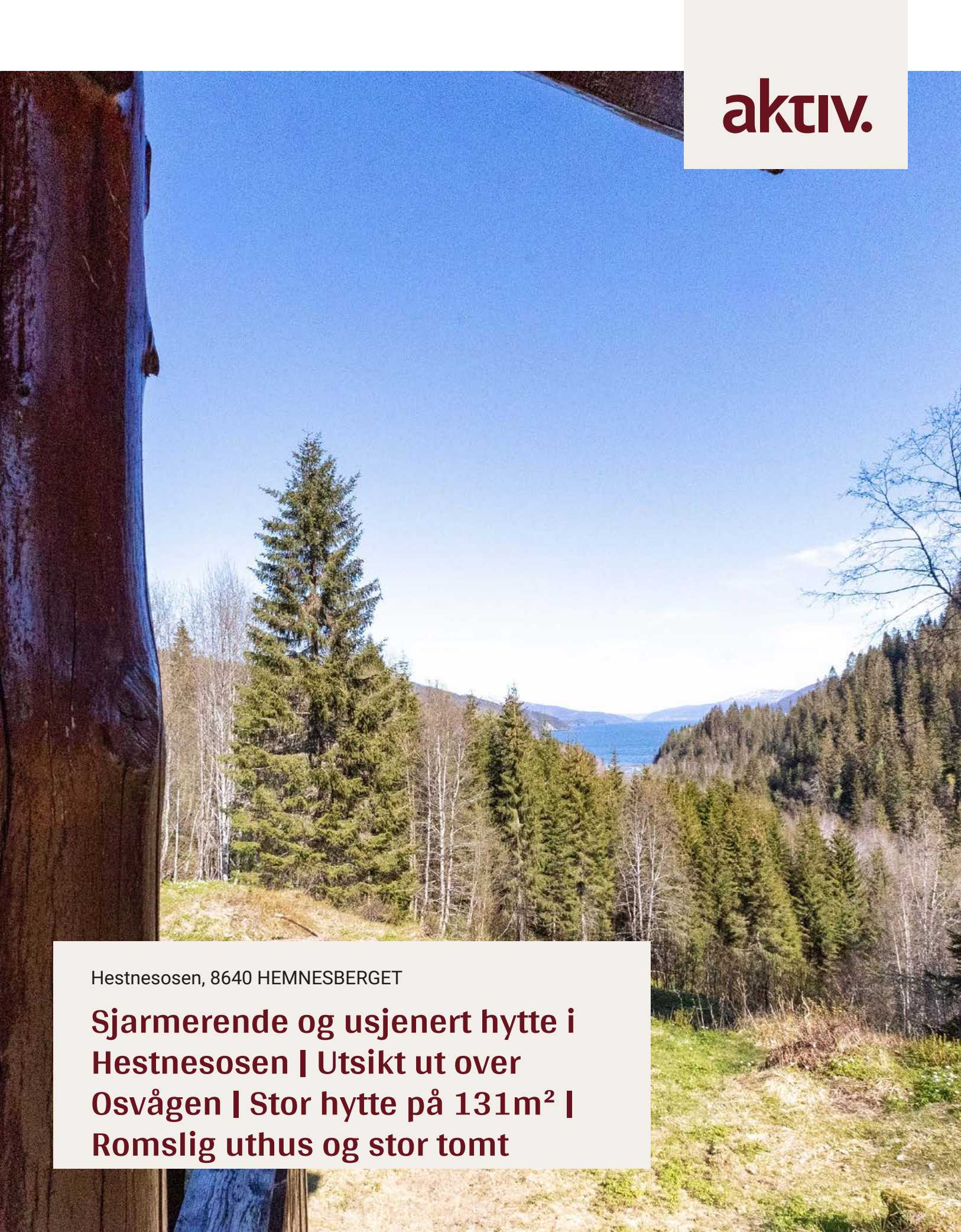




aktiv.

Hestnesosen, 8640 HEMNESBERGET

**Sjarmerende og usjenert hytte i
Hestnesosen | Utsikt ut over
Osvågen | Stor hytte på 131m² |
Romslig uthus og stor tomt**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Iselin Nilsen

Mobil 416 05 411

E-post iselin.nilsen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 650 000,-
Omkostn.: Kr 17 600,-
Total ink omk.: Kr 667 600,-
Selger: Frans Jakob Canedo
Dahlberg

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 131/174 m²
Tomtstr.: 2 082 m²
Soverom: 3
Antall rom: 15
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 8
Oppdragsnr.: 1802250033

Sjarmerende og usjenert hytte i Hestnesosen | Utsikt ut over Osvågen |

Velkommen til Trolltjønflata - En sjarmerende hytte med usjenert beliggenhet i Hestnesosen!

Hytta inneholder bl.a. 3 soverom, 2 stuer, 1 bad og et påbegynt bad, og flere boder.

Dette er en romslig og innholdsrik hytte på 131m².

Eiendommen ligger rimelig alene på en høyde med fin utsikt over Osvågen.

Alt av inventar og møbler som finner sted i hytta på visning følger med, foruten om personlige eiendeler.

For å komme seg til hytta må man først ta båt også ta føttene fatt!

Ønsker du deg en hytte som ligger for seg selv i rolige omgivelser? Da er kanskje dette hytta for deg!

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding! (NB dersom ingen påmeldte blir visning avlyst)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	89
Nabolagsprofil	108
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 131 m²

BRA - e: 43 m²

BRA totalt: 174 m²

TBA: 35 m²

1. etasje

BRA-i: 131 m² Entré/gang, Bod 1, Bad/wc, Kjøkkenstue, Kjøkken, Soverom 1, Mellomgang til tilbygd del, Tv-stue, Soverom 2, Påbegynt bad, Bod 2 m/underliggende matkjeller/kjellerrom, Bod 3 m/sluk, Mellomgang/ bi-inngang, Bod 4, Soverom 3
BRA-e: 5 m² Vedbod m/ utvendig adkomst

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m² Terrasse/balkong

Uthus

1. etasje

BRA-e: 38 m² Uthusrom og utedo

Ikke målbare arealer

Det bemerkes at hemsloftet i sin helhet ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde.
Hemsen har et gulvareal på ca. 11 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på den byggegoddkjente hytta fra 1993/94. Planløsningen her ser i all hovedsak ut til å stemme, dette med unntak av mindre ikke-søknadspliktige endringer mht. antall soverom.
- Etter byggeår (ukjent når) er hytta mer enn fordoblet i størrelse. Dette i form av et tilbygg mot sørvest på 72 m² BRA. Det finnes her ingen dokumentasjon i kommunens arkiver på at dette tilbygget er byggesøkt og godkjent. Nærmere undersøkelser anbefales.
- Enkelte mindre fasadeendringer er gjort, hovedsakelig mht. vinduer.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer, og fremfor alt en byggegoddkjenning av tilbygget mot sørvest. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Også ferdigattest (les; brukstillatelse) anbefales å søke om vedrørende opprinnelig hytte. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil tilkomme. Dette til orientering.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger ingen tegninger, ei heller ingen dokumentert byggeøknad på uthuset. Nærmere undersøkelser anbefales.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om byggegoddkjenning av uthuset. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil tilkomme. Dette til orientering.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2 082 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 2 082 m².

Naturtomt med et gressbelagt tun omkring bygningene. På eiendommen står det et lite uthus og en gammel vedbod.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hestnesosen, ca. 2 kilometer i luftlinje over fjorden fra Hemnesberget i retning vest. Hytta/fritidseiendommen ligger usjenert for seg selv, ca. 50 høydemeter over havet og med utsikt mot havet og innover Ranfjorden i retning øst/nordøst.

Adkomst

Eiendommen nås i all hovedsak kun via sjøveien med utgangspunkt fra Hemnesberget. Alternativt via fots fra Bardal, men dette er et godt stykke å gå, anslagsvis en gåtur på ca. 2 1/2 time.

Båtturen fra Hemnesberget er ikke spesielt lang, ca. 2,4 kilometer med båt. Når man ankommer Osvågen må man fortøye båten i Osvågen i et båtfeste som følger med. Derfra må man ro til land, med mindre man kommer fra Hemnesberget med en liten/lett båt som kan dras på land i Osvågen. Det følger med andre ord ikke kai plass med til eiendommen i Osvågen. Fra Osvågen er det ca. 800 meter å gå opp til hytta, på en traktorvei i relativt lett terreng.

Det bemerkes at ved ankomst og avreise fra Osvågen bør man tilpasse tidspunktet mht. flo og fjære (havnivået). Dette ettersom det er meget langgrunt i Osvågen, noe som kan by på utfordringer hvis man ikke hensyntar dette. Dette til orientering.

Når det gjelder adkomstveien fra Osvågen og opp til hytta, så er det for megler ikke kjent hvorvidt det er tillatt å kjøre ATV og scooter opp til hytta. Det kan nevnes at det i uthuset står både en gammel ATV og scooter, men lovligheten av ferdsel med motorisert kjøretøy over grunneiers eiendom anbefales likevel.

Bebyggelsen

Området består primært av spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst Helgeland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tomteforhold:

Fritidsboligen er oppført på ukjente masser. Naturlig avrenning. Bjelkelag av tre fundamentert på peler av tre. Skrånende tomt på oversiden av fritidsboligen. Vann- og avløpsrør av plast. Vannet var ikke påsatt ved befaring. Ved befaring ble det ikke registrert noe septiktank på eiendommen.

Hytta:

Taket er tekket med A-profilerte takplater av stål fra byggeår/tilbyggår. Renner og nedløp av metall og plast. Pipene er tekket med heldekkende beslag med pipehatt. Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med liggende villmarkspanel. Saltak takkonstruksjon av tre. Undertak av papp. Opprinnelige isolasjon er fjernet. Det er anlagt dampsperre. Adkomst til kaldloftet via hjemmelaget uisolert luke i himling i entre/gang. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass og koblete vinduer av tre med 2-lags glass. Hovedinngangsdør: Tett isolert dør fra byggeår. Terrassedør, stue 1: Isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt. Terrassedør, stue 2: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Bi-inngangsdør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Trapp hovedinngang: Et trinns tretrapp til takoverbygget repos. Stående rekkverk ved repos.

Trapp bi-inngang: Et trinns tretrapp til takoverbygget repos. Stående rekkverk ved repos. Terrasse fasade nordøst: Terrasse på ca. 15,6 m² med stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 86 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på peler av tre. Adkomst fra terrenget og via dør fra stue 1 (kjøkkenstue). Terrasse fasade sørøst: Terrasse på ca. 18,9 m² med stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 86 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på peler av tre. Adkomst fra terrenget og via dør fra stue 2 (tilbygd stue).

Uthus:

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på peler av tre. Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende villmarkskledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av stål. Enkel utedo er oppført i bakkanten av uthuset.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er:

- Betydelige skjevheter i bygget. Flere av de understøttende pelene er svært skjeve.
- Taktekkere er lag dirkete på den bærende konstruksjonen, dette kan føre til kondens.
- Skadet glass i vindu.

Verditakst

Kr 650 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. Mus.

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

- Ja. Jeg vet ikke hva som har blitt gjort faglært eller ikke. Men jeg vet at pappa har gjort mye av jobben og han er ikke faglært.

Tilleggs kommentar:

Jeg har ikke kjøpt boligen. Jeg har fått den som gave. Det er mange spørsmål der som jeg vet ikke svaret på. Men fikk ikke lov til å fortsette uten å krysse av. Det kan hende at det ikke 100% stemmer. På grunn av jeg vet ikke svart eller fårstår helt spørsmålet.

Innhold

Hytta er på 131 m² har følgende rominndeling: Entré/gang, Bod 1, Bad/wc, Kjøkkenstue, Kjøkken, Soverom 1, Mellomgang til tilbygd del, Tv-stue, Soverom 2, Påbegynt bad, Bod 2 m/underliggende matkjeller/kjellerrom, Bod 3 m/sluk, Mellomgang/ bi-inngang, Bod 4, Soverom 3. Hemsene har et gulvareal på ca. 11 m². Det bemerkes at hemsloftet i sin helhet ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde. Det er også en vedbod på 5 m² med utvendig adkomst.

Totalt areal på terrasser er 35 m².

Uthuset er på 38 m² og har følgende rominndeling: Uthusrom og utedo.

Standard

Hytta:

Gulv er tekket med gulvbord og beleg. Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme. Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Fritidsboligen har to innvendig elementpipeløp. Det ene pipeløpet har to fastmonterte ildsteder, vedovn og plassbygget peis i stue 1. Sotluken her er plassert bakom del av kjøkkeninnredningen. Det er etablert et "rom" under en liten del av tilbygget del. Adkomst via luke i gulvet i den ene boden. Heltre speildører.

Bad/wc:

Gulvet er tekket med beleg. Vegger og himling er tekket med umalt panel. Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Plastsluk i gulvet. Laminerte skrog med slette fronter. Laminert benkeplate. Baderommet har ingen etablert ventilasjon. Rommet blir varmet opp med en panelovn.

Kjøkken:

Gulv er tekket med gulvbord. Vegger og himling er tekket med umalt panel. Laminerte skrog med malte slette fronter. Laminerte benkeplater. Fliser på vegger over benkeplater. Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Ingen avtrekk over komfyren.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av kobber og plast.
- Avløpsrør av plast.
- Hytta har naturlig ventilasjon via luftespalter i flere av vinduene.
- Varmtvannsbereder av merket Oso på 116 liter og 2000 watt fra 1994, plassert på bad/wc.

Elektrisk anlegg:

- El-skap plassert i den ene boden.
- Automatsikringer og måler.
- 25 amp hovedsikring.

Oppsummering av avvik fra tilstandsrapporten:

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Taktekking:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Stedvis rust og bulker i taktekket. Det kan være svekkelser i innfestning og lekter.

