 370 000   | 370 000   |           | 370 000   | 8 043   |
| 4 Tovåsveien 52 ,8890 LEIRFJORD<br>62 m² 1965 2 sov      | 15-10-2023 | 500 000   | 390 000   |           | 390 000   | 6 290   |

**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                                                                       |     |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|
| Veiavgift; Opplyst av eier:                                                            | Kr. | 1 000  |
| Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:                                         | Kr. | 10 000 |
| Renovasjon (Fritidsrenovasjon):                                                        | Kr. | 2 111  |
| Kommunale avgifter:                                                                    | Kr. | 1 312  |
| Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren: | Kr. | 15 000 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet)                                                        | Kr. | 29 500 |

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

|                                                                                                            |     |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr. | 3 300 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 900 000 |
| Sum teknisk verdi - Fritidsbolig                                                                           | Kr. | 2 400 000 |

#### Bod

|                                                                                                            |     |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr. | 100 000  |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 35 000 |
| Sum teknisk verdi - Bod                                                                                    | Kr. | 70 000   |

#### Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 470 000

### Tomteverdi

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

|                     |     |         |
|---------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi   | Kr. | 600 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 600 000 |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                 |     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 3 050 000 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

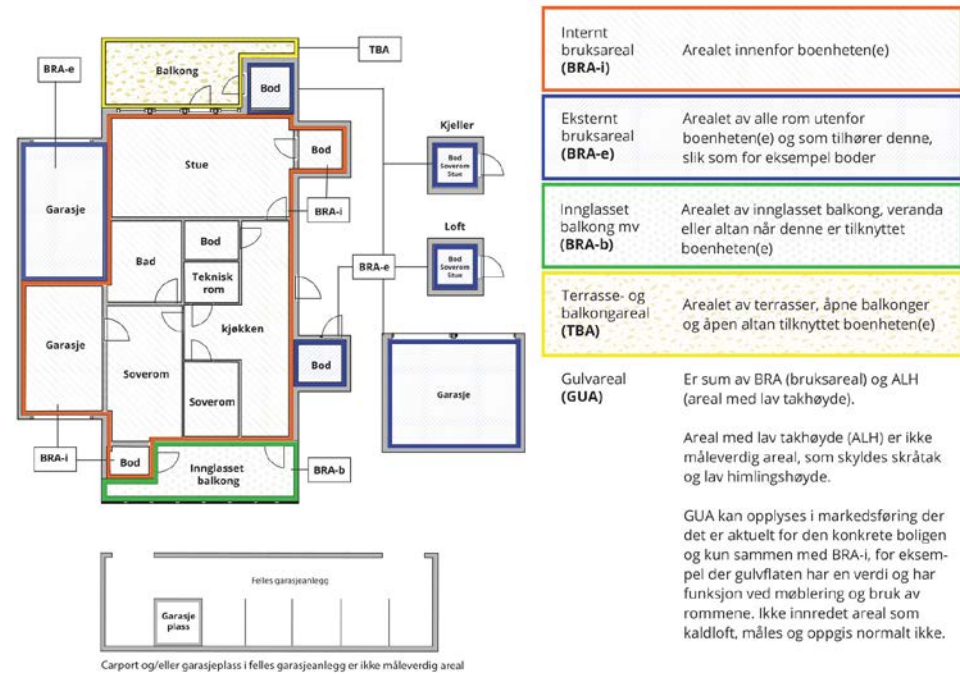
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



### 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

Fritidsbolig

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                             | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Inn glasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje | 64                         |                             |                             | 64  | 91                              |
| SUM       | 64                         |                             |                             |     | 91                              |
| SUM BRA   | 64                         |                             |                             |     |                                 |

Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                          | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Inn glasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. Etasje | Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Uoppvarmet gang, Gang |                             |                             |

Lovlighet

Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 06.02.1974

I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

- Den tilbygde boden har ikke utvendig adkomst og brukes i dag som soverom.
- Tidligere soverom inngår i dagens kjøkken.
- Boden ved tidligere gang brukes i dag som toalett/stellerom.
- Tidligere pipe er fjernet og det er satt inn en ny isolert stålppe. Ukjent om forholdet er meldt kommunen.
- Tidligere overbygd altan er i dag en uisolert gang og er innkledd.
- Terrassen, det tilbygde huset til vanntanken fremkommer ikke på tegningene.

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget. Men de foreligger skriv fra Leirfjord kommune hvor det skrives at bygget er lovlig tatt i bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:*

Bod

| Etasje  | Bruksareal BRA m²          |                             |                             | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----|---------------------------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Inn glasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje  |                            | 9                           |                             | 9   |                                 |
| SUM     |                            | 9                           |                             |     |                                 |
| SUM BRA | 9                          |                             |                             |     |                                 |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Inn glasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Etasje |                            | Bod                         |                             |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette bygget.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 64         | 0          |
| Bod          | 0          | 9          |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 26.8.2025 | Lars Emil Brattland | Takstingeniør |
|           | Johnny Dahl         | Kunde         |
|           | Reidun Synøve Dahl  | Kunde         |

Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal    | Kilde                   | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------|-------------------------|------------|
| 1822 LEIRFJORD | 63   | 17   |      | 0    | 925.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

Adresse

Sommarsetveien 23

Hjemmelshaver

Dahl Johnny, Dahl Reidun Synøve

Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Fritidsboligen ligger like ved Leirelva mellom Mosjøen og Sandnessjøen. Kort vei til fint turterreng, samt bade og fiskemuligheter i Storvatnet. Hytten ligger skjermet til, men har god solgang til tross for å ligge skjermet i terrenget. Området byr på turmuligheter som blant annet Forslandsdalen med vann og fossefall, turstier, og med Norges vakreste vannkraftanlegg innerst.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei fra offentlig vei. Det betales årlig veiavgift på ca. kr 1 000,- for drift og vedlikehold av veien.

**Tilknytning vann**

Eiendommen har privat vanntilførsel (sommervann) via vanntank som er innebygd på terrassen.

**Tilknytning avløp**

Gråvannet ledes ut i terrenget.

**Regulering**

Området er regulert til Fritidsbebyggelse iht. reguleringsplan for "Detaljregulering for Sommersethveien-Vatne", plan-ID 202004. Ikrafttredelse 18.04.2024.

**Om tomten**

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Gruslagt oppstillingsplass ved hytta. Eiet tomt som har ett areal på ca. 925m².

**Kommuneplan**

KA Leirfjord. Plan-ID 20020001  
Ikrafttredelse 26.11.2003  
Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

**Servitutter**

2012/621668-2/200 BEST. OM ADKOMSTRETT  
01.08.2012 RETTIGHETSHAVER: KNR:1822 GNR:63 BNR:17  
Gjelder denne registerenheten med flere.

**Heftelser**

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

**Bebyggelsen**

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

**Oppvarming**

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

**Parkering**

Parkering på egen tomt.

**Byggemåte**

Bygget er fundamentert på søyler av tre (telefonstolper), bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Ytterveggene ble i 2022 tilleggs isolert med 5 cm. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med A-profilerte stålplater og pappshingel. Vinduer og dører av tre med 2-lags isolerglass.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 460 000  | 2014 |

Kilder og vedlegg

| Dokumenter                  |            |                                                                                           |                  |       |         |
|-----------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse                 | Dato       | Kommentar                                                                                 | Status           | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring               | 24.08.2025 | Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.                                  | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Rekvirent/eier              | 26.08.2025 | Opplysninger gitt ved befaring.                                                           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Grunnkart                   | 26.08.2025 | Kart over eiendommen.                                                                     | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Bilder                      | 26.08.2025 | Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.                                           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Ambita AS                   | 02.09.2025 | Diverse eiendomsinformasjon.                                                              | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eiendomsverdi AS            | 02.09.2025 | Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde. | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Diverse samsvarserklæringer |            | Samsvarserklæringer er ikke fremvist.                                                     | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 08.09.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CA7931>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Notater



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

|                   |                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Selgere           | Johnny Dahl<br>Reidun Synøve Dahl                                                                                                                                                            |
| Boligen           | <ul style="list-style-type: none"><li>♦ Boligen ble kjøpt 2014</li><li>♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene</li><li>♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring</li></ul> |
| Sommarsetveien 23 |                                                                                                                                                                                              |
| 8890 Leirfjord    |                                                                                                                                                                                              |
| 1822-63/17/0/0    |                                                                                                                                                                                              |

# Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1808260013 1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015  
**Beskrivelse av arbeidet:** Dette er en hytte med kun vann fra tank. det er ikke vannklosett . Det er kun varmtvann tank 20l og servant, ingen dusj muligheter. Separett hytte toalett.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018  
**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte alle vinduene , og ytterdør. Fjernet bordkledning lektet ut 48mm og isoler med 5cm Glava (det var 10cm fra før (15cm). montert vind sperre , sløyf lekter og lekter for kledning. Montert liggende 19x148 dobbelfals grunnet kledning (festet med syrefast skruer). Montert impregnert kledning raftekassen , vindu og gjørener. Tak: i 2022 fjernet gammel bølgeblikk, monterte Isola D-glass underlag , sløyf lekter og lekter og takplater (nye takrenner ).

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Det kom inn mus på kvisen før vi bytte kledning (mus band ble montert)  
Etter det har det blitt nye minder mus.  
Det er kun kommet 2-3 mus på kvisten, i vegger og gulv er det ikke oppservert mus.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018  
**Beskrivelse av arbeidet:** mus band ble montert og tettet alle hus som mus kunne komme inn.

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016  
**Beskrivelse av arbeidet:** Dette er en hytte. Har innebygd IPC 1000l vanntank og vannpumpe i isoler uterom. Det går PEX plast rør til kjøkkenbenk og til bad med varmekabel under hytta. Det er en 10l varmtvann tank i kjøkkenbenk og en 20l i bad. Avløp fra kjøkken og bad (gråvann) går i sandgrunn.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Svein Øhlen

Beskrivelse av arbeidet: Montert Wilfa varmepumpe.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet lekapipe og montert stålpipes og Dovre 250 CBS.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Montert FleksWatt varme folie soverom ,stue og gang (Johnny Dahl Lagt jordkabel fra stikk terrasse til vannhus. (Johnny Dahl)

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja



Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: I 2023 ble det gjort utbedringer på balkongen etter stor snø mengder. Forsterket bjelker terrasse og nytt dekke. Det ble bygd uthus på enden av terrassen.
39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei
41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