Fuktmerke i himling i tv-stue, noe forhøyede fuktverdier ble registrert. TG 3 settes på grunn av dette.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det må utføres nærmere undersøkelser hvorfor det er fuktmerke i himling i stue 2.

Kostnadsestimat er kun for undersøkelser og tiltak her.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Beslag i kilrenner over hovedinngangen er ikke tilfredsstillende festet.
- Renner er montert langt ned i forhold til taket.

Konsekvens/tiltak:

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/loft:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Spor etter mus og mulig røyskatt på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak:

- Lufting/ventilering må etableres.
- Det må utføres tette tiltak for å hindre mus og lignende å ta seg inn.
- Loftskillet og luke bør isoleres.
- Overvåk tilstanden.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under terreng:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Begge terrassene har betydelige skjevheter på grunn av svikt i fundamenteringen.
- Terrassene for øvrig har også oppgraderingsbehov.

Konsekvens/tiltak:

- Omfattende utbedringer av begge terrassene må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige trapper:

- Trapp hovedinngang: Betydelige skjevheter i konstruksjonen. Dette skyldes svikt i fundamenteringen.
- Trapp bi-inngang: Løst trappetrinn.
- Skjevheter i konstruksjonen. Dette skyldes svikt i fundamenteringen.

Konsekvens/tiltak:

- Utbedringer ved begge inngangene må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger:

- Avløpet for gråvann og kloakk ledes trolig direkte ut i terrenget. Det foreligger trolig heller ingen utslippstillatelse.

Konsekvens/tiltak:

- Skal bygget ha innlagt vann via rør må det foreligge en godkjent utslippstillatelse.
- Ta kontakt med kommunen for nærmere undersøkelse og avklaring.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det bemerkes at det er lagt plast på kald side under en liten del av hytta, dette kan føre til kondens.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

1. etasje:

- Største målte planavvik (målt i kjøkken) innenfor en diameter av 2 meter er ca. 32 mm, og største målte planavvik i hele kjøkkendelen var også 32 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.
- Største målte planavvik (målt i tilbygd stue) innenfor en diameter av 2 meter er ca. 8 mm, og største målte planavvik i hele dette stuerommet er ca. 12 mm. Dette er tilfredsstillende iht. hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom virket i likhet med nevnte stue å ha moderat med planavvik.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
 - Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG3 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Pipe og ildsted:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipene er trolig aldri blitt feiet.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bad/wc:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Fliser på vegg over servanten er ikke tilfredsstillende festet til vegger.

Konsekvens/tiltak:

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

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Veggkonstruksjon:

- Det er ikke montert musebånd bak kledningen.
- Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet og inne i hytta, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak:

- Nærmere undersøkelser anbefales.

Vinduer:

- Vinduer er værslitte og er modne for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Overflatebehandling av vinduer må påregnes.
- Hengsler bør smøres.

Dører:

- Hovedinngangsdør: Skade i dørbladet.
- Terrassedør, stue 1: Treghet ved lukking av døren.
- Terrassedør, stue 2: Treghet ved lukking av døren.
- Bi-inngangsdør: Treghet ved lukking av døren.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Fuktsikring og drenering:

- Unngå at overvann samler seg under bygget.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden.
- Fremtidig tiltak kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter:

- Skjevheter og svekkelser i flere av pelene.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak med fundamenteringen må påregnes. Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold:

- I følge NVE ligger eiendommen i et område med "overvann".
- Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden ved store nedbørsmengder.

Overflater:

- Stedvis gjenstående arbeider.
- Fuktmerke i himling i stue 2. det ble fuktmålt her ved befaring, svakt forhøyede fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak:

- Ferdigstilling av gjenstående arbeider bør påregnes.

Krypkjeller:

- Usikkerhet om hva dette rommet var oppført for.

Konsekvens/tiltak:

- Nærmere undersøkelser anbefales.

Innvendige dører:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Flere av dørene subber mot karm/terskel.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør utføres tiltak ved flere av dørene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken - overflater og innredning:

- Benkeplater er ikke festet til skrog.
- Manglende tetting mellom benkeplater og vegger.
- Samtlige fliser over kjøkkenbenk er ikke tilfredsstillende festet.
- Det bemerkes at skrog nærmes pipen må fjernes på grunn av sotluken her.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Kjøkken - avtrekk:

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

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vannledninger:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det bemerkes at vannet ikke var påslått ved befarings.

Konsekvens/tiltak:

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vannrør bør skiftes ut.

Avløpsrør:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Lufting av kloakken ble ikke lokalisert ved befarings.

Konsekvens/tiltak:

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Utskiftning av varmtvannsbereder må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Septiktank:

- Hytta har vannklosett.

Ved befarings ble det ikke registrert noe septiktank på eiendommen. Eier som ikke hadde anledning å være til stede ved befarings, tror derimot at det er en septiktank på eiendommen.

Konsekvens/tiltak:

- Nærmere undersøkelser anbefales.
- Kostnadsestimat er ikke satt. Hvis det derimot viser seg at det IKKE er septiktank på eiendommen vil dette kunne medføre en vesentlig kostnad. Til orientering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IKKE UNDERSØKT:

Bad/wc:

- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (våtsonen grenser mot kjøkkenet og dels mot yttervegg). Det kan nevnes at badet har dusjkabinett, og det dusjes i så måte ikke direkte på overflater (verken gulv eller vegg). Baderomsvegger mot tilstøtende rom ble likevel kontrollert med fuktmålerutstyr (Protimeter MMS2), og ingen fuktindikasjoner ble påvist. Det må likevel presiseres at badet er gammelt (før 1997) og er i så måte å betrakte som et renoveringsobjekt. Badet kan derfor ikke garanteres på noen som helst måte.

Innbo og løsøre

Både hytta og uthuset har en god del inventar, skrot og "ting og tang". Eiendommen selges med det som måtte høre med på visning, med unntak av personlige eiendeler.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er telefondekning ved hytta, med varierende kvalitet.

Eier har tidligere anvendt parabol for TV. Megler besitter ingen informasjon om dette fortsatt er et aktiv abonnement.

Parkering

Parkering skjer ved marinaen på Hemnes.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Hytta blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 650 000

Kommunale avgifter

Kr 687

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Det foreligger ingen faste kommunale avgifter. Det foreligger gebyr for feie- og tilsynsgebyr på kr 687,- pr. røykløp. Megler har ikke mottatt noen opplysninger om sist feiing eller hyppigheten.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det er Helgeland avfallsforedling KS som har alt med renovasjon. Fritidsrenovasjonen for 2025 var på kr. 1 113,-.

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 300 000

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 8 i Hemnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1832/3/8:

12.05.2025 - Dokumentnr: 525719 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Måehvie Eiendomsmegling AS

Org.nr: 924 825 782

Elektronisk innsendt

05.12.1996 - Dokumentnr: 6706 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1832 Gnr:3 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Hytta:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Planløsningen her ser i all hovedsak ut til å stemme, dette med unntak av mindre ikke-søknadspliktige endringer mht. antall soverom. Enkelte mindre fasadeendringer er gjort, hovedsakelig mht. vinduer. Etter byggeår (ukjent når) er hytta mer enn fordoblet i størrelse. Dette i form av et tilbygg mot sørvest på 72 m² BRA. Det finnes her ingen dokumentasjon i kommunens arkiver på at dette tilbygget er byggesøkt og godkjent.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Kommunen bekrefter kun at hytta er registrert tatt i bruk 30.08.1993. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Uthus:

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

Vei, vann og avløp

- Hytta har innlagt sommervann via et tjern.
- Avløpet ledes trolig rett ut i terrenget.
- Eiendommen nås i all hovedsak kun via sjøveien med utgangspunkt fra Hemnesberget. Alternativt via fots fra Bardal, men dette er et godt stykke å gå, anslagsvis en gåtur på ca. 2 1/2 time.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsformål: LNF-område med spredt fritidsbebyggelse.

Arealbrukstatus: Nåværende

Plannavn: Kommuneplanens arealdel

Planidentifikasjon: 2006100

Ikrafttredelsesdato: 13.06.2006

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Siden tomten er over 2 dekar må det søkes om konsesjonsfrihet. Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

16 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

17 600 (Omkostninger totalt)

33 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

36 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

667 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

683 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

686 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 17 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

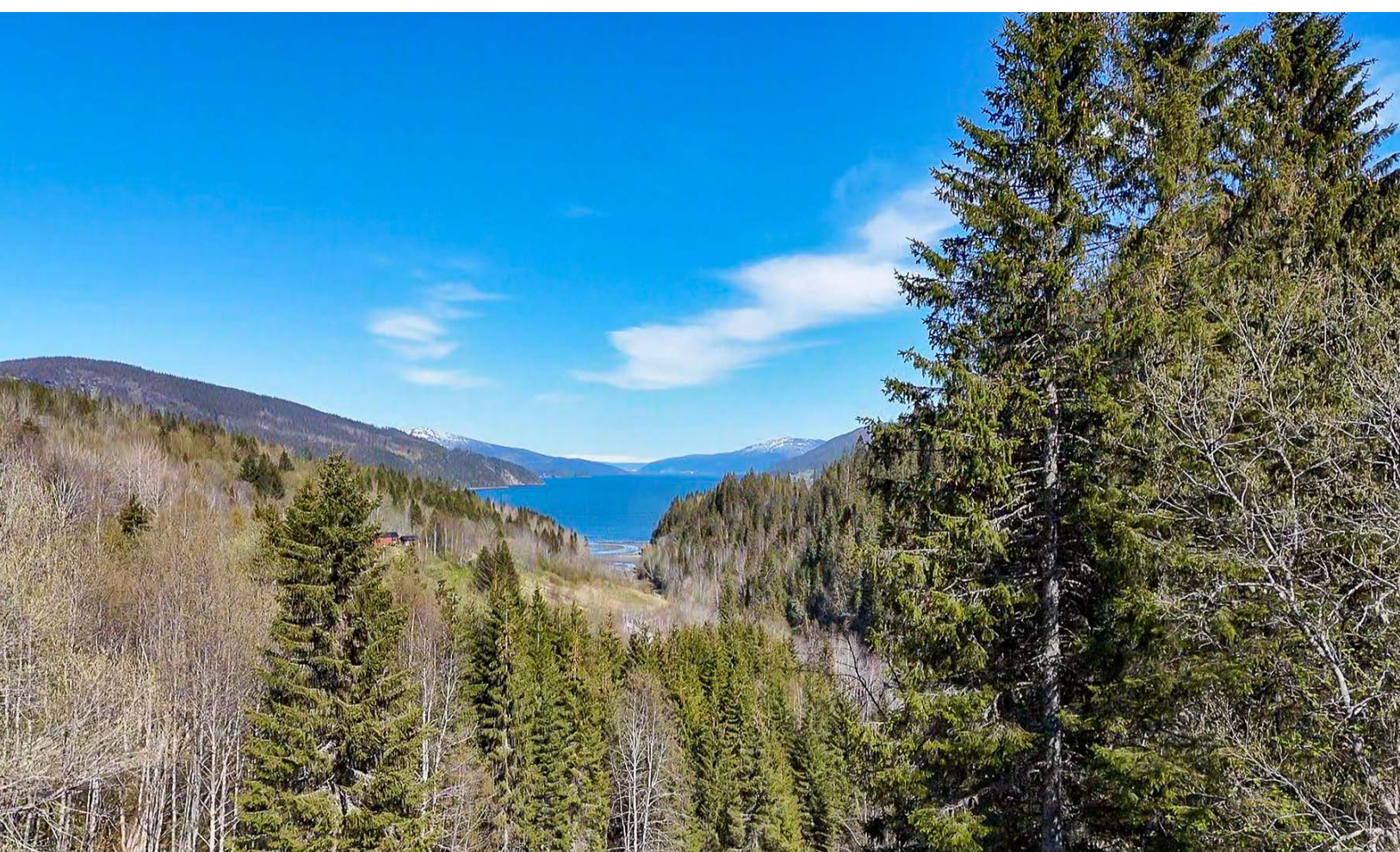
Iselin Nilsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
iselin.nilsen@aktiv.no
Tlf: 416 05 411