# Bolig selges med boligselgerforsikring

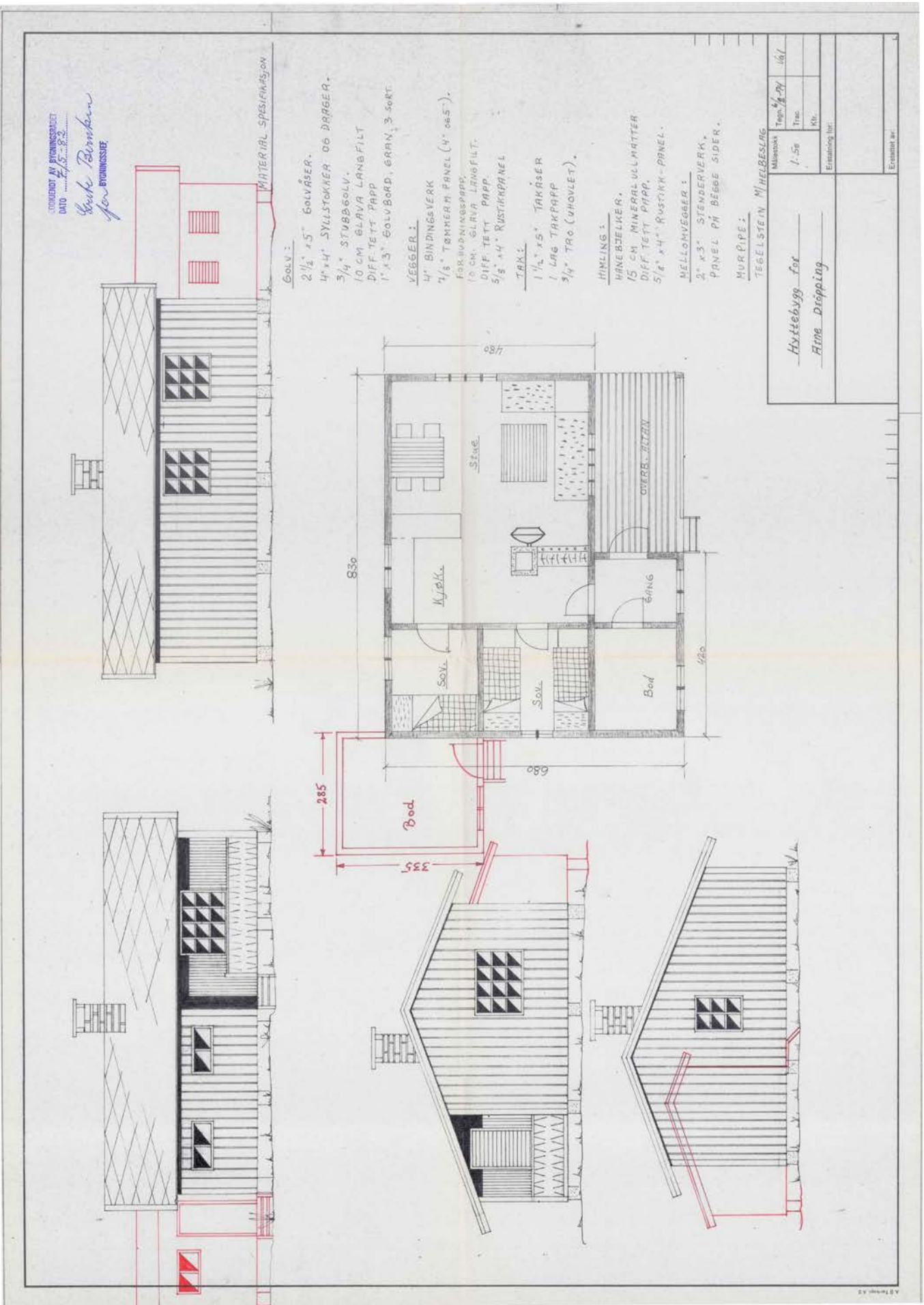
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 1822 - LEIRFJORD  
Gårdsnummer: 63  
Bruksnummer: 17

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.08.2025 kl. 10:20  
Produsert av: Kristian Olaisen  
Attestert av: Leirfjord 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.