Oppdragstaker

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

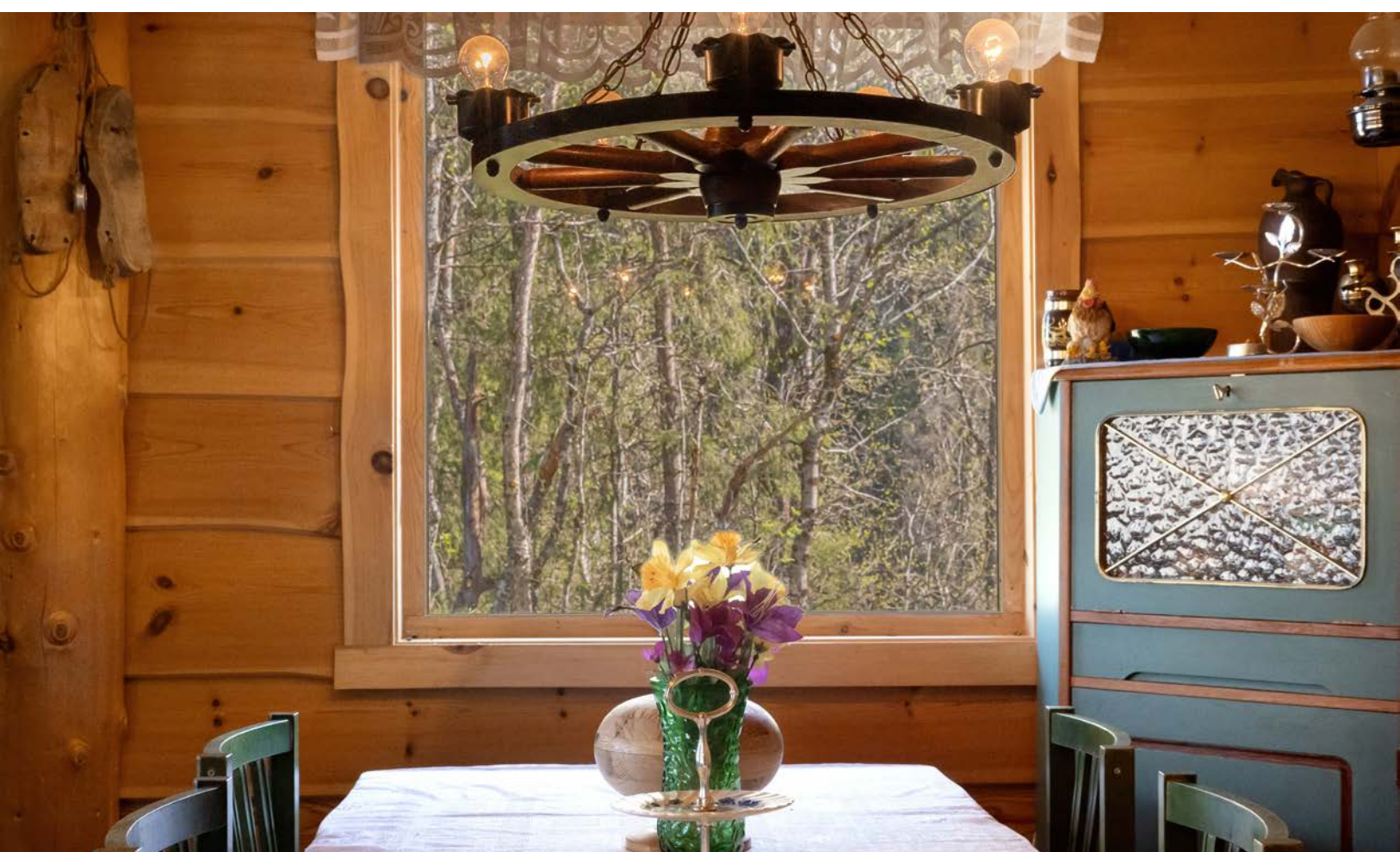
Salgsoppgavedato

19.06.2025































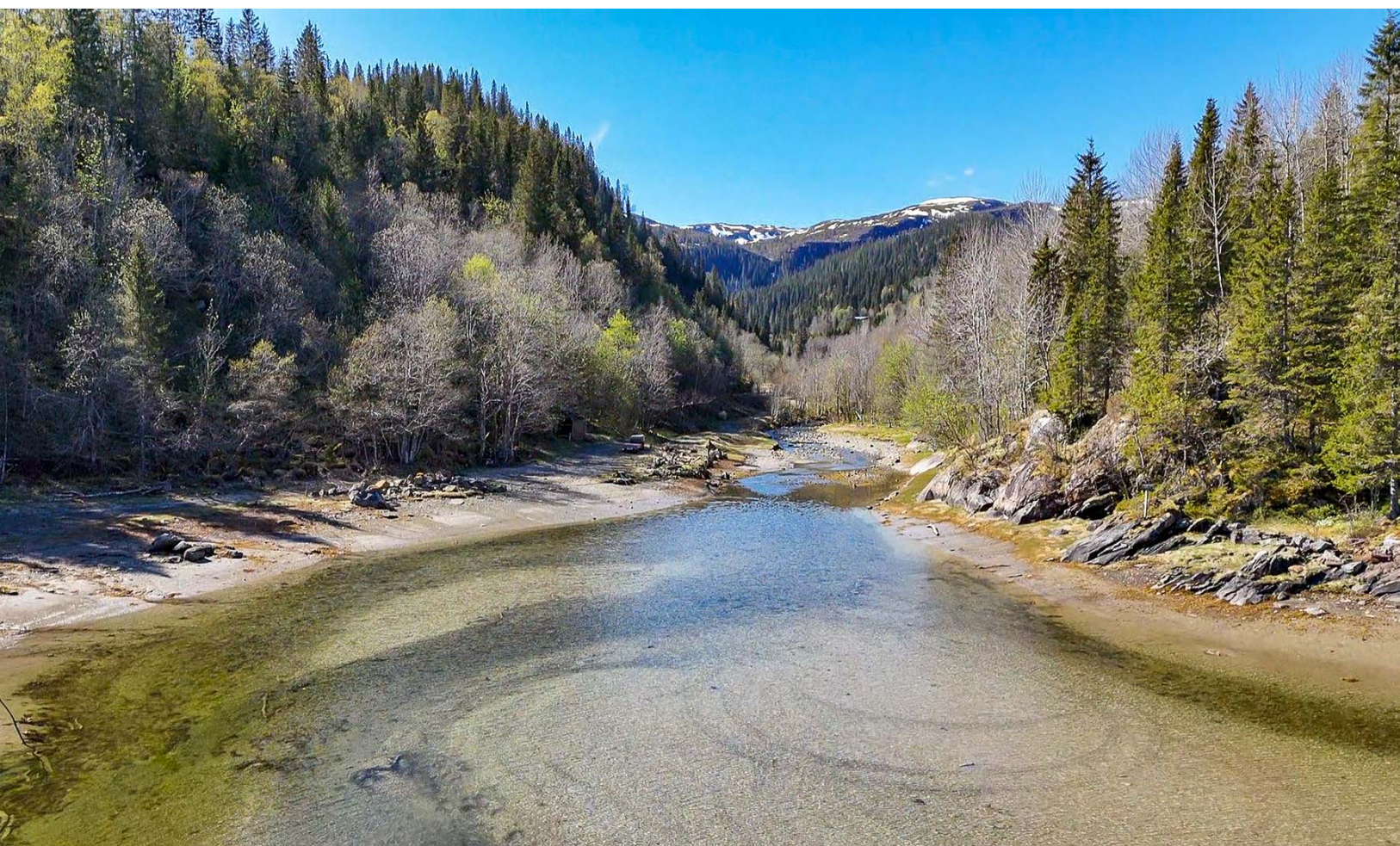


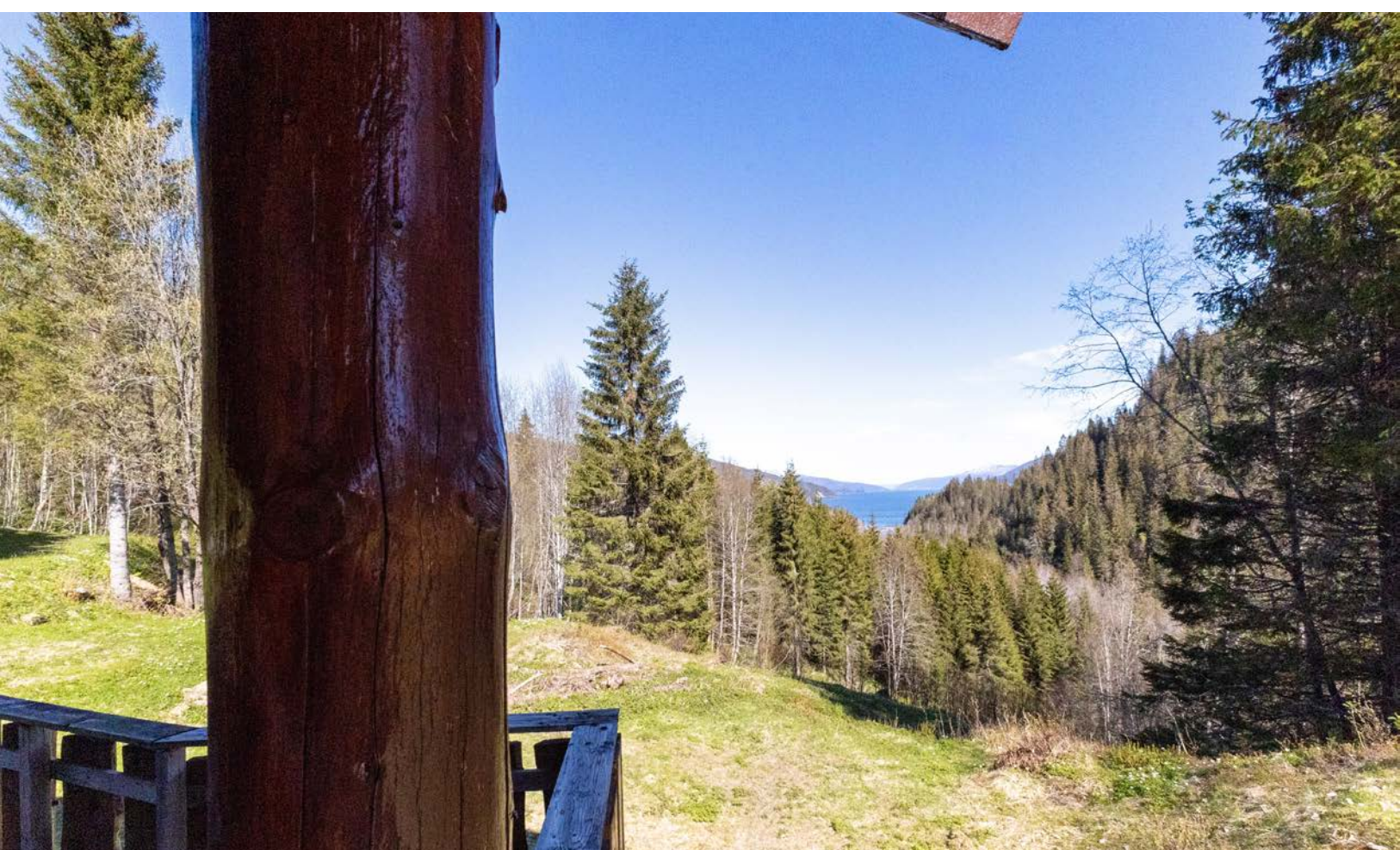
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Hestnesosen , 8640 HEMNESBERGET
 HEMNES kommune
 gnr. 3, bnr. 8

Markedsverdi

650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 23.05.2025

Rapportdato: 01.06.2025

Oppdragsnr.: 12315-2312

Referansenummer: LL6978

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

411 11 466



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med A-profilerte takplater av stål fra byggeår/tilbyggår.
Renner og nedløp av metall og plast.
Pipeene er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.
Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med liggende villmarkspanel.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av papp.
Opprinnelige isolasjon er fjernet. Det er anlagt dampsperre.
Adkomst til kaldloftet via hjemmelaget uisolert luke i himling i entre/gang.
Vinduer av tre med 2-lags isolerglass og koblede vinduer av tre med 2-lags glass.
Hovedinngangsdør: Tett isolert dør fra byggeår.
Terrassedør, stue 1: Isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør, stue 2: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Bi-inngangsdør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrasse fasade nordøst: Terrasse på ca. 15,6 m2 med stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 86 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på peler av tre.
Adkomst fra terrenget og via dør fra stue 1 (kjøkkenstue).
Terrasse fasade sørøst: Terrasse på ca. 18,9 m2 med stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 86 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på peler av tre.
Adkomst fra terrenget og via dør fra stue 2 (tilbygd stue).
Trapp hovedinngang: Et trinns tretrapp til takoverbygget repos.
Stående rekkverk ved repos.
Trapp bi-inngang: Et trinns tretrapp til takoverbygget repos. Stående rekkverk ved repos.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med gulvbord og beleg. Ingen rom med gulvvarme.
Vegger er tekket med umalt panel.
Himlinger er tekket med umalt panel.
Gulv/etasjeskille av trebjelkelag.
Fritidsboligen har to innvendig elementpipeløp.
Det ene pipeløpet har to fastmonterte ildsteder, vedovn og plassbygget peis i stue 1. Sotluken her er plassert bakom del av kjøkkeninnredningen.
Det andre pipeløpet har et fastmontert ildsted, peis-ovn i stue 2.
Sotluken her er montert i tilstøtende bod.
Ingen av ildstedene var i bruk ved befaring.
Det er etablert et "rom" under en liten del av tilbygget del.
Adkomst via luke i gulvet i den ene boden.
Heltre speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc:
Enkel beskrivelse:
Gulvet er tekket med beleg.
Vegger og himling er tekket med umalt panel.
Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.

Plastsluk i gulvet.

Laminerte skrog med slette fronter.

Laminert benkeplate.

Baderommet har ingen etablert ventilasjon.

Rommet blir varmet opp med en panelovn.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (våtsonen grenser mot kjøkkenet og dels mot yttervegg). Det kan nevnes at badet har dusjkabinett, og det dusjes i så måte ikke direkte på overflater (verken gulv eller vegg).

Baderomsvegger mot tilstøtende rom ble likevel kontrollert med fuktmålerutstyr (Protimeter MMS2), og ingen fuktindikasjon ble påvist. Det må likevel presiseres at badet er gammelt (før 1997) og er i så måte å betrakte som et renoveringsobjekt. Badet kan derfor ikke garanteres på noen som helst måte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med gulvbord.

Vegger og himling er tekket med umalt panel.

Laminerte skrog med malte slette fronter.

Laminerte benkeplater.

Fliser på vegger over benkeplater.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Ingen avtrekk over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og plast.

Avløpsrør av plast.

Hytta har naturlig ventilasjon via luftespalter i flere av vinduene.

Varmtvannsbereder av merket Oso på 116 liter og 2000 watt fra 1994, plassert på bad/wc.

El-skap plassert i den ene boden.

Automatsikringer og måler.

25 amp hovedsikring.

Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

Hytta må tilfredsstillende utstyres med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fritidsboligen er oppført på ukjente masser.