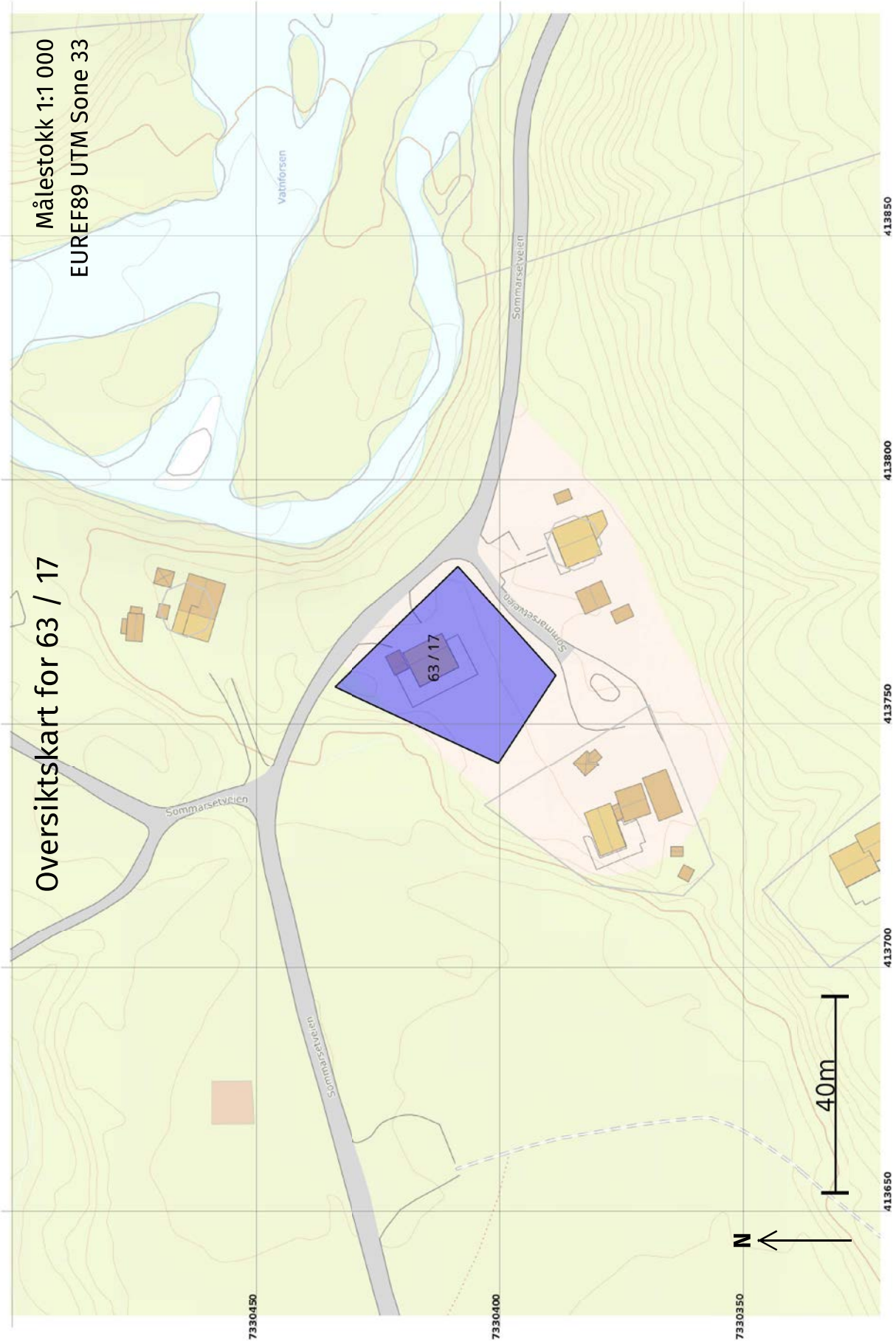
For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

| Matrikkelenhet            |        |                 |                    |            |                                           |       |           |                       |  |
|---------------------------|--------|-----------------|--------------------|------------|-------------------------------------------|-------|-----------|-----------------------|--|
| Matrikkelenhetstype:      |        | Grunneiendom    |                    |            |                                           |       |           |                       |  |
| Bruksnavn:                |        |                 |                    |            |                                           |       |           |                       |  |
| Etableringsdato:          |        | 01.02.2012      |                    |            |                                           |       |           |                       |  |
| Skylid:                   |        | 0               |                    |            |                                           |       |           |                       |  |
| Er tinglyst:              |        | Ja              |                    |            |                                           |       |           |                       |  |
| Har festegrunner:         |        | Nei             |                    |            |                                           |       |           |                       |  |
| Er seksjonert:            |        | Nei             |                    |            |                                           |       |           |                       |  |
| Arealrapport              |        |                 |                    |            |                                           |       |           |                       |  |
| Tekst                     |        | Areal Kommentar |                    |            |                                           |       |           |                       |  |
| Beregna areal for 63 / 17 |        | 925,1 m2        |                    |            |                                           |       |           |                       |  |
| Eierforhold               |        |                 |                    |            |                                           |       |           |                       |  |
| Tinglyste eierforhold     |        |                 |                    |            |                                           |       |           |                       |  |
| Rolle                     | Status | Føds.d./org.nr  | Navn               | Bruksenhet | Adresse                                   | Andel |           |                       |  |
| Hjemmelshaver             |        | 180958          | DAHL JOHNNY        |            | ØYVIND LAMBES VEI 33<br>8803 SANDNESSJØEN | 1 / 2 |           |                       |  |
| Hjemmelshaver             |        | 281166          | DAHL REIDUN SYNØVE |            | ØYVIND LAMBES VEI 33<br>8803 SANDNESSJØEN | 1 / 2 |           |                       |  |
| Oversikt over teiger      |        |                 |                    |            |                                           |       |           |                       |  |
| Løpnr                     | Type   | Hovedteig       | Nord               | Øst        | Høyde                                     | Areal | Merknader | (EUREF89 UTM Sone 33) |  |

| Forretninger der matrikkelenheten er involvert |                         |                                  |                |              |            |                 |             |  |  |
|------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------|--------------|------------|-----------------|-------------|--|--|
| Forretning                                     | Forretningsdokumentdato |                                  |                | Tinglysing   |            | Matrikkelføring |             |  |  |
| Forretningstype                                | Kommunal saksreferanse  | Status                           | Endret dato    | Signatur     | Dato       |                 |             |  |  |
| Årsak til feilretting                          | Nettadresse (URL)       |                                  |                |              |            |                 |             |  |  |
| Annen referanse                                |                         |                                  |                |              |            |                 |             |  |  |
| Opprett ny grunneiendom fra festegrunn         | 25.11.2011              | Tinglyst                         | 06.03.2012     | 1822mar      | 01.02.2012 |                 |             |  |  |
| Oppmålingsforretning                           | 11/882                  | Rolle                            | Matrikkelenhet | Arealendring |            |                 |             |  |  |
|                                                |                         | Avgiver                          | 1822 - 63/1    | -925,1       |            |                 |             |  |  |
|                                                |                         | Mottaker                         | 1822 - 63/17   | 925,1        |            |                 |             |  |  |
|                                                |                         | Tidligere festegrunn             | 1822 - 63/1/14 | 0            |            |                 |             |  |  |
|                                                |                         |                                  |                |              |            |                 |             |  |  |
| 25.08.2025 10:20                               |                         | Matrikkelbrev for 1822 - 63 / 17 |                |              |            |                 | Side 2 av 6 |  |  |

| Forretninger der matrikkelenheten er berørt     |                         |             |           |           |             |                               |              |              |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------------|-------------|-----------|-----------|-------------|-------------------------------|--------------|--------------|-------------------|
| Forretning                                      | Forretningsdokumentdato |             |           |           | Status      |                               | Tinglysing   |              | Matrikkelføring   |
| Forretningstype                                 | Kommunal saksreferanse  |             |           |           | Endret dato |                               |              |              | Signatur          |
| Årsak til feilretting                           | Nettadresse (URL)       |             |           |           |             |                               |              |              | Dato              |
|                                                 | Annen referanse         |             |           |           |             |                               |              |              |                   |
| Kvalitetshaving for eksisterende matrikkelenhet | 20.02.2017              |             |           |           |             |                               |              |              | olslei 20.02.2017 |
| Annen forretningstype                           | LEOV                    |             |           |           |             |                               |              |              |                   |
|                                                 |                         |             |           |           | Rolle       | Matrikkelenhet                | Arealendring |              |                   |
|                                                 |                         |             |           |           | Berørt      | 1822 - 63/17                  |              | 0            |                   |
|                                                 |                         |             |           |           |             |                               |              |              |                   |
| Adresser                                        |                         |             |           |           |             |                               |              |              |                   |
| Adresstype                                      | Adressenavn             | Adressekode | Adressenr | Koordinat | Øst         | Kretser                       |              | Atkomstpunkt |                   |
| Vegadresse                                      | Adressetilleggsnavn     | Kildekode   | 2242      | 23        |             | Grunnkrets: 0109 Leira        |              | Nei          |                   |
|                                                 | Sommarsetveien          |             |           |           |             | Stemmekrets: 1 LEIRFJORD      |              |              |                   |
|                                                 |                         |             |           |           |             | Kirkesokn: 10040103 Leirfjord |              |              |                   |
|                                                 |                         |             |           |           |             | Postnr.område: 8890 LEIRFJORD |              |              |                   |
|                                                 |                         |             |           |           |             | Tettsted:                     |              |              |                   |