Naturlig avrenning.

Bjelkelag av tre fundamentert på peler av tre.

Skrånende tomt på oversiden av fritidsboligen.

Vann- og avløpsrør av plast.

Vannet var ikke påsatt ved befaring.

Ved befaring ble det ikke registrert noe septiktank på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	174 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	136 m ²
Totalpris	650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på den byggegodkjente hytta fra 1993/94. Planløsningen her ser i all hovedsak ut til å stemme, dette med unntak av mindre ikke-søknadspliktige endringer mht. antall soverom.

Etter byggeår (ukjent når) er hytta mer enn fordoblet i størrelse. Dette i form av et tilbygg mot sørvest på 72 m² BRA. Det finnes her ingen dokumentasjon i kommunens arkiver på at dette tilbygget er byggesøkt og godkjent. Nærmere undersøkelser anbefales.

Enkelte mindre fasadeendringer er gjort, hovedsakelig mht. vinduer.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer, og fremfor alt en byggegodkjenning av tilbygget mot sørvest. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Også ferdigattest (les; brukstillatelse) anbefales å søke om vedrørende opprinnelig hytte. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil tilkomme. Dette til orientering.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

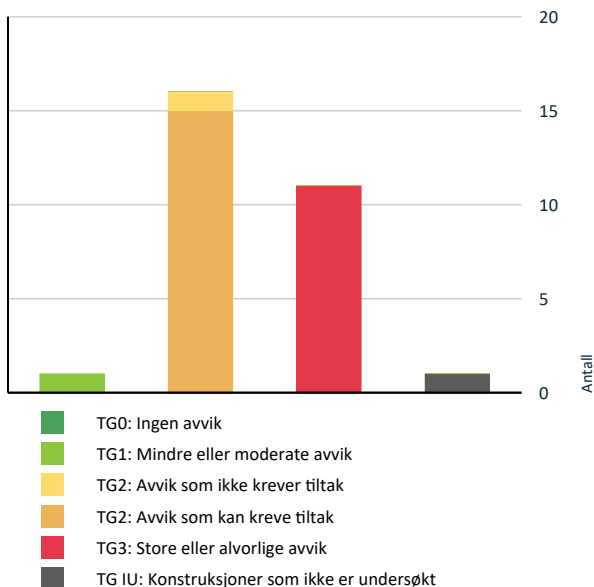
Det foreligger ingen tegninger, ei heller ingen dokumentert byggeøknad på uthuset. Nærmere undersøkelser anbefales.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om byggegodkjenning av uthuset. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil tilkomme. Dette til orientering.

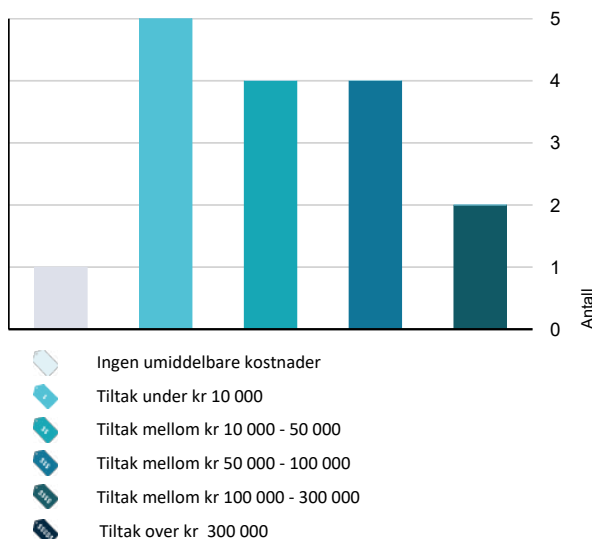
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Verdi Eiendomstakst har som visjon er å hjelpe både selger og kjøper med et trygt eierskifte, dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker ikke oppstår i etterkant. Verdi eiendomstakst er eneste aktør på Helgeland med rendyrket spisskompetanse på verditakster og tilstandsrapporter av privat eiendom. Med over 12 års erfaring med den grundigste tilstandsrapporten har selskapet i særklasse lengst erfaring innenfor sitt fagområde. Vi er stolt leverandør av de grundigste verditakst- og tilstandsrapportene på Helgeland og er ett av få takstfirma i Norge og det eneste takstfirmaet på Helgeland med autorisasjon innenfor alle disse fagområdene;

- Verditaksering av bolig
- Tilstandsanalyse av bolig
- Energimerking av bolig
- TEGoVA Residential Valuer (godkjenningsinstans for boligtakstmenn på Europeisk nivå)
- DNV Boligsalgsrapport (sertifisert takstmenn for boligsalgsrapportering)

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

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

Stedvis rust og bulker i taktekket.
Det kan være svekkelser i innfestning og lekter.
Fuktmerke i himling i tv-stue, noe forhøyede fuktverdier ble registrert. TG 3 settes på grunn av dette.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Beslag i kilrenner over hovedinngangen er ikke tilfredsstillende festet.
Renner er montert langt ned i forhold til taket.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Spor etter mus og mulig røyskatt på kaldloftet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Begge terrassene har betydelige skjevheter på grunn av svikt i fundamenteringen. Terrassene for øvrig har også oppgraderingsbehov.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trapp hovedinngang:
Betydelige skjevheter i konstruksjonen. Dette skyldes svikt i fundamenteringen.
Trapp bi-inngang:
Løst trappetrinn.
Skjevheter i konstruksjonen. Dette skyldes svikt i fundamenteringen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det bemerkes at det er lagt plast på kald side under en liten del av hytta, dette kan føre til kondens.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

1. etasje:
- Største målte planavvik (målt i kjøkken) innenfor en diameter av 2 meter er ca. 32 mm, og største målte planavvik i hele kjøkkendelen var også 32 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.
- Største målte planavvik (målt i tilbygde stue) innenfor en diameter av 2 meter er ca. 8 mm, og største målte planavvik i hele dette stuerommet er ca. 12 mm. Dette er tilfredsstillende iht. hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom virket i likhet med nevnte stue å ha moderat med planavvik.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipe er trolig aldri blitt feiet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap plassert i den ene boden.
Automatsikringer og måler.
25 amp hovedsikring.



Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Hytta må tilfredsstillende utstyres med røykvarslere og brannslukningsapparat.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avløpet for gråvann og kloakk ledes trolig direkte ut i terrenget. Det foreligger trolig heller ingen utslippstillatelse.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell

[Gå til side](#)

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

Fliser på vegg over servanten er ikke tilfredsstillende festet til vegger.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert musebånd bak kledningen.
Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet og inne i hytta, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer er værslitte og er modne for overflatebehandling.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Skade i dørbladet.
Terrassedør, stue 1: Tregthet ved lukking av døren.
Terrassedør, stue 2: Tregthet ved lukking av døren.
Bi-inngangsdør: Tregthet ved lukking av døren.

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis gjenstående arbeider.

Fuktmerke i himling i stue 2. det ble fuktmålt her ved befaring, svakt forhøyede fuktverdier ble registrert.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Usikkerhet om hva dette rommet var oppført for.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Flere av dørene subber mot karm/terskel.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det bemerkes at vannet ikke var påslått ved befaring.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Lufting av kloakken ble ikke lokalisert ved befaring.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Unngå at overvann samler seg under bygget.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skjevheter og svekkelser i flere av pelene.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrenghold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

I følge NVE ligger eiendommen i et område med "overvann".

Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Benkeplater er ikke festet til skrog.

Manglende tetting mellom benkeplater og vegger.

Samtlige fliser over kjøkkenbenk er ikke tilfredsstillende festet.

Det bemerkes at skrog nærmer pipen må fjernes på grunn av sotluken her.



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hytta har vannklosett.

Ved befaring ble det ikke registrert noe septiktank på eiendommen. Eier som ikke hadde anledning å være til stede ved befaring tror derimot at det er en septiktank på eiendommen.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

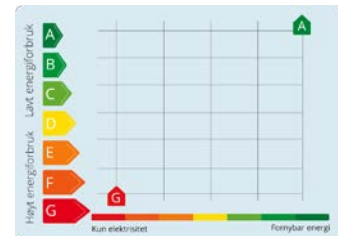
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar

Hytta fikk byggegodkjenning og igangsettingstillatelse 22.09.1993, og i følge kommunen er hytta registrert tatt i bruk 30.08.1994.

Anvendelse

Hytte/fritidsbolig, som den også er registrert som.

Standard

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

Vedlikehold

Hytta fremstår som normalt vedlikeholdt. En del oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje samt en del feil og mangler. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Etter byggeår (ukjent årstall) er hytta mer enn fordoblet i størrelse i form av et tilbygg mot sørvest på 72 m2 BRA. Det finnes ingen dokumentasjon i kommunens arkiver på at dette tilbygget er byggesøkt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med A-profilerte takplater av stål fra byggeår/tilbyggår.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis rust og bulker i taktekket.

Det kan være svekkelser i innfestning og lekter.

Fuktmerke i himling i tv-stue, noe forhøyede fuktverdier ble registrert. TG 3 settes på grunn av dette.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det må utføres nærmere undersøkelser hvorfor det er fuktmerke i himling i stue 2. Kostnadsestimat er kun for undersøkelser og tiltak her.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Visuell besiktelse av taket



Visuell besiktelse av taket.



Stedvis rust og bulker i taktekket



Det er ufagmessig tette med byggsaum i overgang renne og tak.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall og plast.
Pipene er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Beslag i kilrenner over hovedinngangen er ikke tilfredsstillende festet.
Renner er montert langt ned i forhold til taket.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utbedringer av renner, nedløp og beslag må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Renner er montert langt ned i forhold til taket



Rust og bulker i beslag



Den ene pipen har provisorisk pipehatt.



Rust i pipehatt

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med liggende villmarkspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert musebånd bak kledningen.

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet og inne i hytta, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



Soppvekst i ytterkledningen.



Stedvis spor etter mus inne i hytta.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av papp.

Opprinnelige isolasjon er fjernet. Det er anlagt dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via hjemmelaget uisolert luke i himling i entre/gang.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Spor etter mus og mulig røyskatt på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

Det må utføres tette tiltak for å hindre mus og lignende å ta seg inn.

Loftskillet og luke bør isoleres.

Overvåk tilstanden.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Inspeksjon av kaldloftet.



Inspeksjon av kaldloftet.

Vinduer

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass og koblede vinduer av tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er værslitte og er modne for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av vinduer må påregnes.

Hengsler bør smøres.

Dører

Hovedinngangsdør: Tett isolert dør fra byggeår.

Terrassedør, stue 1: Isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Terrassedør, stue 2: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Bi-inngangsdør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Skade i dørbladet.

Terrassedør, stue 1: Tregghet ved lukking av døren.

Terrassedør, stue 2: Tregghet ved lukking av døren.

Bi-inngangsdør: Tregghet ved lukking av døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse fasade nordøst:

Terrasse på ca. 15,6 m2 med stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 86 cm

Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på peler av tre.

Adkomst fra terrenget og via dør fra stue 1 (kjøkkenstue).

Tilstandsrapport

Terrasse fasade sørøst:

Terrasse på ca. 18,9 m² med stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 86 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på peler av tre. Adkomst fra terrenget og via dør fra stue 2 (tilbygd stue).

Vurdering av avvik:

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

Begge terrassene har betydelige skjevheter på grunn av svikt i fundamenteringen. Terrassene for øvrig har også oppgraderingsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Omfattende utbedringer av begge terrassene må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Store skjevheter i fundamenteringen på terrassen mot nordøst.



Også store skjevheter i fundamenteringen på terrassen mot sørøst. Her er også en av pilarene falt ned.

Utvendige trapper

Trapp hovedinngang:

Et trinns tretrapp til takoverbygget repos. Stående rekkverk ved repos.

Trapp bi-inngang:

Et trinns tretrapp til takoverbygget repos. Stående rekkverk ved repos.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp hovedinngang:

Betydelige skjevheter i konstruksjonen. Dette skyldes svikt i fundamenteringen.

Trapp bi-inngang:

Løst trappetrinn.

Skjevheter i konstruksjonen. Dette skyldes svikt i fundamenteringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer ved begge inngangene må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Trapper er oppført på fasade nordvest

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er dekket med gulvbord og belegg.
Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

Vegger er dekket med umalt panel.

Himlinger er dekket med umalt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis gjenstående arbeider.

Fuktmerke i himling i stue 2. det ble fuktmålt her ved befarings, svakt forhøyede fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstilling av gjenstående arbeider bør påregnes.



Fuktmåling i himling i stue 2, svakt forhøyede fuktverdier ble registrert



Stedvis glipper mellom gulv og gulvlister.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv/etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at det er lagt plast på kald side under en liten del av hytta, dette kan føre til kondens.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

1. etasje:

- Største målte planavvik (målt i kjøkken) innenfor en diameter av 2 meter er ca. 32 mm, og største målte planavvik i hele kjøkkendelen var også 32 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.
- Største målte planavvik (målt i tilbyggd stue) innenfor en diameter av 2 meter er ca. 8 mm, og største målte planavvik i hele dette stuerommet er ca. 12 mm. Dette er tilfredsstillende iht. hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom virket i likhet med nevnte stue å ha moderat med planavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er lagt plast opp under stubbloft under hytta, dette kan føre til kondens.



Måling av skjevheter med krysslaser.

TG 3 Pipe og ildsted

Fritidsboligen har to innvendig elementpipeløp.

Det ene pipeløpet har to fastmonterte ildsteder, vedovn og plassbygget peis i stue 1. Sotluken her er plassert bakom del av kjøkkeninnredningen.

Det andre pipeløpet har et fastmontert ildsted, peis-ovn i stue 2.

Sotluken her er montert i tilstøtende bod.

Ingen av ildstedene var i bruk ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipene er trolig aldri blitt feiet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av sotluke.



Vedovn i tilbygget del.



Vedovn i stue 1.



Plassbygget peis i stue/kjøkken.

TG 2 Kryp kjeller

Tilstandsrapport

Det er etablert et "rom" under en liten del av tilbygget del.
Adkomst via luke i gulvet i den ene boden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Usikkerhet om hva dette rommet var oppført for.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



Spør etter mus ved luken.



usikkerhet om hva denne konstruksjonen var tiltenkt.

Innvendige dører

Heltre speildører.

Vurdering av avvik:

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

Flere av dørene subber mot karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak ved flere av dørene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Enkel beskrivelse:

Gulvet er dekket med belegg.

Vegger og himling er dekket med umalt panel.

Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Plastsluk i gulvet.

Laminerte skrog med slette fronter.

Laminert benkeplate.

Baderommet har ingen etablert ventilasjon.

Rommet blir varmet opp med en panelovn.

Vurdering av avvik:

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

Fliser på vegg over servanten er ikke tilfredsstillende festet til vegger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad/wc.



Fuktmåling i gulvet, ingen unormale fuktverdier ble registrert

1. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (våtsonen grenser mot kjøkkenet og dels mot yttervegg).

Det kan nevnes at badet har dusjkabinett, og det dusjes i så måte ikke direkte på overflater (verken gulv eller vegg). Baderomsvegger mot tilstøtende rom ble likevel kontrollert med fuktmålerutstyr (Protimeter MMS2), og ingen fuktindikasjoner ble påvist. Det må likevel presiseres at badet er gammelt (før 1997) og er i så måte å betrakte som et renoveringsobjekt. Badet kan derfor ikke garanteres på noen som helst måte.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Gulv er dekket med gulvbord.

Vegger og himling er dekket med umalt panel.

Laminerte skrog med malte slette fronter.

Laminerte benkeplater.

Fliser på vegger over benkeplater.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplater er ikke festet til skrog.

Manglende tetting mellom benkeplater og vegger.

Samtlige fliser over kjøkkenbenk er ikke tilfredsstillende festet.

Det bemerkes at skrog nærmes pipen må fjernes på grunn av sotluken her.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.



Kjøkkeninnredning av eldre dato.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ingen avtrekk over komfyren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det bemerkes at vannet ikke var påslått ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrør bør skiftes ut.



Utvendig vannrør er ufagmessig utført.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Lufting av kloakken ble ikke lokalisert ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport



Påbegynt bad i tilbygget del.



Avløpsrør under hytta

Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon via luftespalter i flere av vinduene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Oso på 116 liter og 2000 watt fra 1994, plassert på bad/wc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av varmtvannsbereder må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.



Varmtvannsbereder er plassert på bad/wc.

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

El-skap plassert i den ene boden.
Automatsikringer og måler.
25 amp hovedsikring.

Tilstandsrapport

Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El-installasjonen er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

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 El-installasjonen er aldri blitt kontrollert av DLE/ Linea AS.
Manglende deksel på koblingsboks i entre/gang.
Utettet hull i el-skapet.**

Generell kommentar

Da el-anlegget ikke har vært kontrollert, anbefales det en kontroll av el-installasjon. Oppgraderinger/utbedringer bør påregnes etter kontroll. Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skapet.



Utettete hull i el-skapet.

TG 3 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.

Hytta må tilfredsstillende utstyres med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparatet er fra 2008.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fritidsboligen er oppført på ukjente masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Naturlig avrenning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Unngå at overvann samler seg under bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.

Fremtidig tiltak kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bjelkelag av tre fundamentert på peler av tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjevheter og svekkelser i flere av pelene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med fundamenteringen må påregnes. Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kontroll av fundamenteringen.



Kontroll av fundamenteringen.



Svekkelser i enkelte peler.

TG 2 Terangforhold

Skrånende tomt på oversiden av fritidsboligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I følge NVE ligger eiendommen i et område med "overvann". Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden ved store nedbørsmengder.



Bakke i overkant av bygningsmassen.

Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør av plast.
Vannet var ikke påsatt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpet for gråvann og kloakk ledes trolig direkte ut i terrenget. Det foreligger trolig heller ingen utslippstillatelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal bygget ha innlagt vann via rør må det foreligge en godkjent utslippstillatelse.

Ta kontakt med kommunen for nærmere undersøkelse og avklaring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Avløpet for gråvann og kloakk ble ikke lokalisert ved befaring.

TG 2 Septiktank

Ved befaring ble det ikke registrert noe septiktank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hytta har vannklosett.

Ved befaring ble det ikke registrert noe septiktank på eiendommen. Eier som ikke hadde anledning å være til stede ved befaring tror derimot at det er en septiktank på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat er ikke satt. Hvis det derimot viser seg at det IKKE er septiktank på eiendommen vil dette kunne medføre en vesentlig kostnad. Til orientering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ingen septiktank ble lokalisert ved befaring, nærmere undersøkelser anbefales.

TG 1 Adkomstvei via sjøveien

Eiendommen nås i all hovedsak kun via sjøveien med utgangspunkt fra Hemnesberget. Alternativt via fots fra Bardal, men dette er et godt stykke å gå,

Tilstandsrapport

anslagsvis en gåtur på ca. 2 1/2 time.

Båtturen fra Hemnesberget er ikke spesielt lang, ca. 2,4 kilometer med båt. Når man ankommer Osvågen må man fortøye båten i Osvågen i et båtfeste som følger med. Derfra må man ro til land, med mindre man kommer fra Hemnesberget med en liten/lett båt som kan dras på land i Osvågen. Det følger med andre ord ikke kai plass med til eiendommen i Osvågen.

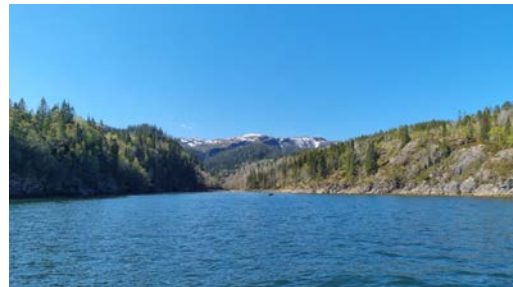
Fra Osvågen er det ca. 800 meter å gå opp til hytta, på en traktorvei i relativt lett terreng.

Det bemerkes at ved ankomst og avreise fra Osvågen bør man tilpasse tidspunktet mht. flo og fjære (havnivået). Dette ettersom det er meget langgrunn i Osvågen, noe som kan by på utfordringer hvis man ikke hensyntar dette.

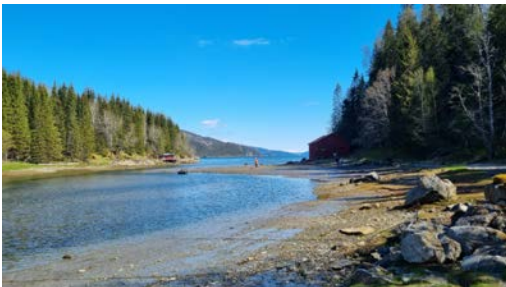
Dette til orientering.



Kart over Osvågen og hytta merket til venstre i bildet.



Osvågen sett ved ankomst på befaring.



Osvågen sett ved ankomst ved befaring.



Osvågen sett ved avreise fra befaring ca. 3,5 timer senere.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Stort uthus for lagring av redskaper og mindre kjøretøy.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Uthuset fremstår som normalt vedlikeholdt. En del oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje samt en del feil og mangler, blant annet skjevheter i pilarene. Les tilstandsrapporten for ytterligere informasjon.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på peler av tre.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende villmarkskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av stål.

Enkel utedo er oppført i bakkanten av uthuset.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er:

- Betydelige skjevheter i bygget. Flere av de understøttende pelene er svært skjeve.
- Taktekkere er lag dirkete på den bærende konstruksjonen, dette kan føre til kondens.
- Skadet glass i vindu.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

136 m²/131 m²

Fritidsbolig: Entré, 5 Bod, Bad, 2 Stuer, Kjøkken, 3 Soverom, 3 Gang, Hemsloft på ca. 11 m² (ikke måleverdig)

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 38 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 650 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, 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

650 000

Konklusjon markedsverdi

650 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i Hestnesosen, ca. 2 kilometer i luftlinje over fjorden fra Hemnesberget i retning vest.

Hytta/fritidseiendommen ligger usjenert for seg selv, ca. 50 høydemeter over havet og med utsikt mot havet og innover Ranfjorden i retning øst/nordøst.

Bygningsmassen er stor, og hytta alene er på hele 131 m² BRA. I tillegg kommer et stort uthus på 38 m². Tomten er koselig og usjenert og selve hytta er innredet med blant annet 2 stuer og 3 soverom. Det som likevel må antas å være sterkt prishemmende mht. det å potensielt kunne fått en "fortjent pris" for eiendommen, er beliggenheten - eller rettere sagt adkomsten til eiendommen.

Som nevnt nås eiendommen i all hovedsak kun via sjøveien med utgangspunkt fra Hemnesberget. Alternativt via fots fra Bardal, men dette er et godt stykke å gå, anslagsvis en gåtur på ca. 2 1/2 time. Båtturen fra Hemnesberget er ikke spesielt lang, ca. 2,4 kilometer med båt. Men når man ankommer Osvågen må man fortøye båten i Osvågen i et båtfeste som følger med. Derfra må man ro til land, med mindre man kommer fra Hemnesberget med en liten/lett båt som kan dras på land i Osvågen. Det følger med andre ord ikke kaiplass med til eiendommen i Osvågen. Fra Osvågen er det videre ca. 800 meter å gå opp til hytta, på en traktorvei i relativt lett terreng. Det bemerkes at ved ankomst og avreise fra Osvågen bør man tilpasse tidspunktet mht. flo og fjære (havnivået). Dette ettersom det er meget langgrunn i Osvågen, noe som kan by på utfordringer hvis man ikke hensyntar dette.

Det bemerkes også at tilbygget del av hytta samt uthuset trolig ikke er byggesøkt.

Kort oppsummert:

- Hytta er stor og fin og har et bra potensiale. Men "minusene" som nevnt over, samt øvrige avvik mht. tilstanden på bygningsmassen (se tilstandsrapportens konstruksjonsbeskrivelser) gjør at markedet for denne eiendommen er åpenbart begrenset.

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

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

Merknad:

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

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

Generell informasjon om markedsprisvurderingen fra takstingeniøren:

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert under forutsetningen om at alle bygg på eiendommen er lovlig oppført og lovlig å bruke. Det vil si at det ikke er tatt hensyn til eventuelle manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende. Eventuelle søknadspliktige tiltak som er beskrevet i rapporten og som omhandler eiendommens lovlighet, anbefales å bli ordnet. Det er viktig å merke seg at kostnadene og utfallet av en slik søknadsprosess vil variere fra sak til sak.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Remmaveien 67 ,8897 BARDAL 0 m² 0 0 sov	02-10-2023		600 000		600 000	
2 Hemnesveien 253 ,8640 HEMNESBERGET 42 m² 1960 3 sov	22-04-2025	850 000	850 000		850 000	20 238
3 Europaveien 181 ,8642 FINNEIDFJORD 34 m² 1970 2 sov	14-08-2024	690 000	595 000		595 000	16 528
4 Sørlandsveien 667 ,8617 DALSGRENDA 40 m² 1963 1 sov	29-09-2024	550 000	525 000		525 000	12 209
5 Europaveien 136 ,8642 FINNEIDFJORD 48 m² 1958 1 sov	07-07-2024	590 000	550 000		550 000	11 458
6 Hemnesveien 225 ,8640 HEMNESBERGET 53 m² 1965 2 sov	25-02-2025		565 000		565 000	10 660
7 1832-10/2/0/0 ,8640 HEMNESBERGET 86 m² 1923 3 sov	25-04-2024		800 000		800 000	9 302
8 1832-5/8/0/0 ,8640 HEMNESBERGET 94 m² 1941 3 sov	08-09-2021	800 000	400 000		400 000	4 255

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	6 000
Kommunale avgifter; feiing:	Kr.	687
Kommunale avgifter; eiendomsskatt: Det er per i dag ingen eiendomsskatt på boliger og fritidsboliger i Hemnes kommune:	Kr.	1
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	25 000
Fritidsrenovasjon iht. prisliste fra HAF; kr. 1 113,- er lagt til grunn:	Kr.	1 113
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter fritidboligen og hvor ofte eiendommen benyttes.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	33 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 500 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	400 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 900 000

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.	150 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 150 000

Kommentar

Tomteverdien er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet.

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

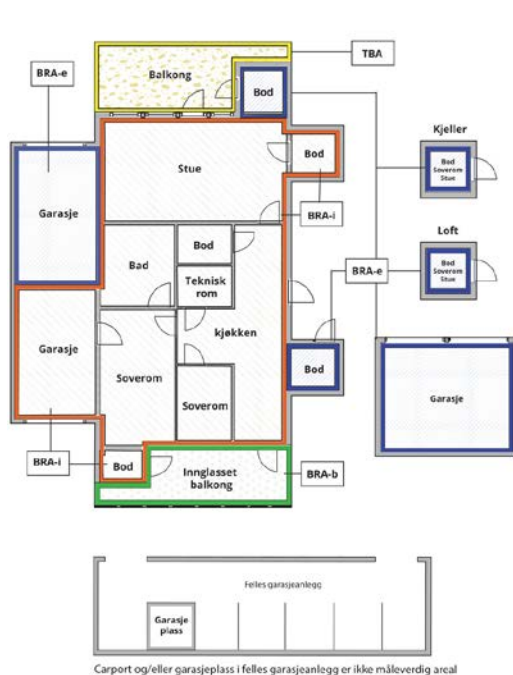
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	131	5		136	35
Hems					
SUM	131	5			35
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Bod 1, Bad/wc, Kjøkkenstue, Kjøkken, Soverom 1, Mellomgang til tilbygd del, Tv-stue, Soverom 2, Påbegynt bad, Bod 2 m/ underliggende matkjeller?, Bod 3 m/ sluk, Mellomgang/ bi-inngang, Bod 4, Soverom 3	Vedbod m/ utvendig adkomst	
Hems	Hemsloft på ca. 11 m2 (ikke måleverdig)		

Kommentar

Åpent areal (TBA):

Terrasse fasade nordøst på ca. 15,6 m2. Adkomst fra terrenget og via dør fra stue i opprinnelig del.