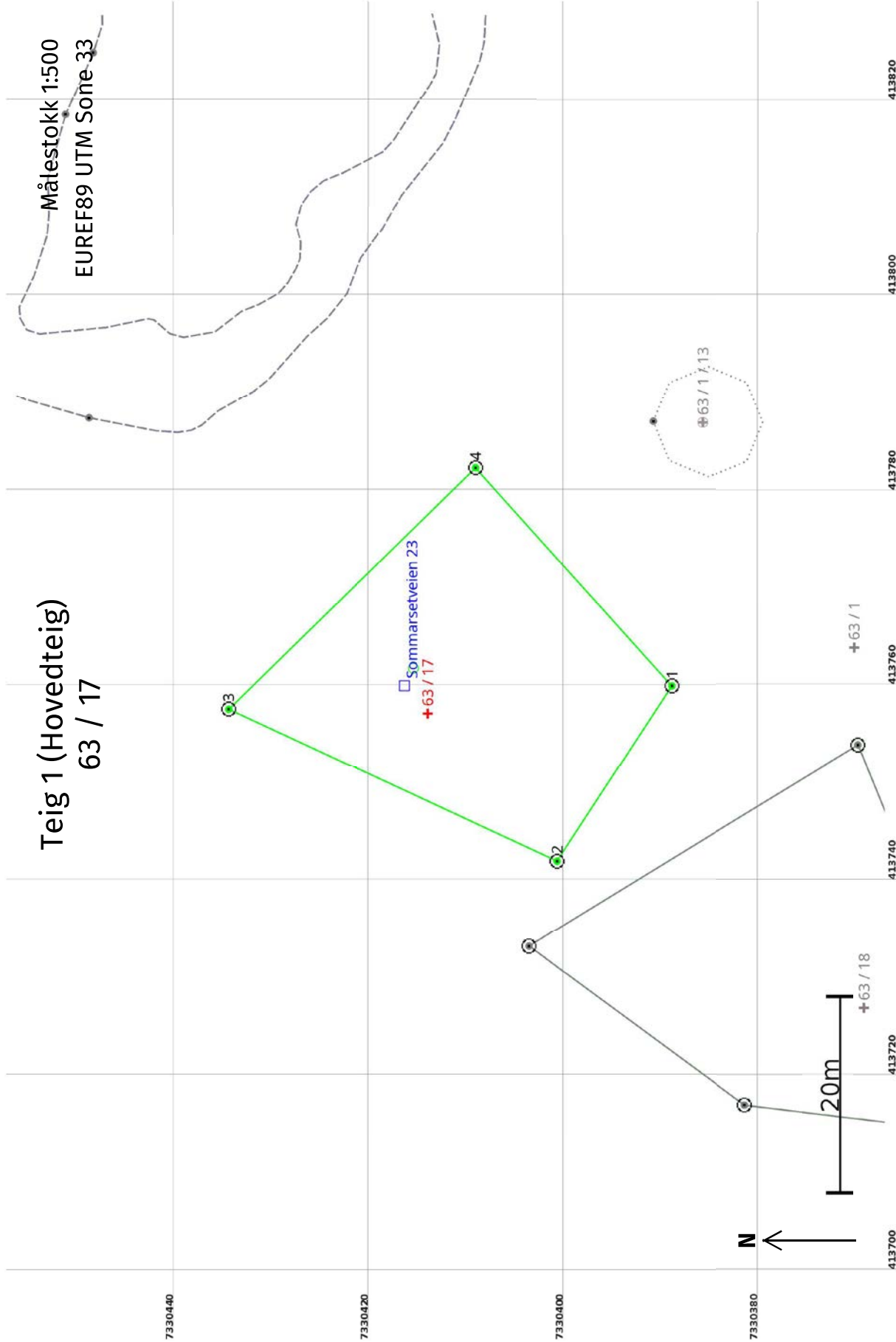
| Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten |   |                                      |           |           |            |                  |           |            |            |              |                |     |    |                |
|---------------------------------------------------|---|--------------------------------------|-----------|-----------|------------|------------------|-----------|------------|------------|--------------|----------------|-----|----|----------------|
| Bygningsnr:                                       |   | 187 904 943                          |           |           |            |                  |           |            |            |              |                |     |    |                |
| Løpnr:                                            |   |                                      |           |           |            |                  |           |            |            |              |                |     |    |                |
| Repr.punkt:                                       |   | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 |           |           |            |                  |           |            |            |              |                |     |    |                |
|                                                   |   | Nord: 7330416 Øst: 413762            |           |           |            |                  |           |            |            |              |                |     |    |                |
| Bygningsendringskode:                             |   |                                      |           |           |            |                  |           |            |            |              |                |     |    |                |
| Bygningstype:                                     |   | Fritidsbygg(hytterommerh. ol         |           |           |            |                  |           |            |            |              |                |     |    |                |
| Næringsgruppe:                                    |   | Annet som ikke er næring             |           |           |            |                  |           |            |            |              |                |     |    |                |
| Bygningsstatus:                                   |   | Tatt i bruk                          |           |           |            |                  |           |            |            |              |                |     |    |                |
| Energikilder:                                     |   |                                      |           |           |            |                  |           |            |            |              |                |     |    |                |
| Oppvarming:                                       |   |                                      |           |           |            |                  |           |            |            |              |                |     |    |                |
| Etasjer                                           |   |                                      |           |           |            |                  |           |            |            |              |                |     |    |                |
| Etasje                                            |   | Antall boenheter                     | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig        | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |                |     |    |                |
| H01                                               | 0 | 0                                    | 48        | 48        | 0          | 0                | 0         | 0          | 0          | 0            |                |     |    |                |
| Bruksenheter                                      |   |                                      |           |           |            |                  |           |            |            |              |                |     |    |                |
| Adresse                                           |   | Bruksenhetsnummer                    |           |           |            | Bruksenhetsstype |           | Bruksareal |            | Ant. rom     | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
| 2242 Sommarsetveien 23                            |   | H0101                                |           |           |            | Fritidsbolig     |           | 0          |            | 0            | 0              | 0   | 0  | 63/17          |