Terrasse fasade sørøst på ca. 18,9 m2. Adkomst fra terrenget og via dør fra stue i tilbygd deel.

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):

Det bemerkes at hemsloftet i sin helhet ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde. Hemsens har et gulvareal på ca. 11 m2.

BRA-e (eksternt bruksareal):

Utvendig vedbod som ligger inntil hytta er på betrakte som et eksternt bruksareal.

Innvendige romhøyder i hytta er mellom 2,20 og 3,57 meter. Til orientering.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på den byggegodkjente hytta fra 1993/94. Planløsningen her ser i all hovedsak ut til å stemme, dette med unntak av mindre ikke-søknadspliktige endringer mht. antall soverom.

Etter byggeår (ukjent når) er hytta mer enn fordoblet i størrelse. Dette i form av et tilbygg mot sørvest på 72 m2 BRA. Det finnes her ingen dokumentasjon i kommunens arkiver på at dette tilbygget er byggesøkt og godkjent. Nærmere undersøkelser anbefales.

Enkelte mindre fasadeendringer er gjort, hovedsakelig mht. vinduer.

Anbefaling:

- Verdi EiendomsTakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer, og fremfor alt en byggegodkjenning av tilbygget mot sørvest. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Også ferdigattest (les; brukstillatelse) anbefales å søke om vedrørende opprinnelig hytte. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger, ei heller ingen dokumentert byggeøknad på uthuset. Nærmere undersøkelser anbefales.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om byggegodkjenning av uthuset. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	118	13
Uthus	0	38

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Vidar Osmo	Medhjelper for eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	3	8		0	2081.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hestnesosen

Hjemmelshaver

Frans Jakob Canedo Dahlberg

Kommentar

Det lokale stedsnavnet er "Trolltjønflata", i følge skilt på hytteveggen.

Målebrevet datert og tinglyst 05.12.1996 sier at tomtearealet er 2 083,6 m². Den lille differansen på 1,8 m² skyldes trolig nyere og mer moderne GPS-målinger.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hestnesosen, ca. 2 kilometer i luftlinje over fjorden fra Hemnesberget i retning vest.

Hytta/fritidseiendommen ligger usjenert for seg selv, ca. 50 høydemeter over havet og med utsikt mot havet og innover Ranfjorden i retning øst/nordøst.

Adkomstvei

Eiendommen nås i all hovedsak kun via sjøveien med utgangspunkt fra Hemnesberget. Alternativt via fots fra Bardal, men dette er et godt stykke å gå, anslagsvis en gåtur på ca. 2 1/2 time.

Båtturen fra Hemnesberget er ikke spesielt lang, ca. 2,4 kilometer med båt. Når man ankommer Osvågen må man fortøye båten i Osvågen i et båttfeste som følger med. Derfra må man ro til land, med mindre man kommer fra Hemnesberget med en liten/lett båt som kan dras på land i Osvågen. Det følger med andre ord ikke kaiplass med til eiendommen i Osvågen.

Fra Osvågen er det ca. 800 meter å gå opp til hytta, på en traktorvei i relativt lett terreng.

Det bemerkes at ved ankomst og avreise fra Osvågen bør man tilpasse tidspunktet mht. flo og fjære (havnivået). Dette ettersom det er meget langgrunn i Osvågen, noe som kan by på utfordringer hvis man ikke hensyntar dette.

Dette til orientering.

Når det gjelder adkomstveien fra Osvågen og opp til hytta, så er det for takstingeniøren ikke kjent hvorvidt det er tillatt å kjøre ATV og scooter opp til hytta. Det kan nevnes at det i uthuset står både en gammel ATV og scooter, men lovligheten av ferdsel med motorisert kjøretøy over grunneiers eiendom anbefales likevel.

Tilknytning vann

Hytta har innlagt sommervann via et tjern.

Tilknytning avløp

Avløpet ledes trolig rett ut i terrenget.

Regulering

Reguleringsformål: LNF-område med spredt fritidsbebyggelse.
Arealbrukstatus: Nåværende
Plannavn: Kommuneplanens arealdel
Planidentifikasjon: 2006100
Ikrafttredelsesdato: 13.06.2006

Om tomten

Eiet tomt på 2 082 m2.
Naturtomt med et gressbelagt tun omkring bygningene.
På eiendommen står det et lite uthus og en gammel vedbod.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om tinglyste forhold som er av betydning for eiendommen utover det som naturlig fremkommer i denne rapport.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle tinglyste forhold som kan være relevante for eiendommen ifm. eierskiftet.

Oppvarming

Hytta blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Bjelkelag av tre fundamentert på peler av tre.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende villmarkskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre. Taket er tekket med A-profilerte takplater av stål.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

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.

Inventar, skrot og "ting og tang"

Både hytta og uthuset har en god del inventar, skrot og "ting og tang". Eiendommen selges med det som måtte høre med på visning, med unntak av personlige eiendeler.
Takstmannen har i sin markedsprisindestilling hensyntatt jobben med å få ryddet, sortert og kastet nødvendig skrot.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
300 000	2025	Opplysning gitt av Hemnes kommune

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				6 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ambita AS/ Infoland	22.04.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	19	Nei
Situasjonskart	23.05.2025	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått	1	Nei
Bilder	23.05.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	225	Nei
Verdi Eiendomstakst AS	01.06.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi AS	01.06.2025	Matrikelopplysninger og Grunnboksutskrift fra Eiendomsverdi AS.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi AS	01.06.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	26.05.2025	Informasjon vedr. tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2025	
2	02.06.2025	
3	03.06.2025	
4	05.06.2025	
5	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LL6978>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Hestnesosen, 3/8, 8640 Hemnesberget.

Navn nettkunde: DAHLBERG FRANS JAKOB
Målernummer: 6970631405814781

Det lokale eltilsyn (DLE) har ikke kontrollert anlegget. Bakgrunnen for dette er at DLE kun gjennomfører nyanleggskontroll på en liten del av alle nybygde anlegg. Vi anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802250033	
Selger 1 navn	
Frans Jakob Canedo Dahlberg	
Gateadresse	
0	
Poststed	Postnr
HEMNESBERGET	8640
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1802250033

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg vet ikke hva som har blitt gjort faglært eller ikke. Men jeg vet at pappa har gjort mye av jobben og han er ikke faglært

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Tilleggskommentar

Jeg har ikke kjøpt boligen. Jeg har fått den som gave. Det er mange spørsmål der som jeg vet ikke svaret på. Men fikk ikke lov til å fortsette uten å krysse av. Det kan hende at det ikke 100% stemmer. På grunn av jeg vet ikke svart eller fårstår helt spørsmålet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



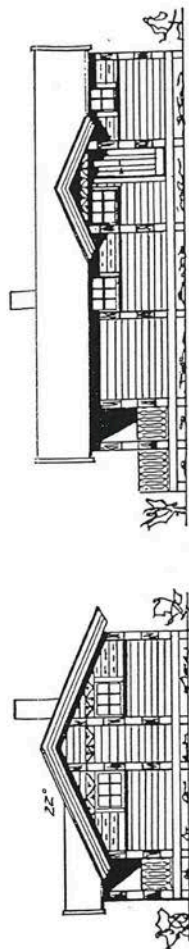
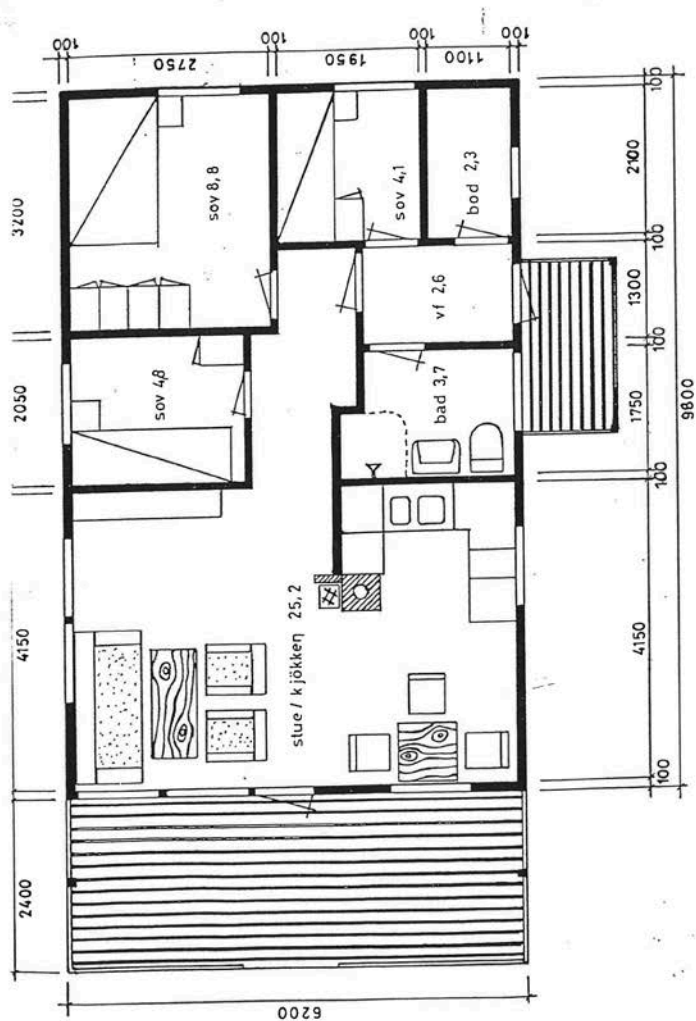
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802250033

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frans Jakob Canedo Dahlberg	153041d9666b458990d801 675aa8a608eadba53b	22.04.2025 12:54:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802250033

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



Byggeplatt
"Trehyllon flate", Hestnesosen
FRANS DAHLBERG
Hagaberget 28
8017 JAUSELV

BD 256/42

3/1
191120
191120
191120

	Hemnes kommune
	Sentrumsveien 1 Telefon: 75 19 70 00 E-post: postmottak@hemnes.kommune.no
Dato: 22.04.2025	