25.08.2025 10:20

Matrikkelbrev for 1822 - 63 / 17

Side 4 av 6

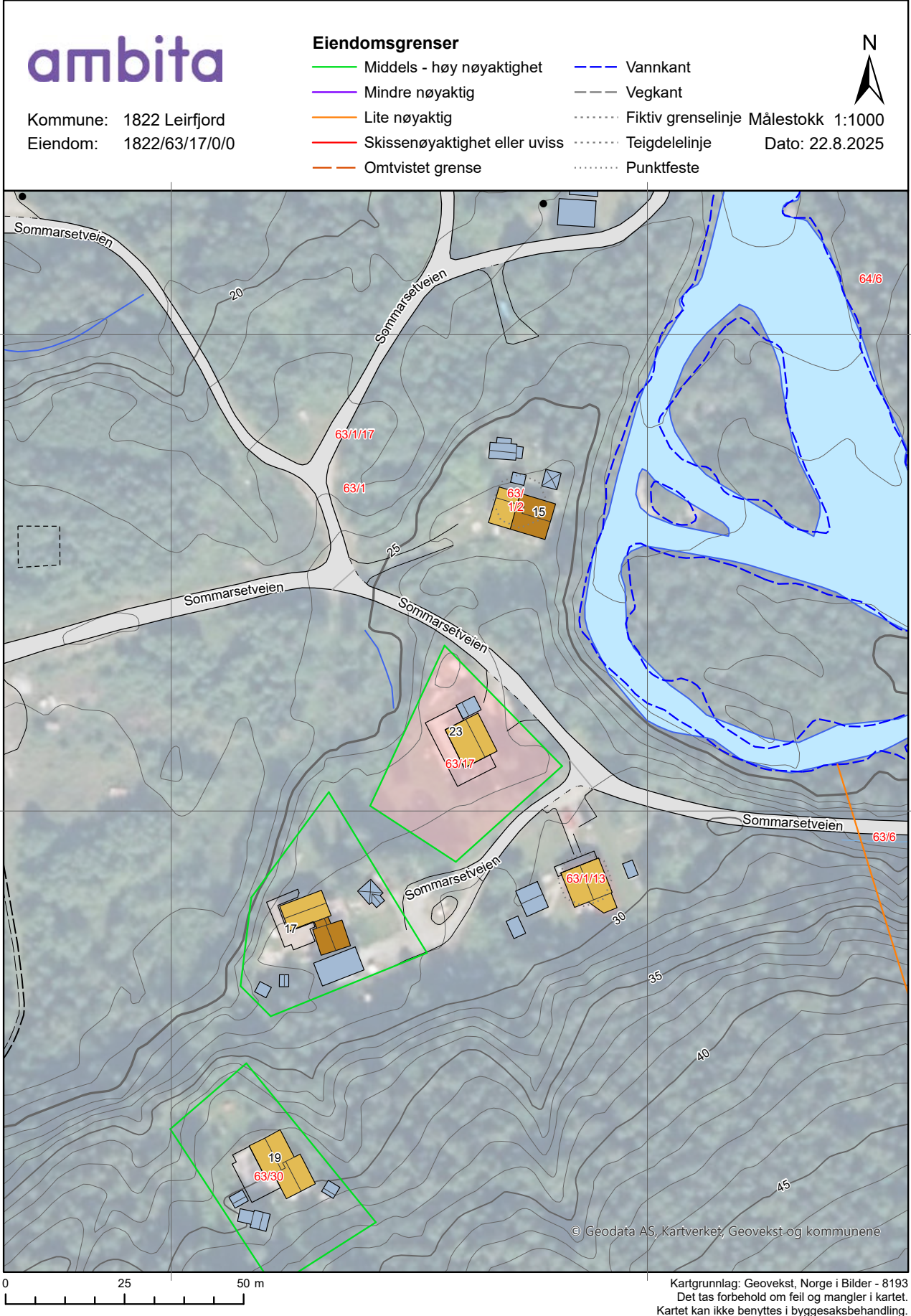


25.08.2025 10:20

Matrikkelbrev for 1822 - 63 / 17

Side 5 av 6

| Areal og koordinater      |            |                                      |                                                                       |                                |                                           |
|---------------------------|------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|
| Areal: 925,1              |            |                                      |                                                                       |                                |                                           |
| Arealmerknad:             |            |                                      |                                                                       |                                |                                           |
| Representasjonspunkt:     |            | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 |                                                                       | Nord: 7330414                  | Øst: 413757                               |
| Grensepunkt / Grenselinje |            |                                      | Ytre avgrensing                                                       |                                |                                           |
| Løpenr                    | Nord       | Øst                                  | Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon |                                | Målemetode                                |
| 1                         | 7330389,31 | 413759,77                            | Jord                                                                  | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) |
|                           |            |                                      | 21,49                                                                 |                                | 10                                        |
| 2                         | 7330401,08 | 413741,79                            | Jord                                                                  | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) |
|                           |            |                                      | 37,09                                                                 |                                | 10                                        |
| 3                         | 7330434,73 | 413757,39                            | Jord                                                                  | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) |
|                           |            |                                      | 35,36                                                                 |                                | 10                                        |
| 4                         | 7330409,43 | 413782,09                            | Jord                                                                  | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) |
|                           |            |                                      | 30,05                                                                 |                                | 10                                        |



Tegnforklaring

- Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/spesifiseringer



REDE EIENDOMSMEGLING AS, AVD. SANDNESSJØEN  
V/STINA HERMANSEN  
POSTBOKS 30  
8801 SANDNESSJØEN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 03250062  
Vår referanse: 3815031/26955764  
Bestilling: C3 2025-08-25 (5) 137

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 621668      Embete: 200      Registrert: 1.8.2012      Rettsstiftelse: BEST. OM ADKOMSTRETT  
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT  
SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|                |      |      |      |      |
|----------------|------|------|------|------|
| Knr.           | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 1822 LEIRFJORD | 63   | 1    | 0    | 0    |

- [ ] Dokumentet følger vedlagt.
- [ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Attestert kopi av dok.nr. 2012/621668/200  
Attestingstidspunkt 2025-08-25 13:41

Rekvirentens navn  
HARALD DRØPPING

Adresse  
KNARTEN 29

Postnr.  
2165

Poststed  
HVAM

(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.  
040569

Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 621668 Tinglyst: 01.08.2012  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Skjøte<sup>1)</sup>

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)<sup>2)</sup>

|            |             |      |      |          |             |              |
|------------|-------------|------|------|----------|-------------|--------------|
| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
| 1822       | leirfjord   | 63   | 17   |          |             |              |