MEGLEROPPLYSNINGER

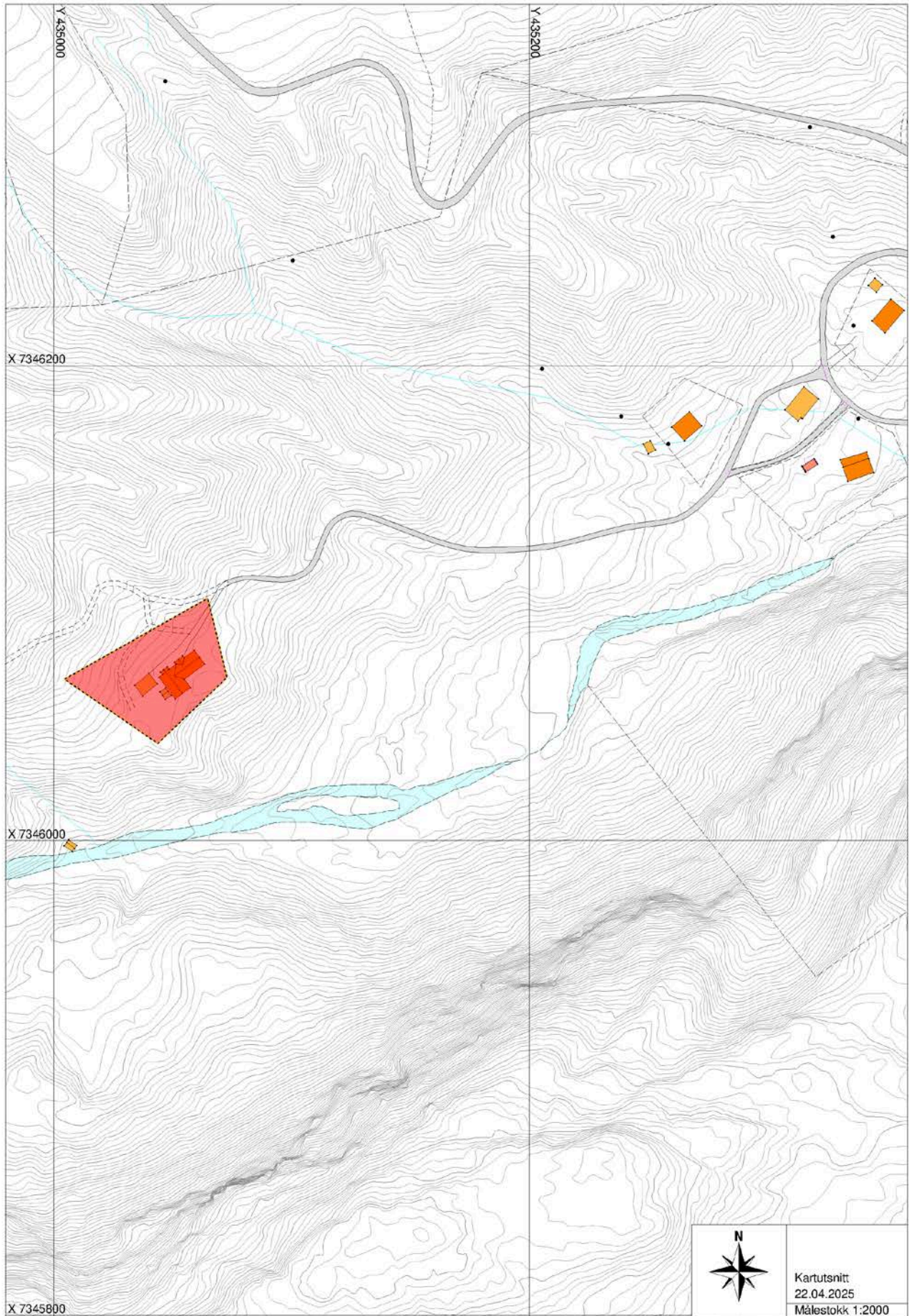
0000 Manglende produkt

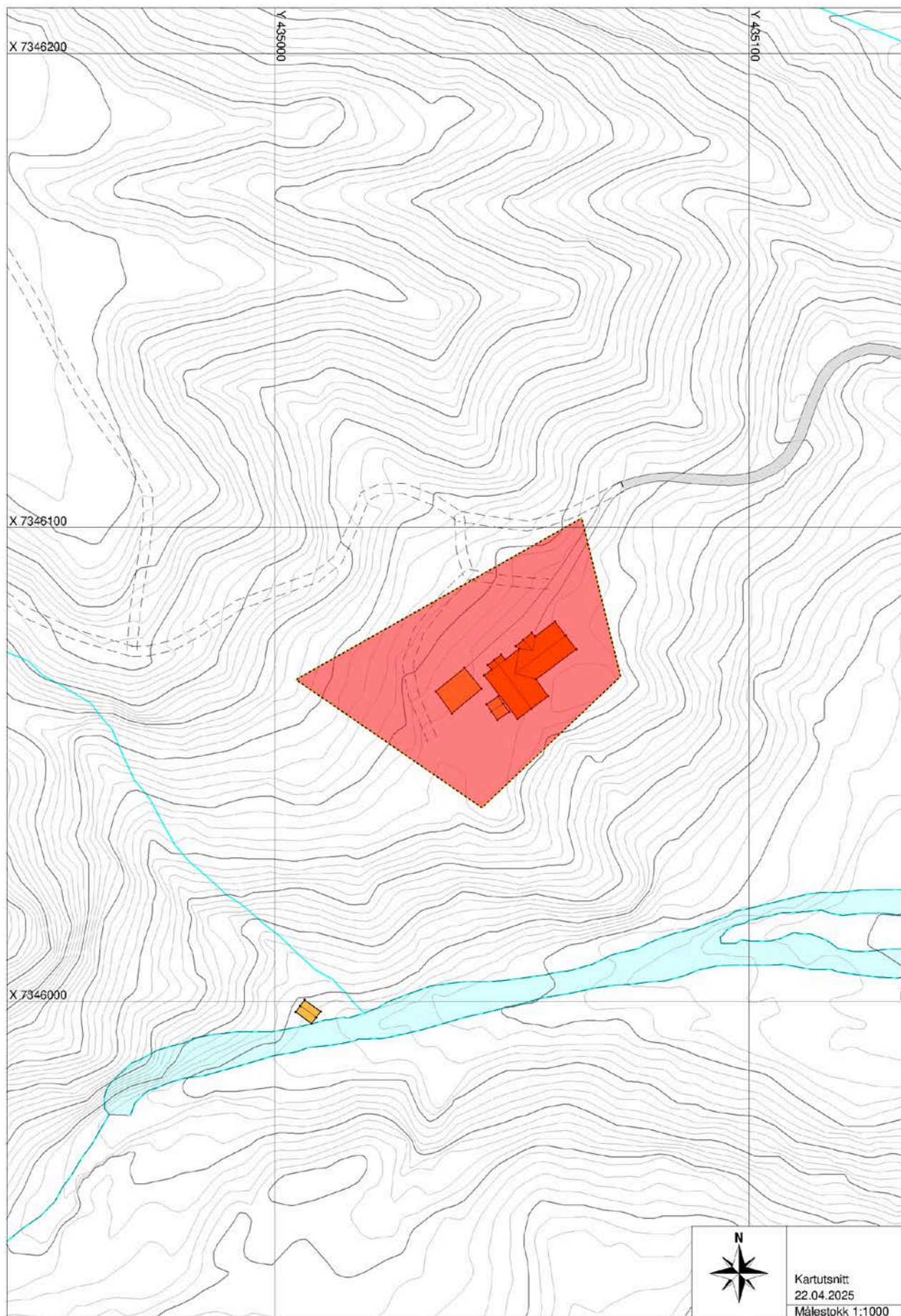
Gnr:	3	Bnr:	8	Fnr:		Snr:	
Adresse:							

Vi finner ikke opplysninger om produktet i våre arkiver.



Finner ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv. Registrert tatt i bruk 30.08.1993.





MÅLEBREVuten grensejustering
med grensejustering

Kommune

1832
HEMNES

J.nr.

31/94

Målebrev nr.

235151

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	3	8	
	Bruksnavn/adresse		
	8640 Hemnesberget		
Areal	2083.6		

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	04.10.1996
Rekvirent	Willy Dahlberg m/fl.
Bestyrer	Kjetil Sjøvik
Forretning	Delingsforretning over en parsell av gnr. 3 bnr. 1, Hestnesosen 1 Hemnes.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Korgen	04/11-1996	Magnar Bakksjø	Kjetil Sjøvik

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
---------------	--------------------

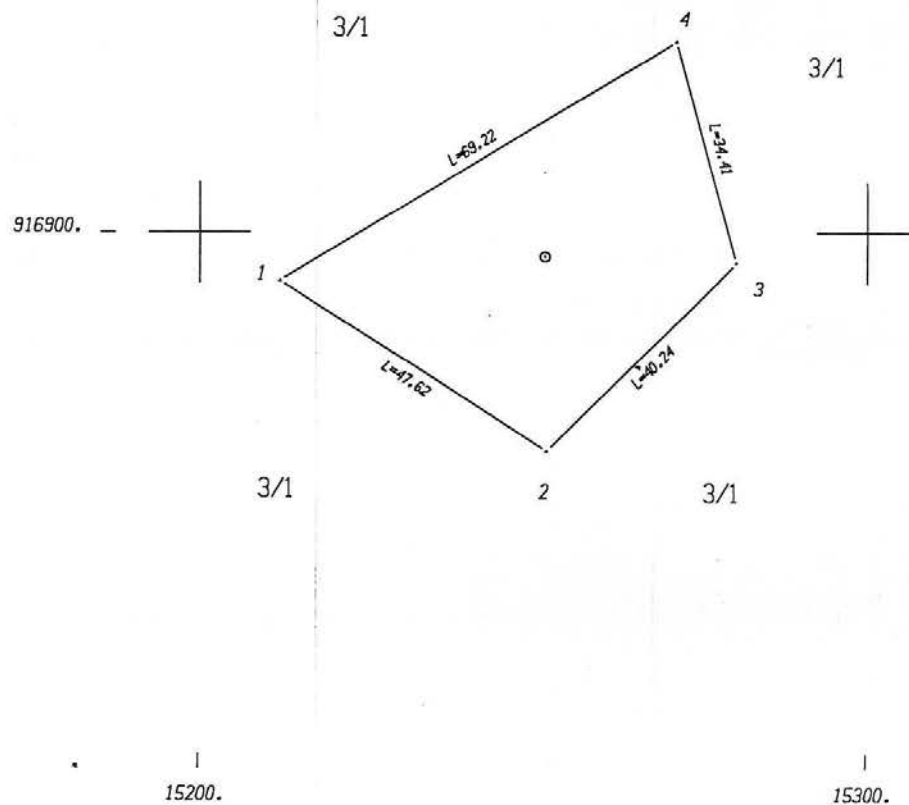
Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr.	3	Bnr.	8	Festn.	
Representasjonspunkt					
X	916896.	Y	15252.	Z	
Kartblad				Landsnett	
DQ192-1-60					
Målestokk			Areal		
1 : 1000.			2083,6		

MALEBREVKART

Jnr.	31/94
Malebrev nr.	235151

Punkt	Tema	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
1	JORDMARK	916892.87	15212.03	47.62	
2	JORDMARK	916867.00	15252.01	40.24	
3	JORDMARK	916895.47	15280.45	34.41	
4	JORDMARK	916928.64	15271.30	69.22	



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00017553	22.04.2025	1802250033

Om dokumentet

Ident
1996/6706/72

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

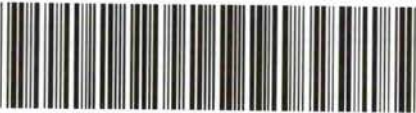
E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Kommune 1832 HEMNES		MÅLEBREV uten grensejustering med grensejustering																					
Målebrev over		J.nr. 31/94 Målebrev nr. 235151 Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Eiendom</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Gnr.</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Bnr.</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Festenr.</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center; font-size: 1.5em;">3</td> <td style="text-align: center; font-size: 1.5em;">8</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3" style="font-size: 0.8em;">Bruksnavn/adresse</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3" style="text-align: center;">8640 Hemnesberget</td> </tr> <tr> <td>Areal</td> <td colspan="3" style="text-align: center; font-size: 1.5em;">2083.6</td> </tr> </table>		Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.		3	8			Bruksnavn/adresse				8640 Hemnesberget			Areal	2083.6			Dagbokstempel TINGLYST 0 5 DES. 1996 RANA SORENSKRIVEREMBETE DAGBOK NR.: 6706	
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.																				
	3	8																					
	Bruksnavn/adresse																						
	8640 Hemnesberget																						
Areal	2083.6																						

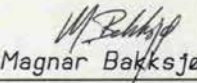
SORENSKRIVEREN I RANA
- 2 DES. 1996

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	04.10.1996
Rekvirent	Willy Dahlberg m/fl.
Bestyrer	Kjetil Sjøvik
Forretning	Delingsforretning over en parsell av gnr. 3 bnr. 1, Hestnesosen 1 Hemnes.


Doknr: 6706 Tinglyst 05.12.1996 Emb. 072
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

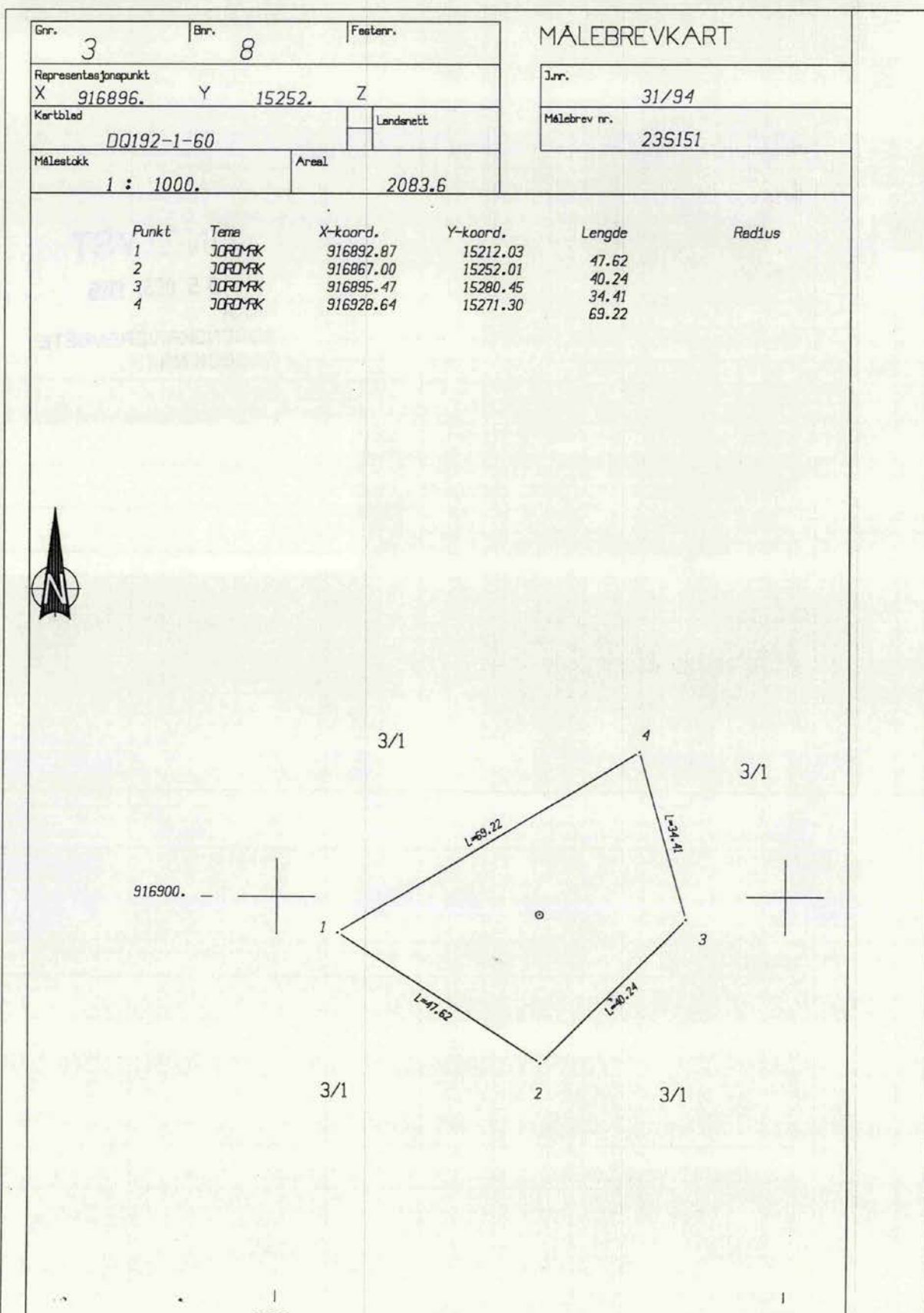
Underskrift

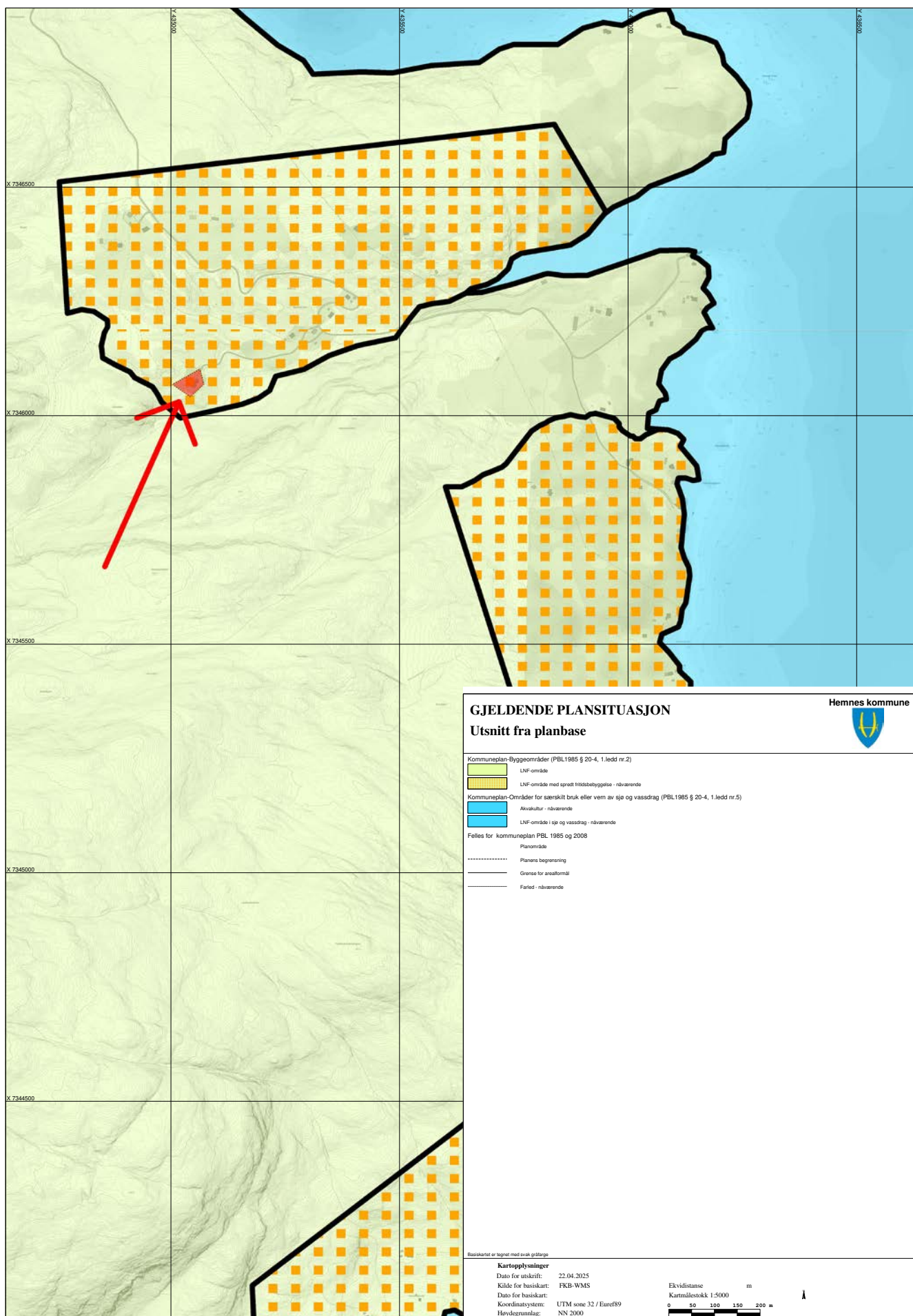
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Korgen	04/11-1996	 Magnar Bakke	 Kjetil Sjøvik

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglystingsstempel
---------------	---------------------

Påtegninger (rettelser o.l.)





	Hemnes kommune		
	Sentrumsveien 1		
	8646 Korgen		
	Telefon: 75 19 70 00 E-post: postmottak@hemnes.kommune.no		
Dato: 22.04.2025			

MEGLEROPPLYSNINGER

Planstatus

Gnr:	3	Bnr:	8	Fnr:		Snr:	
Adresse:							

Kommuneplan

Kommuneplan vedtatt: Dato: 2006

Kommuneplan vedlagt: ☒

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til:

LNF-område med spredt fritidsbebyggelse - Område SF2

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

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen ? ☐ Ja ☐ Nei

Kommentarer:

Kommuneplanens arealdel er under rullering.

	Hemnes kommune Sentrumsveien 1 Telefon: 75 19 70 00 E-post: postmottak@hemnes.kommune.no	Dato: 22.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

7108 Vei, vann og avløp

Gnr:	3	Bnr:	8	Fnr:		Snr:	
Adresse:							

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Vegadkomst

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



Hemnes kommune
Sentrumsveien 1
8646 Korgen

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

Utskriftsdato
: 13.05.2025

Kommunale avgifter

Kommunenr.	1832	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:									

Generell informasjon

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

	Vann	Avløp	Renovasjon Ekstern leverandør HAF (Sender ut faktura)	Feie- og tilsynsgebyr
Fast forbruk	☐	☐	☒	☒
Vannmåler	☐			
Beløp for kommunale eiendomsgebyr for inneværende år:				687,-
Kommentarer	Det er Helgeland avfallsforedling KS som har alt med renovasjon. Fritidsrenovasjonen for 2025 var på kr. 1113,-.			

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Skatteetaten

Dato
22.04.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

ISELIN NILSEN
NYGATA 24 H0101
8618 MO I RANA

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1832 HEMNES

Gnr 3 Bnr 8 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

, 8640 HEMNESBERGET

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 300 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

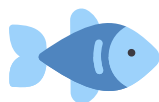
Tlf 800 80000

Nabolagsprofil

1832-3/8/0/0

Avstand til sjø

624 m



Offentlig transport

✈ Bodø lufthavn	121.2 km
✈ Mo i Rana lufthavn Røssvoll	36.7 km
🚆 Bjerka stasjon Linje F7	15.1 km
🚆 Drevvatn stasjon Linje F7	18 km
🚆 Hemnesberget Linje 200, 321	2.1 km

Avstand til byer

Mo i Rana	27.6 km
Mosjøen	46.5 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 LAD OPP - Utskarpen - AC	7.6 km
🚗 Recharge Coop Korgen	20.3 km

Havner i området

- Hemnesberget Marina
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

Yttervik Camping	14.9 km
Sletten Hestesportsenter	19.1 km
Polarsirkelen Golf	21.2 km
TP Bowlingsenter Rana	27.5 km
Rana Kino	27.7 km

Sport

⚽ Hemnes skoleidrettsplass Ballspill	2.3 km
⚽ Hemnes stadion kunstgress Fotball	3.1 km
🏊 Family Sports Club Mo i Rana	27.4 km
🏊 EasyFit Mo i Rana	27.5 km

Dagligvare

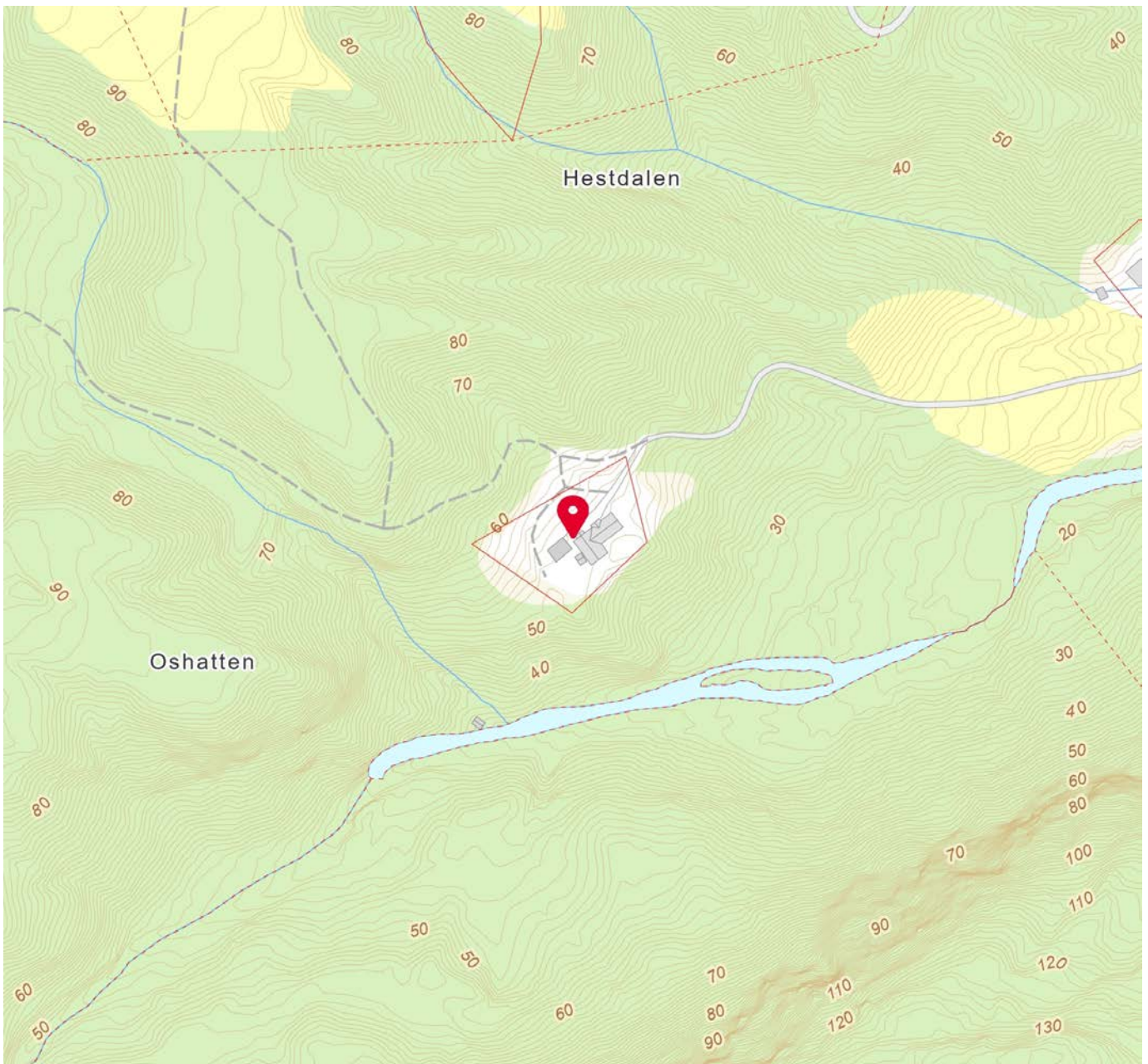
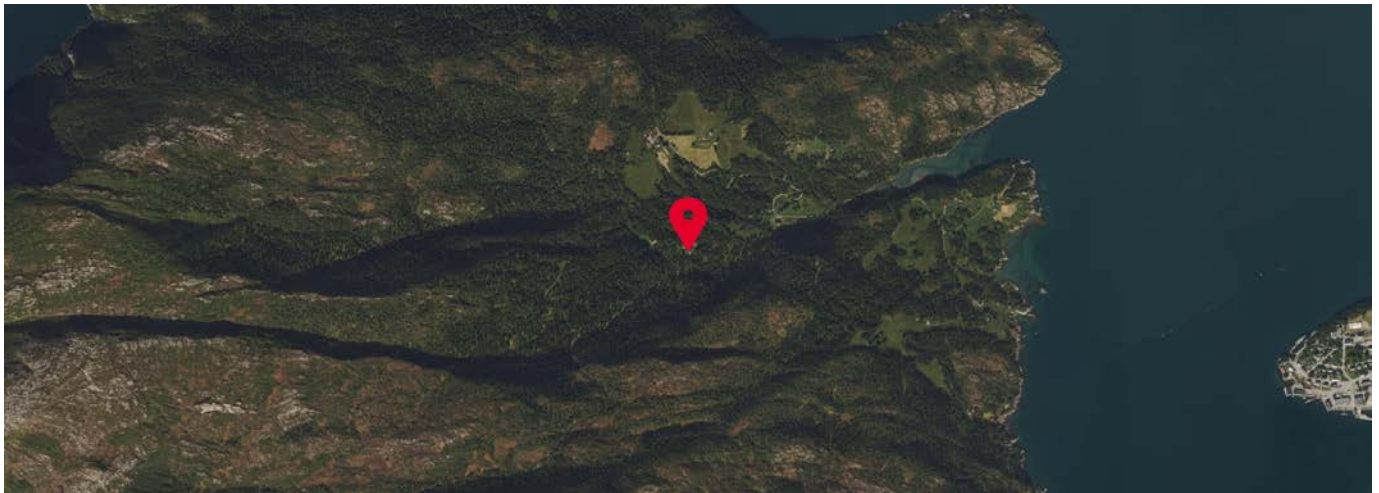
Coop Prix Hemnesberget Post i butikk, PostNord	2.2 km
Joker Utskarpen Post i butikk, PostNord	7.6 km

Varer/Tjenester

📦 Byporten Mo i Rana	27.2 km
🏪 Apotek 1 Korgen	20.4 km
🌿 Korgen Vinmonopol	20.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hestnesosen
8640 HEMNESBERGET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iselin Nilsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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