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn

Nei

Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten

Nei

Ja

Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale

Nei

Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser

Nei

Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis

Størrelse ideell andel

Nei

Ja

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d

Nei

Ja

Beskaffenhet

☒ 1 Bebygg

☐ 2 Ubebygg

Bruk av grunn

☐ B Bolig eiendom

☒ F Fritids-eiendom

☐ V Forretning/kontor

☐ I Industri

☐ L Landbruk

☐ K Off. vei

☐ A Annet

Type bolig

☐ FB Frittligg. enebolig

☐ TB Tomannsbolig

☐ RK Rekkehus kjede

☐ BL Blokk-leilighet

☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 40.300,-

Utløst til salg på det frie marked

Ja

☒ Nei

Omsetningstype

☐ 1 Fritt salg

☐ 2 Gave (helt eller delvis)

☐ 3 Ekspropriasjon

☐ 4 Tvangsauksjon

☐ 5 Uskifte

☐ 6 Skifteoppgjør

☐ 7 Opphør av samboerskap

☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup>

kr 40300,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.<sup>4)</sup>

Navn

Ideell andel

150453

Ann-Karin Rønnesen

1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.<sup>4)</sup>

Navn

Fast bosatt i Norge

☒ Ja

☐ Nei

☐ Ja

☐ Nei

☐ Ja

☐ Nei

☐ Ja

☐ Nei

Ideell andel

040569

HARALD DRØPPING

1/1

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

-Kjøperen har rett til å bruke gårdens adkomstveier (Gnr 63 Bnr 1) se vedlegg 1

Dato

Utstederens underskrift

28/12-11 Ann-Karin Rønnesen

GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave

Skjøte

Side 1 av 3

72

73

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon<sup>2)</sup>

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato

Sted

Kjøpers/erverters underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv.<sup>3)</sup>

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja

☒ Nei

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato

Sted

Utstaders underskrift<sup>1)</sup>

Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

Ann-Karin Ronnæs

ANN-KARIN RONSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

<sup>4)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Dato

Utstederens underskrift

28.12.11 Ann-Karin Ronnæs

GA-5400 B

Skjøte

Side 2 av 3

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/621668/200  
Attestingstidspunkt 2025-08-25 13:41

Side 3 av 5

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver<sup>1)</sup>

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Fødselsnr./Org.nr.

Underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

<sup>4)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Statens kartverk, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens kartverk Tinglysing, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/registrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato

Utstederens underskrift

GA-5400 B

Skjøte

Side 3 av 3

74

75

Harald Drøpping  
Knarten 29  
2165 HVAM

Hvam 30/7-2012

# 1 Korrigert skjøte

Viser til dokument fra dere med ref 5932016 angående tinglysing av skjøte for gnr 63 bnr 17 i 1822 Leirfjord Kommune. Vi har nå rettet opp manglende opplysninger i pkt 6 i skjøtet, og ber derfor om at skjøtet blir tinglyst.

# 2 Sletting av festekontrakt

Jeg ber samtidig om at tidligere festekontrakt på tomte blir slettet. Undertegnede hjemmelshaver til eiendomsrett og festerett begjærer festekontrakten slettet. Det samme gjelder eventuelle andre rettigheter som er avtalt i festekontrakten. Jeg erklærer at en sletting av festekontrakten ikke vil berøre tredjemanns rettigheter. Festekontrakt ligger vedlagt.

Har dere spørsmål kan undertegnede kontaktes på telefon 934 18 120 eller epost [hdropping@yahoo.no](mailto:hdropping@yahoo.no)

Mvh

*Harald Drøpping*  
Harald Drøpping

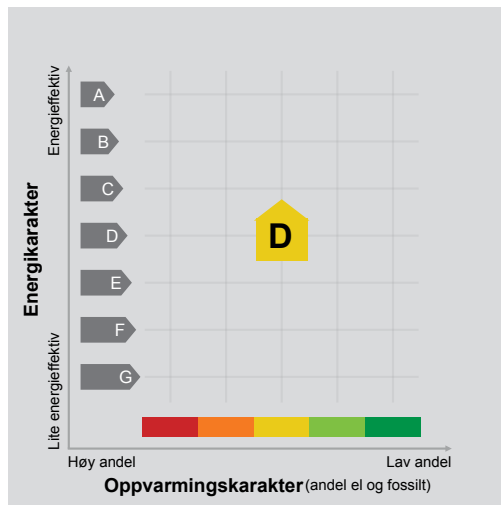


VEDLØGG 1  
GÅRDENS (63/1) ADKOMSTVEIER

## ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Sommarsetveien 23        |
| Postnummer        | 8890                     |
| Sted              | LEIRFJORD                |
| Kommunenavn       | Leirfjord                |
| Gårdsnummer       | 63                       |
| Bruksnummer       | 17                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Byggningsnummer   | 187904943                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-161328 |
| Dato              | 28.08.2025               |



**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](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Trygghet for deg som boligkjøper



### Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT 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.

# 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

## 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.

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.

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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Sommarsetveien 23  
8890 LEIRFJORD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen  
**Saksbehandler:** Stina Hermansen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 916 05 346  
**E-post:** stina.hermansen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

### Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre