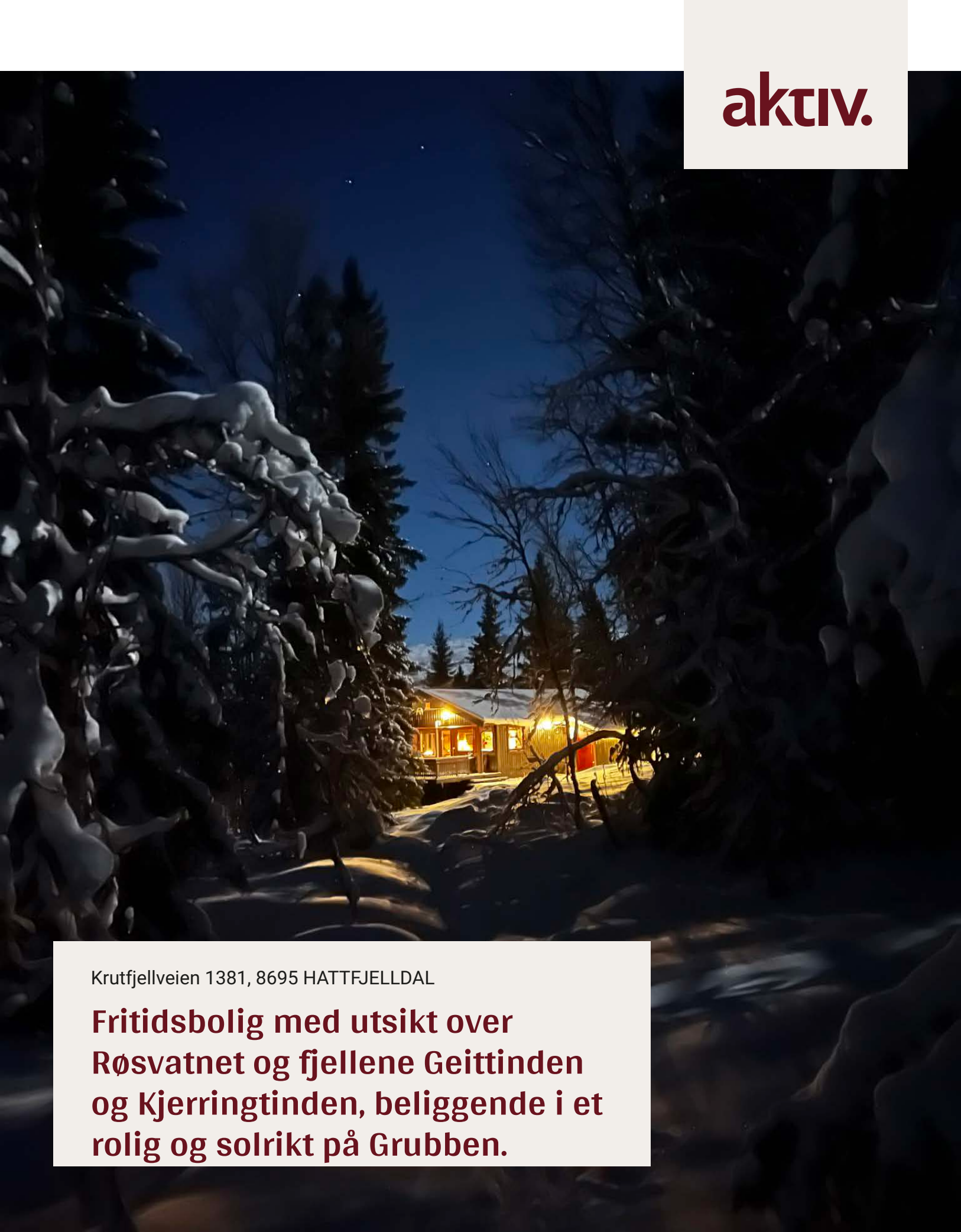




aktiv.

Krutfjellveien 1381, 8695 HATTFJELLDAL

**Fritidsbolig med utsikt over
Røsvatnet og fjellene Geittinden
og Kjerringtinden, beliggende i et
rolig og solrikt på Grubben.**



Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

Rita Aanes

Mobil 977 57 155

E-post rita.aanes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen. TLF. 75 17 77 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Omkostn.: Kr 57 340,-
Total ink omk.: Kr 2 307 340,-
Selger: Marit Bjørnå Svendsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 64/73 kvm
Tomtstr.: 1357.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 49, bnr. 44
Oppdragsnr.: 1801260001

Fritidsboligen har innlagt strøm, vann, elbil-lader og bilvei frem til hytten.

Velkommen til denne flotte fritidsboligen i Krutfjellveien 1381, Hattfjelldal. Eiendommen ligger i et rolig og solrikt område med fantastisk utsikt over Røsvatnet og fjellene Geittinden og Kjerringtinden. Området byr på gode solforhold, spesielt på kveldstid, og har nærhet til jakt- og fiskemuligheter. Med kort avstand til snøscooterløypenett og naturskjønne omgivelser, er dette et perfekt sted for friluftsentusiaster.

Fritidsboligen er oppført i 2007 og har et bruksareal på 73 m². Den består av vindfang, gang, bad, tre soverom, samt stue og kjøkken i åpen løsning. Boligen er godt vedlikeholdt og har en varmepumpe installert i 2024. Uteplassen inkluderer en terrasse på ca. 20 m² med utgang fra stuen, samt en utvendig bod på 9 m². Eiendommen har også privat vannforsyning og septiktank.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	32
Egenerklæring	34
Tilstandsrapport	40
Ferdigattest på avløpsanlegg	67
Matrikelbrev	68
Målebrev	74
Kartutsnitt	75
Ferdigattest for Ny hytte	76
Søknad om ferdigattest	77
Kartutsnitt	81
Fasade- og plantegning	85
Kvalitetsbeskrivelse av Rana Hytta	86
Plantegning	93
Tinglyste rettigheter	94
Energiattest	98
Nabolagsprofil	103
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 73 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 kvm Vindfang, gang, bad/wc, stue/kjøkken og 3 soverom

Utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

Innvendige takhøyder: 1,82 - 3,40 m.

Utvendig bod

Innvendige takhøyder: 2,05 - 2,65 m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1357.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Nordvestvendt eiendomstomt med med gode solforhold. Tomten er opparbeidet med innkjørsel og parkeringsplass pålagt duk og subus, gangvei pålagt skiferheller og subus, grøftet mellom skrått terreng og bygninger, for øvrig naturtomt av skånende terreng.

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i et rolig, barnevennlig og solrikt område på Grubben, ca. 15 km øst for kommunesenteret Hattfjelldal. Området er kjent for sine gode solforhold og naturskjønne omgivelser, med nærhet til jakt og fiske på statsgrunn.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med linje 231 og 245 fra Hattfjelldal, som ligger 14.1 km unna, og Mosjøen lufthavn Kjærstad er en 1 time og 13 minutters kjøretur unna. For de som ønsker å lade el-bilen, er det et ladepunkt ved Recharge Hattfjelldal, 13 minutters kjøring fra eiendommen.

Dagligvarehandelen er praktisk med Bunnpris og Coop Prix Hattfjelldal kun 12 minutters kjøretur unna. For sportsaktiviteter, er Sameskolen ballbane og Hattfjelldal oppvekstsenter tilgjengelig innen 13-14 minutters kjøring, hvor man kan nyte ballspill og andre aktiviteter.

Eiendommen har også enkel adkomst via Krutfjellveien (Rv 73), med en privat gruset landbruksvei som leder direkte til eiendommen. Vinterparkering er tilgjengelig på gården. Vegen til hytta kan bli brøytet etter avtale med nabo. Det er også tinglyst adkomst over gnr. 49, bnr. 3 ned til Røssvatnet, som gir enkel tilgang til vannaktiviteter.

Adkomst

For å komme seg til eiendommen Krutfjellveien 1381, 8695 Hattfjelldal, tar man avkjørsel fra Krutfjellveien (Rv 73). Deretter følger man en privat landbruksvei av gruset standard i ca. 300 meter frem til eiendommen. Det er også vinterparkering på gården, og veien til hytta blir brøytet etter avtale med nabo.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eiendommens bygningsmasse består av hytte og utebod.

Barnehage/Skole/Fritid

Sport og trening

Sameskolen ballbane - 13 min kjøring

Ballspill

14.4 km

Hattfjelldal oppvekstsenter - 13 min kjøring

Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

14.7 km

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Knut Edmund Kjønnås

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er en hytte av typen Liv fra Rana Hytta, oppført i 2007. Bygningen er konstruert i én etasje med en liten hems og fremstår som jevnlig og godt vedlikeholdt.

Bygningen er fundamentert på Leca søyleblokker og dragere, med markisolasjon under og rundt søylene.

Dreneringen er fra byggeåret.

Ytterveggene består av prefabrikkerte elementer med mineralullisolasjon og er utvendig kledd med stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er et sperretak båret av limtredragere, isolert med mineralull. Taket har bordtro, tekket med takpapp og pappshingel, og er luftet under bordtro.

Taket er utstyrt med takrenner og nedløp av metall, og takvannet ledes bort i drenerør. Pipen er tekket med et heldekkende beslag og pipehatt.

Etasjeskillerne er bygget som et trebjelkelag isolert med mineralull.

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass og utvendige, påhengte sprosser. Hovedytterdøren og balkongdøren er malte tredører, hvorav balkongdøren har sprosser på utsiden.

Eiendommen har en terrasse med utgang fra stuen, en trapp/terrasse foran inngangspartiet, og en treplatt ved nedgangen fra terrassen. Terrassegulvet er av impregnerte materialer, og konstruksjonen er fundamentert på Leca søyleblokker. Adkomst til bygget skjer via en hovedinngangstrapp av tre, og det er i tillegg bygget to trapper fra terrenget opp til terrassen.

Eiendommen inkluderer også en utvendig bod. Boden er fundamentert på pilarer av Leca søyleblokker på en støpt plate over isolert grunn. Gulvet består av et isolert trebjelkelag med heltrebord. Veggene er av laftet plank. Taket er en trekonstruksjon med bordtro, tekket med pappshingel, og har doble vindskier og vannbord. Takrenner og nedløpsrør er av stål, og takvann ledes bort i drenerør. Døren er en malt tredør med 2-lags glass, og det er to trevinduer med 2-lags glass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Asfalttakshingel over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" =

TG 2

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Manglende musesperre under hjørnebord.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen er gjenbygget og kan ikke kontrolleres.

Det er etablert åpning over kledningsbord i topp av vegg.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Det er avvik:

Det er ikke montert utvendig beslag over vinduer.

Over halvparten av levetiden er oppbrukt på vinduer. Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden.

For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik:

Utvendig rekkverk på balkong er for lavt.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling planavvik i etasjer: Måling ble foretatt i stue/ kjøkken og hovedsoverom.

Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 12 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 11 mm.

- Våtrom - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Hele badet regnes som våtsone, og både dør og vindu er plassert innenfor dette området.

Trepanel på veggene befinner seg i våtsone, noe som gjør materialvalget uegnet for denne bruken.

Bruken av rommet har også betydning for hvorvidt veggene anses som tilstrekkelig bestandige mot fukt.

- Våtrom - Overflater Gulv

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

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

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Forskriftskrav på høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel skal være minimum 25 mm.

- Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Smøremembranen er over 15 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dette tilsier tilstandsgrad 2 (TG 2).

- Våtrom - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

- Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen har normal slitasje i henhold til byggeår 2007, men det er også påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet.

Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

- Tomteforhold - Septiktank

Septiktanken er av glassfiber og ble installert i 2007.

Avvik: • På grunn av anleggets alder bør septiktanken vedlikeholdes for å sikre fortsatt funksjon og forhindre fremtidige problemer.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2024

Beskrivelse: Bytte av vannpumpe

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Coop byggmiks, Hattfjelldal, 2024.

Beskrivelse: Installert varmepumpe

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

BRA-i 64 kvm: Vindfang, gang, bad/wc, stue/kjøkken og 3 soverom

Utvendig bod:

BRA-e 9 kvm: Bod

Standard

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Blandebatteri er fra 2022. Som benkelys er det armatur med lysstoffrør og dobbel stikk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjøleskap, komfyr og induksjonstopp er innebygget. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har malt panel og himlingen har behandlet trepanel. Rommet er utstyrt med servant, toalett, dusjkabinett og har opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk via veggmontert avtrekksvifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Furu.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast, med lufting ut over tak.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 1995 og er plassert på badet.
- Varmepumpe: Det ble montert varmepumpe i 2024.
- Elbil-lader montert 2024

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Montering av varmepumpe i 2024, utført av Coop byggmiks, Hattfjelldal.

2022:

- Blandebatteri er fra 2022.

2008:

- Sikringsskapet ble montert i 2008.

TV/Internett/Bredbånd

Internett fra Telia. Parabol for TV.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Elbil-lader monter på veggen til uteboden.

Solforhold

Sommerstid er solen oppe fra tidlig morgen til solnedgang.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 7538390

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner, varmekabler og varmepumpe. Varmekabler er installert på badet. Vedovn på stuen.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 250 000

Omkostninger kjøper

2 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

56 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

57 340 (Omkostninger totalt)
74 240 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
77 040 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 307 340 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 324 240 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 327 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 936 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter, feiing og eiendomsskatt (opplyst ved kommunen) Kr. 2 376
Hytterrenovasjon ved samlingspunkt (opplyst ved Shmil) Kr. 2 375
Slamtømming ved behov. Sist tømt 22.09.2025. Kostnad for dette kr. 3749.

Eiendomsskatt

Kr 1 439 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 37 748 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 49, bruksnummer 44 i Hattfjelldal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Servitutter:

2006/4597-2/71 12.10.2006

BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 1826 GNR: 49 BNR: 3

Rett til vinterparkering, adkomst til Røssvatn

Rett til tilkobling/graving av strømkabel

Bestemmelse om vannrett

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest er gitt for Ny hytte. Datert 12.07.2010.

Ferdigattest er gitt for utslipp fra separate avløpsanlegg. Datert 21.07.2009.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.07.2010.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Avkjørsel fra Krutfjellveien (Rv 73), videre ca. 300 m på en privat landbruksveg av gruset standard frem til eiendommen samt vinterparkering på gården (tinglyste rettigheter). For eiendommen er det tinglyst adkomst ned til Røssvatnet.

Tilknytning vann: Felles privat vannanlegg (brønn). Elvestadrør fra brønn til fritidsbolig og vannpumpe i dunk ved brønn (tinglyst rettighet).

Tilknytning avløp: Eget avløpsanlegg med septiktank av glassfiber, klaringskum med avløpspumpe og infiltrasjon via spredegrøft i grunn. Avløpsrør av plast.

På vinterstid kan vegen til hytta bli brøytet etter avtale med nabo. Vedlikehold og brøyting av felles adkomstvei.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Fritidsbolig

Området er uregulert, men inngår i kommuneplanens arealdel som LNFR sone 2 område. På slike områder kan det tillates spredt bolig, fritids og næringsbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på meglervederlag kr. 49.000 for gjennomføring av salgsoppgaven.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 250 Betalingsutsettelse
- 1 000 Kommunale opplysninger ca.
- 15 900 Markedspakke
- 5 500 Oppgjørsvederlag
- 2 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 8 900 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 598 Utlegg bilder
- 23 000 Utlegg takst/tilstandsrapport HBK
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 66 733

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Rita Aanes

Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder
rita.aanes@aktiv.no
Tlf: 977 57 155

Ansvarlig megler bistås av

Rita Aanes
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder
rita.aanes@aktiv.no
Tlf: 977 57 155

Oppdragstaker

Solvang & Aanes AS, organisasjonsnummer 911838516
Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen

Salgsoppgavedato

27.02.2026



Terrassen har god plass til både sittegruppe og bålpanne.



Store vindusflater gir utsyn mot skog og fjell fra stuen.



Vedovn i stuen gir effektiv oppvarming og skaper et behagelig inneklima.



Utsyn mot skoglandskap fra stuen gir en naturnær opplevelse.



Plassering av sofa gir en komfortabel sitteplass med utsikt.



Direkte tilgang til terrasse fra stuen gir enkel adkomst til uteområdet.



Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate.



Spisebordet er plassert nær store vinduer som gir naturlig lys.



Stuen har en vedovn som gir god varme og atmosfære.



Integreerte hvitevarer på kjøkkenet gir en praktisk arbeidsplass.



Flislagt gulv med elektriske varmekabler gir komfort i våtrommet.



Varmtvannstank fra 1995 er plassert på badet.



Trepanel på veggene gir et naturlig og varmt preg til soverommet.



Vegger av trepanel skaper en lun atmosfære i rommet.



Køyeseng i tre gir praktisk plassutnyttelse i soverommet.



Vegger og tak er kledd med trepanel, som gir et naturlig preg til rommet.



Flislagt gulv i entréen gir et praktisk og lettstelt inngangsparti. Panelte vegger og tak skaper en helhetlig og varm atmosfære.



Terrassen er fundamentert på leca søyleblokker.



Hytta er oppført med stående bordkledning og har tak av pappshingel, med en utvendig bod på 9 m².



Stor treterrasse foran inngangspartiet. Her er det enkel adkomst til ski- og turterreng.



Område bilde tatt av selger
Røssvassholmen i front, Kjerringtinden og Okstindan



Kveldsstemning ved hytten - selgers bilde



Sommerkveld ved Røssvatnet - selgers bilde
Kjerringtinden til venstre og Okstindan



Område bilde tatt av selger



Område bilde tatt av selger

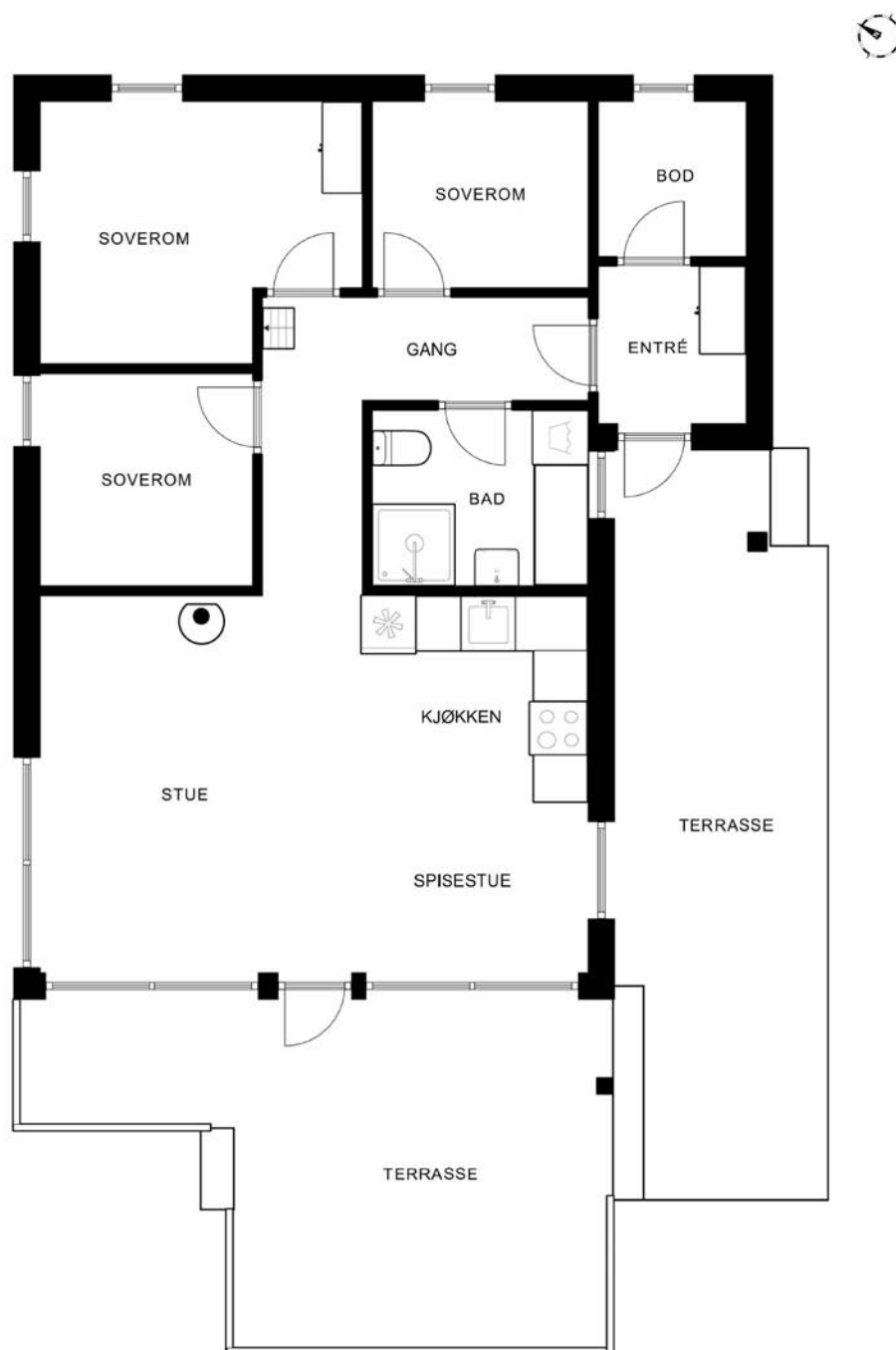


Område bilde tatt av selger



Utsikt fra hytten - Bilde tatt av selger

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Marit Bjørnå Svendsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Krutfjellveien 1381

8695 Hattfjelldal

1826-49/44/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Byttet vannpumpe i brønn.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut vannpumpe.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vannpumpe

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Coop byggmiks, Hattfjelldal

Beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: JK elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Montert elbil-lader.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Krutfjellveien 1381 , 8695 HATTFJELLDAL

 HATTFJELLDAL kommune

 gnr. 49, bnr. 44

Markedsverdi

2 250 000

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



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 20352-1404

Referansenummer: LQ3498

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Taksteningiør: Knut Kjønnås



HBK AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag ni ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 150 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

- Takst av bolig og fritidseiendommer
- Tilstandsrapporter - NS 3600 (iht. ny forskrift til Avhendingsloven)
- Takst av næringseiendommer
- Takst av landbrukseiendommer
- Takst av tomter
- Verdivurderinger
- Forhåndsvurdering av planlagte boliger/prosjekter
- Skjønn
- Skadetakster
- Skaderapporter vedr. reklamasjoner
- Uavhengig kontroll

Rapportansvarlig



Knut Kjønås

knut@hbk.no

900 61 282

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	73 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	64 m ²
Totalpris	2 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

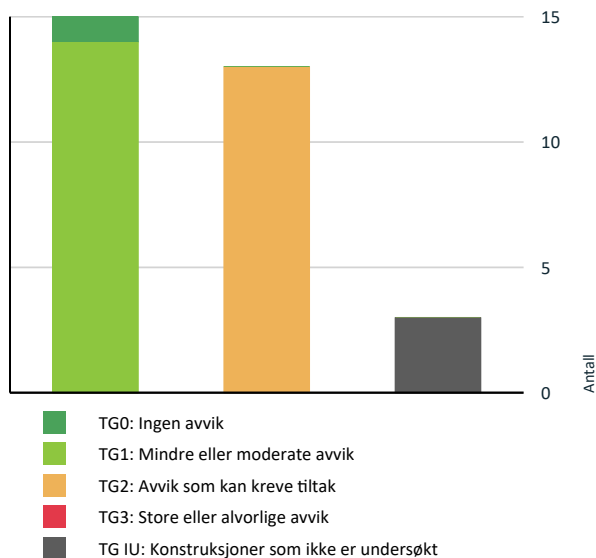
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Bygningstegninger er kontrollert.

Utvendig bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst.

For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekvirent. Eventuelle opplysninger gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad/wc > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

[Gå til side](#)



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
I følge byggeanmeldelse.

Anvendelse
Fritidsformål

Standard

Fritidsbolig fra Rana Hytta - type Liv.
Oppført i 1. etasje med liten hems.
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Det anbefales å følge opp taktekingen med jevnlig tilsyn og vedlikehold, samt vurdere å planlegge for utskiftning i løpet av de nærmeste årene.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.



TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
En luftehett.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.
Takkvann ledet vekk i drenerør.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pappshingel. Troa er pålagt takpapp under shingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Asfalttakshingel over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Nedløp tilkoblet overvannsrør.



Takrenner og nedløp av metall

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger av prefabrikerte elementer isolert med 10 cm. mineralull.
Opplysning fra tidligere eier.
Utvendig kledd med stående bordkledning.
Det er fra bakkeplan og terrassen foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

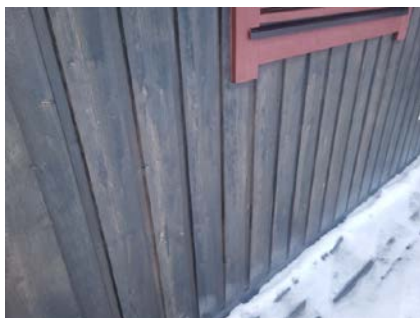
- Det er påvist andre avvik:

Manglende musesperre under hjørnebord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres musesperre under hjørnebordet for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Manglende musesperre øker risikoen for skadedyrangrep, som kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler.
Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjons tykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.



Manglende musesperre under hjørnebord

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretak båret av limtredragere (beregnet for 350 kg/m²), 20 cm mineralull, bordtro og tekke av takpapp og pappshingel.
I følge beskrivelse fra leverandør er taket luftet under bordtro ved hjelp av Tyvek og 48 mm. opplekting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen er gjenbygget og kan ikke kontrolleres.
Det er etablert åpning over kledningsbord i topp av vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår symptomer på skade, da takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kan kontrolleres visuelt.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt usikkerhet rundt tilstanden, og eventuelle skjulte skader kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for fukt- og råteskader over tid.



Lukket takkonstruksjon.

Tilstandsrapport



I topp av bordkledning er det åpning inn mot takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendige påhengte sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Det er ikke montert utvendig beslag over vinduer.

Over halvparten av levetiden er oppbrukt på vinduer. Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden.

For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Tiltak:

Det bør monteres utvendig beslag over vinduene for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene og tilstøtende bygningsdeler. Merk levetid på vinduer og vinduenes alder.



Noe tegn på innvendig kondensering i karm.



Vinduer har ikke montert beslag over vannbrett.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



Hovedinngangsdør

TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre. Sprosser på utvendig side.

TG IJ Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 20 m² med takuttrekk på ca. 10 m².

Trapp/terrasse foran inngangsparti på ca. 20 m² og takuttrekk over inngangsparti ca. 4 m².

Treplatt på ca. 11,5 m² ved nedgang fra terrasse.

Terrassegulvet av impregnerte materialer.

Rekkverkshøyde på ca. 81 cm.

Terrassen er fundamentert på leca søyleblokker.

Vurdering av avvik:

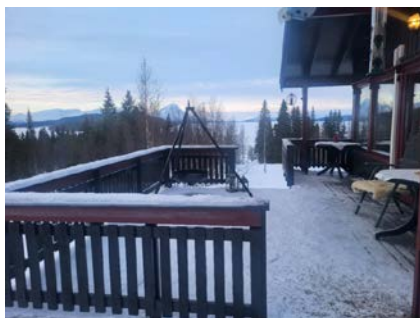
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig rekkverk på balkong er for lavt.

Konsekvens/tiltak

Rekkverkshøyden bør økes til gjeldende krav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Tilstandsrapport



Terrasse.



Snødekte trapper.



Sammenhengende platt fra inngangsside og terrasse.



Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er ei tretrapp.
Fra terreng og til terrasse er det bygd to trapper.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNSENDIG



Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Furugulv har naturlige tørkesprekker. Gulvlister har stedvis åpning mot gulv.

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.
Noe merker og hakk rundt om.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.



Stue.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Ett av soverommene.



Tørkesprekker i gulv

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag som er isolert med 15 cm mineralull. Opplysning fra tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling planavvik i etasjer: Måling ble foretatt i stue/ kjøkken og hovedsoverom.

Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 12 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 11 mm. På soverom ble det målt ca. 7 mm. i en avstand på 2 meter, Totalt avvik ca. 10 mm.

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Avviket har ingen umiddelbar konsekvens, men kan påvirke møblering og innredning.

Ved eventuell fremtidig oppussing kan det vurderes om gulvet skal avrettes.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert ståpipe. En vedovn av type Dovre er plassert i stue. Brannmur med lufting mot vegg. Sotluke på pipe er plassert i kryperom under hytta.



Tetting mot tak.



Vedovn og ståpipe i stue.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Tilstandsrapport



Furu fyllingsdører.



Vegg bak servant bør fuktbeskyttes.

VÅTROM

ETASJE > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Dokumentasjon: Bilder tatt av forrige eier.
Badet er oppført som egeninnsats av eier som satte opp hytta.

ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger av malt panel og himling av behandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Hele badet regnes som våtsone, og både dør og vindu er plassert innenfor dette området.

Trepanel på veggene befinner seg i våtsone, noe som gjør materialvalget uegnet for denne bruken.

Rommet er innredet med materialer som ikke anses som tilstrekkelig bestandige mot fukt ved normal bruk av våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Materialer i våtsone bør fuktbeskyttes eller byttes ut med fuktbestandige materialer, spesielt bak servant og ved dusjkabinett, for å redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Uegnede materialer i våtsone kan føre til at fukt trenger inn i vegger og himling, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene.

Ved endring av bruken av rommet må overflater fuktsikres. Videreføring av dusjkabinett må fortsette.



Vegger ved kabinett og servant bør fuktbeskyttes.

ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0,2 mm.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0,5 mm.

Vurdering av avvik:

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

Forskriftskrav på høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel skal være minimum 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell ved terskel i henhold til forskriftskrav, for å redusere risikoen for vannlekkasje og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende høydeforskjell og utilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes til sluk, noe som øker faren for vannskader på gulv og omkringliggende rom.

Tilstandsrapport



Måling av fall til sluk.



Måling av fall til sluk.



Fliser på gulv

ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembranen er over 15 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dette tilsier tilstandsgrad 2 (TG 2).

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og slukløsning.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membran er økt risiko for at membranløsningen er mangelfull eller har redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Plastsluk i gulv.

ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Opplegg for vaskemaskin.



Kabinett og toalett.

Tilstandsrapport



Servant

ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via veggmontert avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering til våtrommet, for eksempel ved å montere en spalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft kan føre til dårlig luftutskifting, økt luftfuktighet og risiko for sopp- og muggdannelse på overflater.



Mekanisk avtrekk.



Ingen tilluft ved dørterskel.

ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i bad.



Ingen unormale forhold påvist ved hullboring i tilstøtende vegg til badet.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Det er innebygget kjøleskap, komfyr og induksjonstopp.

Som benkelys er det armatur med lysstoffrør og dobbel stikk.

Blandebatteri er fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen har normal slitasje i henhold til byggeår 2007, men det er også påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Påviste skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og økte kostnader ved senere reparasjon eller utskifting.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



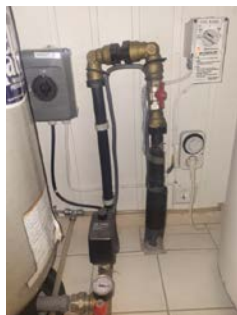
TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast.



Plastrør.



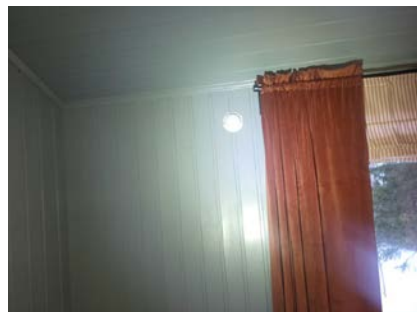
Trykktank, tilkobling Elvestadrør og stoppekrane.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Lufting ut over tak.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vegg ventilert.



Veggventiler.

! TG 1 Varmesentral

Montering av varmepumpe i 2024, utført av Coop byggmiks, Hatthjellald.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmepumpe montert i 2024.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert på badet.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet.

Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Varmtvannstanken er over 20 år, og det er økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer som følge av alder.



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.

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Sikringsskapet ble montert i 2008.
Hovedsikring på 50 Ampere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset på 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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TG 1 Fuktsikring og drenering

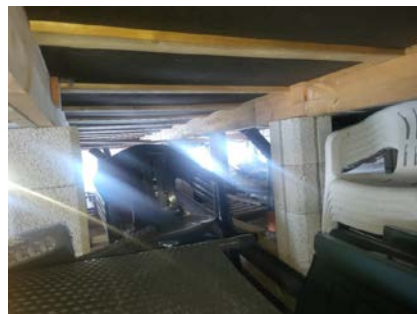
Dreneringen er fra 2007.



Bilde av montering av drenering under bygging.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert på leca søyleblokker og dragere.
Grunnen under og rundt søyler er markisolert.
Fundamentering av gjort som egeninnsats av eier som satte opp hytta.



Bilde av fundamentering under byggeperioden.



Bilde av fundamentering under byggeperioden.

TG IIJ Terrengforhold

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i skrånende terreng.
I følge eier er det ikke noe problem med stående vann på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomta er snøfri, for å avdekke eventuelle utfordringer med drenering eller vannansamling. Manglende vurdering av terrenget kan medføre risiko for skjulte fukt- eller dreneringsproblemer.



Snødekt tomt.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 2007. Det er septiktank med overløp til spredegrøft. Fra septik går avløpsrør til pumpekumme med pumpe som pumper ut i spredegrøft. I enden av grøft er det montert inspeksjonsrør. Utvendige vannledninger er av Elvestadrør fra 2007. Privat brønn. Det foreligger godkjent ferdigattest på avløpsanlegget.

Bilder er mottatt fra tidligere eier som bygde hytta.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannet er trygt å drikke, noe som kan innebære helse- og sikkerhetsrisiko for brukerne.



Septiktank, pumpekumme og spredegrøft.



Spredegrøft med rør.



Avløpsrør til septiktank.

! TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber og ble installert i 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunn av anleggets alder bør septiktanken vedlikeholdes for å sikre fortsatt funksjon og forhindre fremtidige problemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av septiktanken for å avdekke eventuelle skader eller slitasje, samt sikre at den fungerer som forutsatt. Manglende oppfølging kan medføre lekkasjer, forurensning av grunn og nærliggende vannkilder, samt økte vedlikeholdskostnader.



Bilde fra byggeperioden.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Det er ikke montert en rekkverk på trapp opp til terrasse og hovedinngangstrapp. Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm. Trapper med høyde på over 50 cm. over bakkenivå skal ha rekkverk. Hovedinngangstrapp har høyde over bakkenivå på ca. 55 cm. Rekkverk på terrasse er for lavt. Rekkverk på terrasse er 81 cm. Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverk på terrasse er 81 cm. Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter. Det er ikke montert en rekkverk på trapp opp til terrasse og hovedinngangstrapp. Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm. Trapper med høyde på over 50 cm. over bakkenivå skal ha rekkverk. Hovedinngangstrapp har høyde over bakkenivå på ca. 55 cm.

Konsekvens/tiltak

Rekkverk på terrasse og trapper bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Manglende eller for lave rekkverk kan medføre økt fare for personskade, spesielt for barn og eldre.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

64 m²/64 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Gang, Bad, 3 Soverom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Utvendig bod

Bruksareal andre bygg: 9 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 250 000

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 2 800 000

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

2 250 000

Konklusjon markedsverdi

2 250 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger fint til med god utsikt over Røsvatnet og fjell som Geittinden og Kjerringtinden. Gode solforhold, spesielt på kveldstid.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Varntreskveien 110 ,8695 HATTFJELLDAL 51 m ² 1982 1 sov	10-08-2023	1 300 000	1 000 000		1 000 000	19 608
2 Villmarksveien 617 ,8694 HATTFJELLDAL 64 m ² 1994 3 sov	14-09-2020	950 000	1 050 000		1 050 000	16 406
3 Krutfjellveien 2084 ,8695 HATTFJELLDAL 88 m ² 1973 2 sov	07-07-2020	1 200 000	1 100 000		1 100 000	12 500
4 Krutfjellveien 2084 ,8695 HATTFJELLDAL 88 m ² 1973 2 sov	03-03-2019	1 200 000	1 050 000		1 050 000	11 932
5 1826-37/1/1/0 ,8696 HATTFJELLDAL 98 m ² 1947 4 sov	16-06-2025	1 450 000	1 200 000		1 200 000	4 286

Kilde :
Eiendomsverdi

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 av bygninger (Stip.)	Kr.	5 000
Slamtømming (inngår ikke i kommunale avgifter)	Kr.	1 962
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	17 500
Vedlikehold og brøyting av felles adkomstvei (Stip.)	Kr.	3 000
Hytterrenovasjon ved samlingspunkt (stipulert)	Kr.	1 572
Kommunale avgifter, feiing og eiendomsskatt (opplyst ved kommunen)	Kr.	2 018
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	31 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Tillegg for trapper/terrasser, takuttrekk over inngang og terrasse.	Kr.	150 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 480 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 400 000

Utvendig bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Utvendig bod	Kr.	100 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 500 000

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

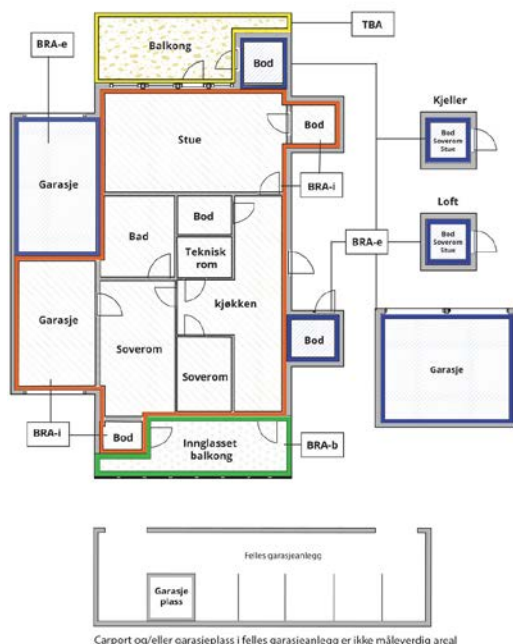
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	64			64	40
SUM	64				40
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, bad/wc, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		

Kommentar

Innvendige takhøyder: 1,82 - 3,40 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Bygningstegninger er kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vannpumpe er byttet.

Det er montert varmpumpe.

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

Innvendige takhøyder: 2,05 - 2,65 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Knut Kjønnås	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1826 HATTFJELLDAL	49	44		0	1357.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Krutfjellveien 1381, 8695 HATTFJELLDAL

Hjemmelshaver

Svendsen Marit Bjørnå

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i et rolig, barnevennlig og solrikt område på Grubben ca. 15 km øst for kommunesenteret Hattfjelldal. Avstand til Trofors ca. 50 km, Mosjøen ca. 90 km og til Brønnøysund er det ca. 160 km. Over grensen til Sverige er det ca. 60 km. til Hemavan og til Tärnaby. Hattfjelldal kommune har et utstrakt løypenett for snøscooter. Løypenettet i Hattfjelldal passerer hytta i en avstand på ca. 550 meter. Kort veg til jakt og fiske fra hytta på statsgrunn.

Adkomstvei

Avkjørsel fra Krutfjellveien (Rv 73), videre ca. 300 m på en privat landbruksveg av gruset standard frem til eiendommen samt vinterparkering på gården (tinglyste rettigheter). På vinterstid blir vegen til hytta brøytet etter avtale med nabo. For eiendommen er det tinglyst vegrett ned til Røssvatnet.

Tilknytning vann

Felles privat vannanlegg (brønn). Elvestadrør fra brønn til fritidsbolig og vannpumpe i dunk ved brønn (tinglyst rettighet).

Tilknytning avløp

Eget avløpsanlegg med septiktank av glassfiber, klaringskum med avløpspumpe og infiltrasjon via spredegrøft i grunn. Avløpsrør av plast.

Regulering

Området er uregulert, men inngår i kommuneplanens arealdel som LNFR sone 2 område. På slike områder kan det tillates spredt bolig, fritids og næringsbebyggelse.

Om tomten

Nordvestvendt eiendomstomt på 1 357,20 m² med med gode solforhold. Tomten er opparbeidet med innkjørsel og parkeringsplass pålagt duk og subus, gangvei pålagt skiferheller og subus, grøftet mellom skrått terreng og bygninger, for øvrig naturtomt av skånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

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

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod

**Anvendelse**

Lagerrom

Byggeår

2007

Kommentar

I henhold til tidligere takst.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygning fundamentert på pilarer av leca søyleblokker i topp av støpt plate på isolert grunn av løsmasser.

Gulv med isolert trebjelkelag og gulvbord av heltre.

Yttervegger av laftet plank, 7,5 cm. bredde.

Tak av tre med bordtro og tekke av pappshingel. Doble vindskier og vannbord. Takrenner og nedløpsrør av stål, takvann ledet vekk i drensør.

Malt ytterdør av tre med 2-lags glass og låsesylinder.

2 vinduer av tre med 2-lags glass.

Fremlagt el. via jordkabel. El. skap med strømmåler og jordfeilautomater. Overbelastningsvern 50A og 2 kurs på 16A samt egen kurs for pumpe i avløpsanlegg. Åpen installasjon med dobbel stikk, taklys og dobbel utestikk. Det bemerkes at el. anlegg ikke er overgått ved befaring, må eventuelt gjøres av elektriker eller lokalt el. tilsyn.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest på godkjent avløpsanlegg	21.07.2009		Gjennomgått		Nei
Matrikelbrev	14.10.2022		Gjennomgått		Nei
Oversiktskart	14.10.2022		Gjennomgått		Nei
Målebrev	02.06.2006		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	12.07.2010		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	23.02.2007		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.03.2007		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	
2	25.02.2026	Innlegging av areal på terrasse.
3	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



HATTFJELLDAL KOMMUNE
NTK- AVDELING
8690 HATTFJELLDAL

FERDIGATTEST

utslipp fra separate avløpsanlegg

Byggherre:	Rune Lie, Mellomveien 18, 8900 Brønnøysund
Byggeplass:	Grubben gnr: 49 bnr: 44 fnr: i Hattfjelldal kommune
Kontroll:	Hattfjelldal Maskin AS, v/ Pål Grøvnæs, 8690 Hattfjelldal
Utslippstillatelse:	Delegert vedtak nr: 264/09 Vedtaksdato: 29/5-2009
Merknader:	Avløpsanlegget godkjennes på bakgrunn av tilbakemelding fra kontrollerende, mottatt av Hattfjelldal kommune 20/7-2009 Hattfjelldal kommune har innført kommunal tømning av slamavskillere. Første tømning må bestilles av byggherre til NTK-avdelingen. Tlf. 75 18 48 00 Vanlige tømmerutiner er hvert andre år for helårsbolig og hvert tredje år for fritidsboliger. Men andre rutiner kan avtales.
Hattfjelldal den: 21/7-2009  Jostein Grandaunet avdelingsingeniør	
Kopi sendt:	☒ Byggherre ☒ Kontrollerende ☐ Andre: Navn: _____

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1826 - HATTFJELLDAL
Gårdsnummer: 49
Bruksnummer: 44

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.10.2022 kl. 11:22
Produsert av: Erik Botnen - 1826 Hattfjelldal
Attestert av: Hattfjelldal kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: RULIA
Etableringsdato: 26.06.2006
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 49 / 44 1 357,2 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		220355	LIE LIV J KRISTIANSEN		MELLOMVEIEN 18 8906 BRØNNØYSUND	1 / 2
Hjemmelshaver		030955	LIE RUNE		MELLOMVEIEN 18 8906 BRØNNØYSUND	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7282262	460243		1 357,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

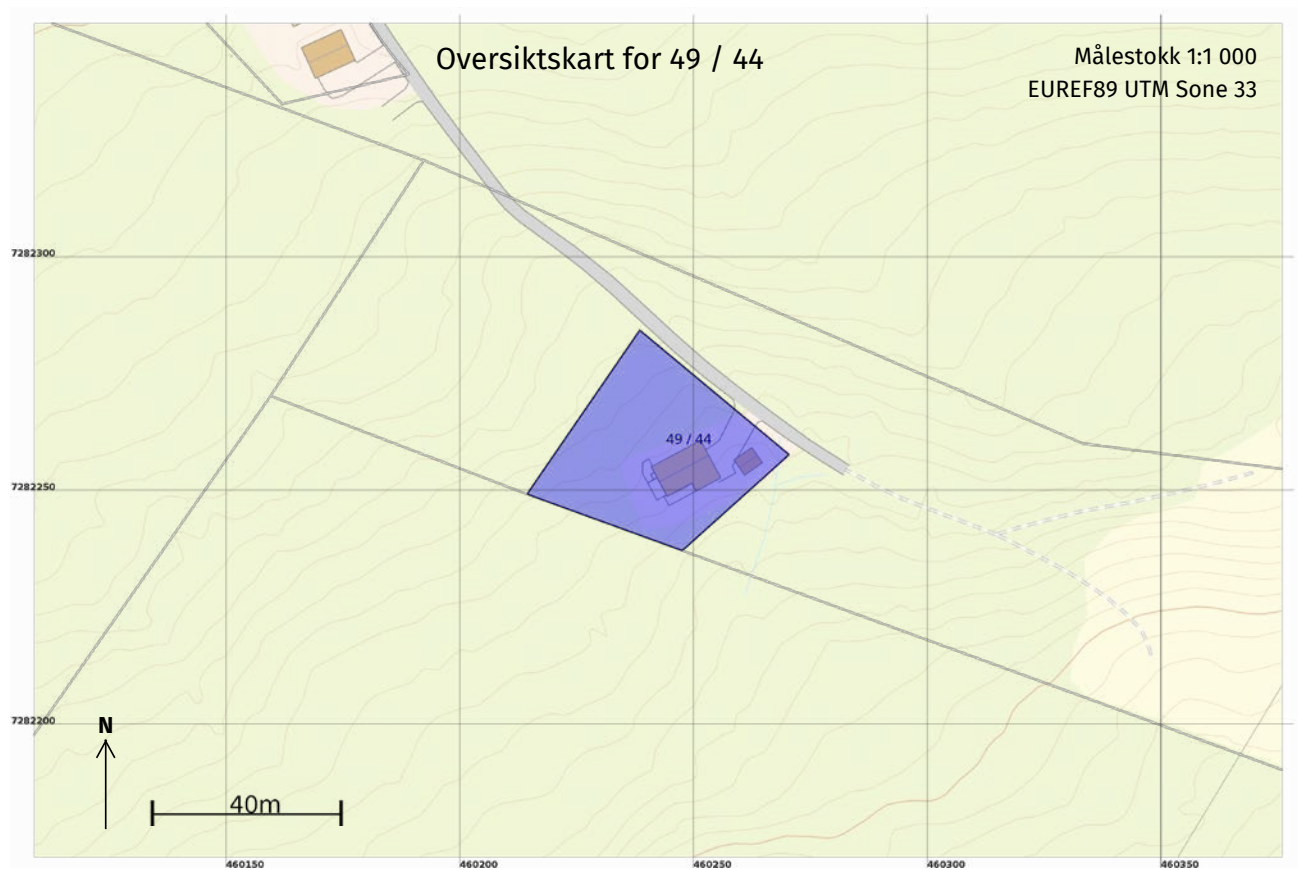
Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status		Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			
	Annen referanse			

Opprett ny grunneiendom ved fradeling

26.06.2006

Kart- og delingsforretning

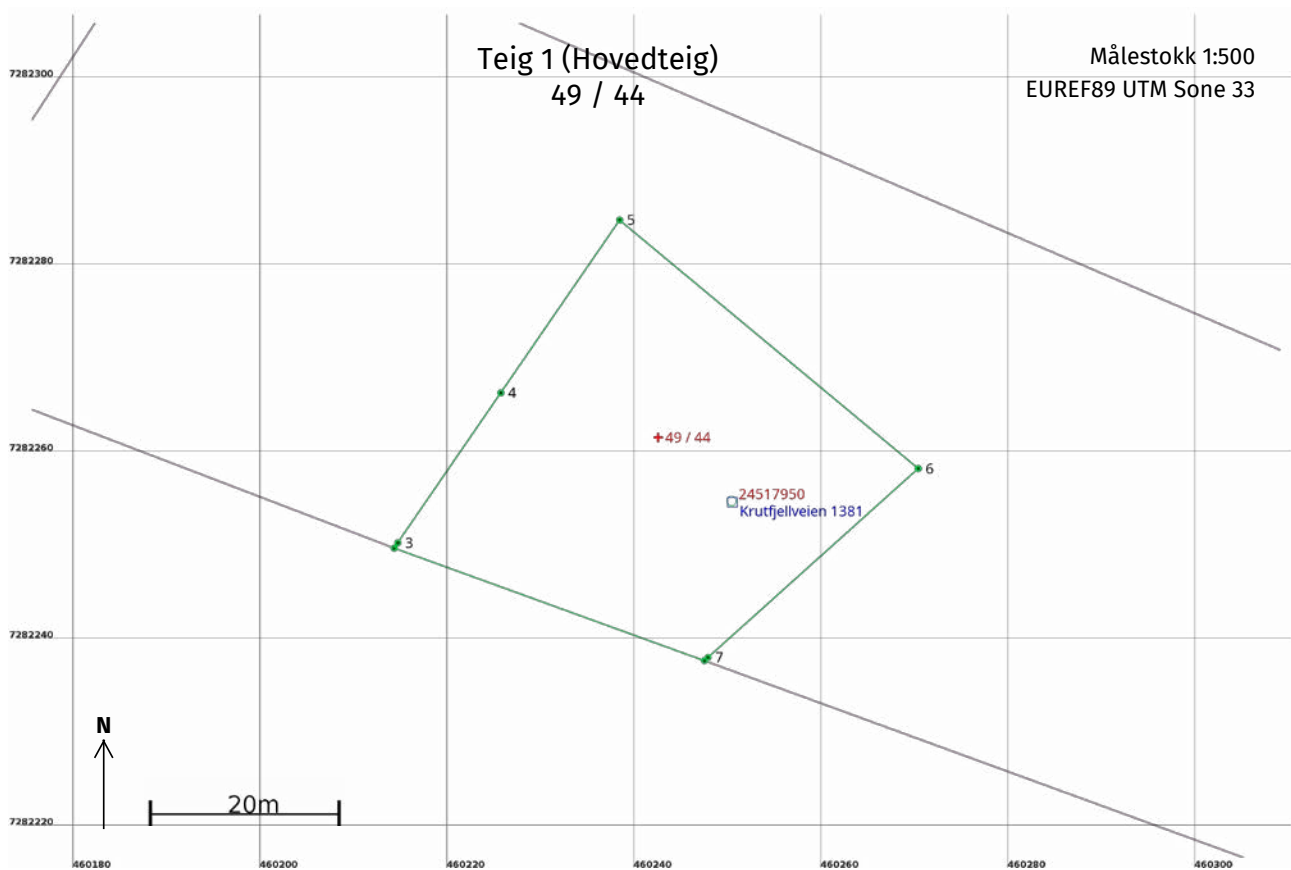
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1826 - 49/3	-1 359
Mottaker	1826 - 49/44	1 359



14.10.2022 11:22

Matrikelbrev for 1826 - 49 / 44

Side 4 av 6



14.10.2022 11:22

Matrikelbrev for 1826 - 49 / 44

Side 5 av 6

Areal og koordinater**Areal:** 1 357,2

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33**Nord:** 7282262**Øst:** 460243**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7282238,05	460247,51	35,28	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
2	7282250,07	460214,34	0,70	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
3	7282250,65	460214,74	19,44	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
4	7282266,67	460225,75	22,41	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
5	7282285,13	460238,45	41,51	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
6	7282258,58	460270,36	30,20	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
7	7282238,40	460247,89	0,52	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	

Kommune Hattfjelldal 8690 HATTFJELLDAL		MÅLEBREV ☒ uten grænsejustering ☐ med grænsejustering	
J.nr.: 24/04 Målebrev nr.: H 113 Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:			

Målebrev over			
Eiendom	Gnr.: 49	Bnr.: 44	Festestr.
Bruksnavn/adresse: RULIA			
Areal	1369 m ²		

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

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

Dato for forretningen	26.6.2006		
Røkvirent	Ragnar Grubben	Gnr.: 49	Bnr.: 3
Bestyrer	Hans Jensen		
Forretning	Kart og delingsforretning over et areal av Moen som tomt til fritidsbolig. Fradelingen er godkjent etter delegert vedtak den 16.09.04 sak 288/04		

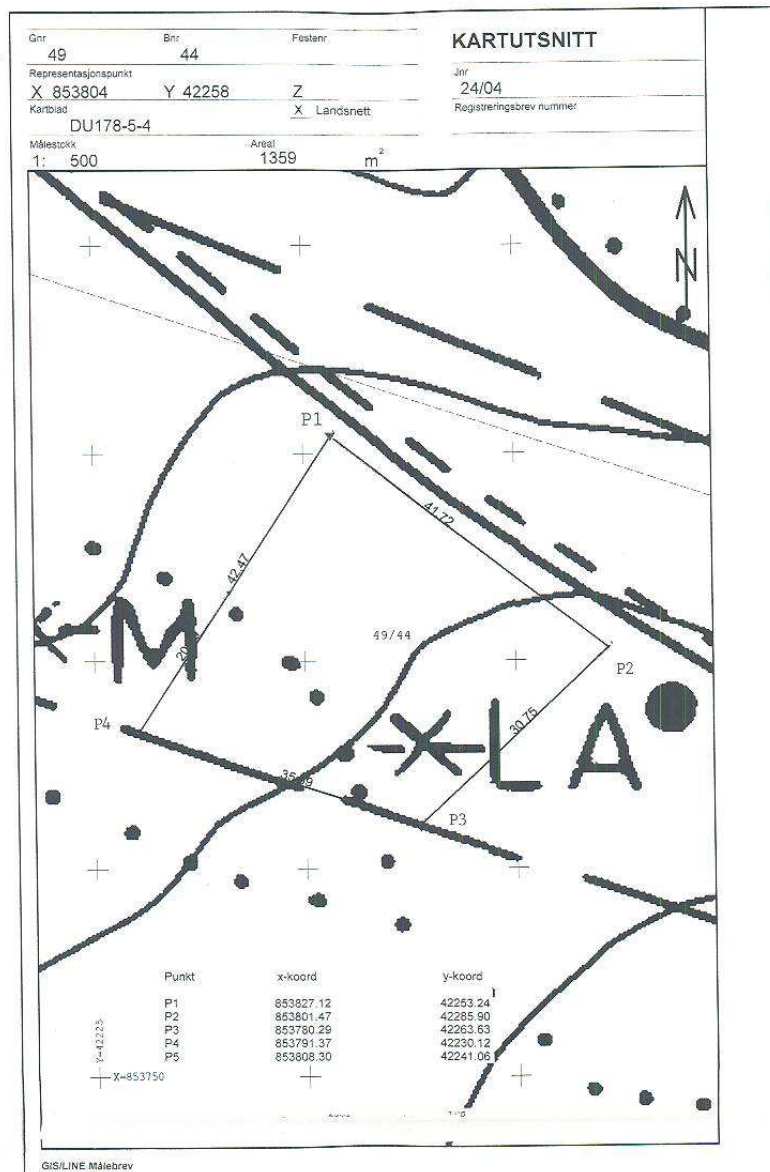
Underskrift HATTFJELLDAL KOMMUNE

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Hattfjelldal	02.08.2006	 Gunnar Thomasli	 Hans Jensen

GAB Registreringsstempel	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel TINGLYST 29 august 2006 Alstahaug Tingrett Dagboknr. 3774
------------------------------------	---

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev





Hattfjelldal kommune
«Soa_Navn»

Rana Hytta v/ Bernhard Olsen as

Håndverksgata 7
8607 MO I RANA

Deres ref.:

Vår ref.:
10/4768

Saksbehandler:
Gunnar Thomasli

Arkivkode:
GBNR-49/44

Dato:
29.07.2010

Søknad om ferdigattest.

Ferdigattest er gitt for			
ARKIVIV. Ny hytte.		JournalpostID 10/4768 -7	
Eiendom/byggested Moen			
Bygningsnummer			
Gnr 49	Bnr 44	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse til tiltak er fattet av plan og byggesak		Vedtak dato 26.03.07	Delegert saksnr: 155/07
Dokumentasjon for ferdigattest			datert
Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæring fra ansvarlig søker/kontrollerende			12.07.10
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Alle arbeider i forbindelse med hytta.			
Nødvendig dokumentasjon for ferdigattest foreligger. I medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest.			
Merknader: Ingen.			

Med hilsen



Bjarne Haugen
Avdelingsleder NTK

Gunnar Thomasli
Saksbehandler

Kopi: Rune Lie, Mellomveien 18, 8900 Brønnøysund.

Postadresse: O. T. Olsens vei 3 a
8690 HATTFJELLDAL
E-post: post@hattfjelldal.kommune.no

Telefon: 75 18 48 00
Telefaks: 75 18 48 99
Internett: www.hattfjelldal.kommune.no

Bank: 4530.05.00629
Org.nr.: 944716904

Hattfjelldal Kommune
O. T. Olsens vei 3A

8690 HATTFJELLDAL

Hattfjelldal kommune	
Saksnr: 09/83	Delarkiv: NR
Løpenr: 10/4622	Dok nr: 7
Dato: 12. 7. 10	
Emnekode:	
Objektkode: 49/44	
Saksbeht: JG	Kopi:
Kass:	Gradering:

Dato: 12. juli 2010

SØKNAD OM FERDIGATTESTVedrørende byggesak: Rune Lie,
Mellomveien 18,
8900 BRØNNØYSUNDByggeplassadresse: Moen, Grubben 8689 Hattfjelldal / 49 / 44 /
Saksnummer: 155/07

Oversender her søknad om ferdigattest, og kontrollerklæringene gjeldende sluttkontrollen for tiltaket til Rune Lie.

Bernhard Olsen as har erfaring med at noen kommuner ikke sender ferdigattesten til tiltakshaveren. Vi håper Hattfjelldal Kommune kan sende ett eksemplar til oss i Bernhard Olsen as, og ett eksemplar til tiltakshaver Rune Lie. På forhånd mange takk for hjelpen.

Vennlig hilsen

Bernhard Olsen as


Bernhard Olsen AS
Org.nr. 959 424 616

Unn-Grethe Johansen

Tlf: 75 12 88 44 direkte: 75128044

ugjo@bernhard-olsen.no

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

155/07

Side

1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 49	Bnr. 44	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Moen, Grubben			Postnr. 8689	Poststed Hattfjelldal	

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldepliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	Ikke relevant
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐
	☐ Solenergi	☐
	☐ Varmepumpe	☐
	☐ Gass	☐
	☐ Fjernvarme	☐
	☐ Annen	☐

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	1. - 1.	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	X
Kontrollerklæringer	G	1. - 2.	
Bekreftelser fra andre myndigheter	I	-	X
Andre vedlegg	J	-	X

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/tiltakshaver

Foretak/tiltakshaver
Bernhard Olsen as

Dato
12.07.10

Underskrift
Unn-Grethe Johansen

Gjentas med blokkbokstaver
Unn-Grethe Johansen

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak.

Vedlegg nr.

G- 1.

Kommunens saksnr.

Til kommune

Hattfjelldal Kommune
O. T. Olsens vei 3A
8690 HATTFJELLDAL

* Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse.

* Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 49	Bnr. 44	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Moen, Grubben			Postnr. 8689	Poststed Hattfjelldal	

Foretak

Foretak Rune Lie			Organisasjonsnr.		
Adresse Mellomveien 18			Postnr. 8900	Poststed BRØNNØYSUND	
Telefon 75023507	Telefaks	Kontaktperson Rune Lie	Mobiltelefon 90558711		

Ansvarlig kontrollerende ansvarsområder knyttet til tiltaket

KUT Alle arbeider, ekskl. VVS og prefab.

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato 26.02.07	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
---	---------------------	---	---------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Sjekkliste for utførelse KS 6.01 i
kvalitetssystem for Rana Hytta.
Tegninger og Situasjonsskart.

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato 4/9 09	Foretakets underskrift Rune Lie	Gjentas med blokkbokstaver Rune Lie
----------------	------------------------------------	--

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak.

Vedlegg nr.

G- 2

Kommunens saksnr.

Til kommune

Hattfjelldal Kommune
O. T. Olsens vei 3A
8690 HATTFJELLDAL

• Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse.

• Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 49	Bnr. 44	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Moen, Grubben			Postnr. 8689	Poststed Hattfjelldal	

Foretak

Foretak Bernhard Olsen as			Organisasjonsnr. 959 424 616		
Adresse			Postnr. 8607	Poststed Mo i Rana	
Telefon 75 12 88 44	Telefaks 75 12 88 40	Kontaktperson Trygve Karstensen			Mobiltelefon

Ansvarlig kontrollerende ansvarsområder knyttet til tiltaket

KUT - Prefabrikasjon og beregninger

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato 26.02.07	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
---	---------------------	---	---------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Pakkseddel KS 5.01 og prosjekteringsunderlag for kunde
Rune Lie
i kvalitetssystem for Rana Hytta.

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

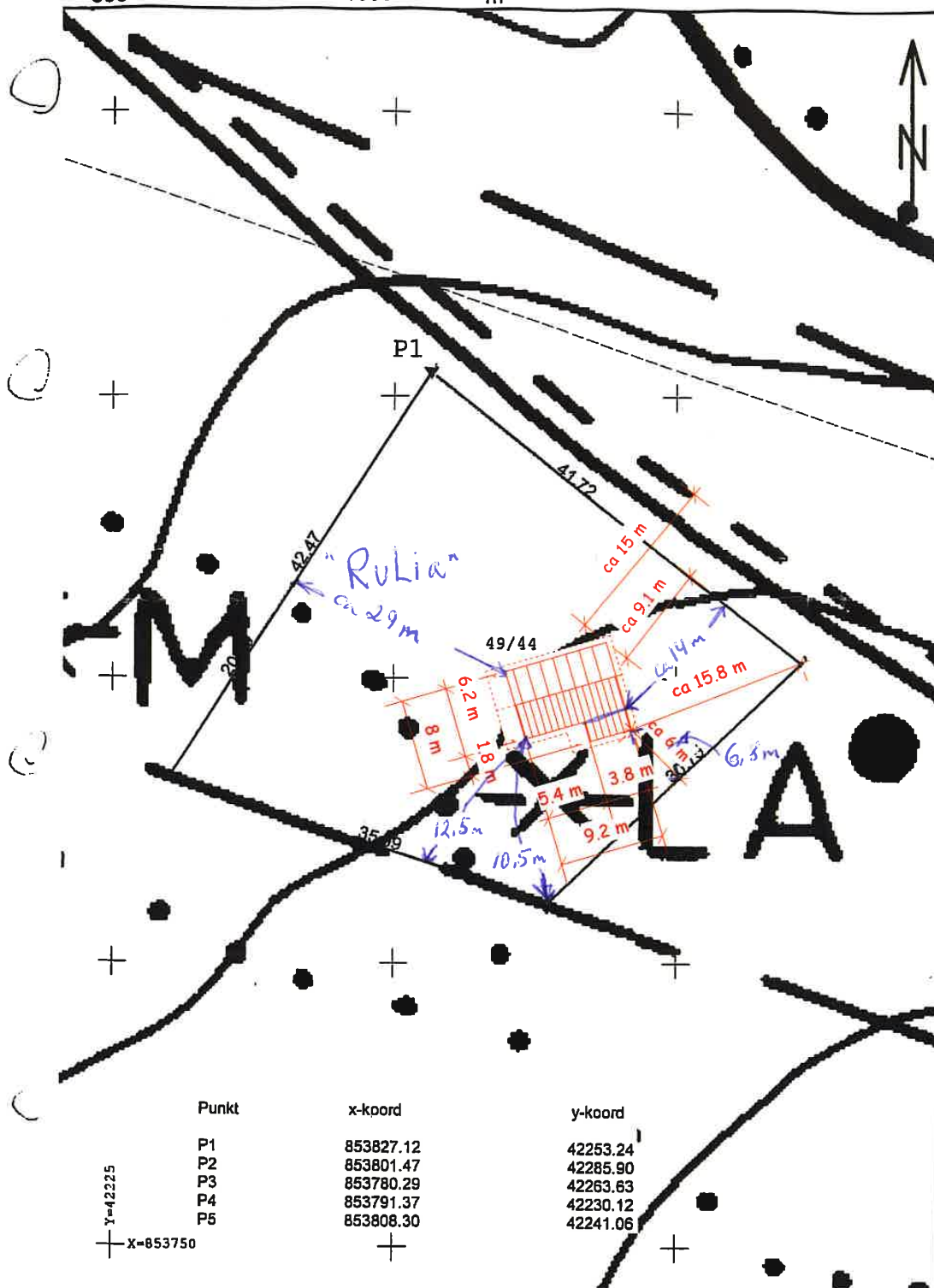
Dato 15/1-07	Foretakets underskrift Bernhard Olsen AS Org.nr. 959 424 616	Gjentas med blokkbokstaver Morten Nerdal, Produksjonssjef
-----------------	--	--

49	Bnr	44	Festenr
representasjonspunkt			
853804	Y	42258	Z
blad			X Landsnett
DU178-5-4			
stokk		Areal	m ²
500		1359	

KARTUTSNITT

Jnr
24/04
Registreringsbrev nummer

Beliggenhetskontroll



Rev.dato:	Dato: 23.02.2007	Tiltakshaver: Lie, Rune	BYA: 82,8 m ² .
Bernhard Olsen a.s	Målestokk: 1 : 500	Kommune: Hattfjelldal Kommune	% utn BYA:
RANA-HYTIA	Pro.nr.: R6371	Byggeplass: Moen, Grubben	ca. 6,09 %



Delegert vedtak

Rune Lie, søknad om byggetillatelse for hytte på gnr 49, bnr 44 i Hattfjelldal kommune.

Utvalgssaksnr	Utvalg	Vedtaksdato
155/07	Delegert vedtak	26.03.07

Vedtak: I medhold av delegert myndighet gjør teknisk sjef slikt vedtak.

TILLATELSE.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden vedlagt tegninger over hytta med teknisk sjef sin påtegning av dagens dato.

Bernhard Olsen as, v/Trygve Karstensen, godkjennes som ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende for prosjekteringen, samt utførende og kontrollerende i forbindelse med hytteleveransen. Rune Lie godkjennes som utførende/kontrollerende for øvrige byggearbeider, inklusiv oppsettingen av elementhytta.

Søknaden omfatter prosjektering og oppføring av hytte med et bruksareal på ca 64 kvm på egen hyttetomt, gnr 49, bnr 44 i Hattfjelldal.

Det foreligger ikke protest til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Teknisk sjef behandler søknaden etter delegert myndighet.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-års fristens utløp. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og endringen må være godkjent før gjennomføringen.

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven bestemmelser og kan derfor påklages av personer med rettslige klageinteresser.

Habilitet: Ingen kjent innhabilitet.

Saksopplysninger:

Søknaden/estetiske krav.

Omfatter bygging av hytte på egen tomt i Grubben, gnr 49, bnr 44 i Hattfjelldal kommune.

Hytta føres opp av prefabrikkerte elementer fra hytteprodusenten Bernhard Olsen as.
Tak skal tekkes med pappshingel. Det skal ikke legges inn vann og avløp.
Firma Bernhard Olsen as, Ranahytta, innehar sentral godkjenning i tiltaksklasse 1 fra Statens bygningstekniske etat

Vurdering:

Beliggenhet og høydeplassing.
Hytta må plasseres i samsvar med godkjente situasjonsplan.

Tekniske krav.
Tak og bærende konstruksjoner må dimensjoneres i samsvar med NS 3491-3 vedr. snølast.

Ansvar/kontroll.
De ansvarshavende er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i- og i medhold av plan- og bygningsloven.



Gunnar Thomassen
teknisk sjef

Utskrift: Bernhard Olsen as, 8607 Mo i Rana.
Rune Lie, Mellomveien 18, 8900 Brønnøysund.
Sentraladministrasjonen, her.
NTK-avdelingsleder Bjarne Haugen, her.
Revisjonen, her.
NTK-avdelingen, teknisk sektor, her.

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93

- ☒ Enkle tiltak
☐ Ett-trinns søknadsbehandling
☐ Rammetillatelse

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei

Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)

Til kommune: (søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Hattfjelldal Kommune

O. T. Olsens vei 3A

8690 HATTFJELLDAL

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Kommunens saksnr.

155/07

Søknaden gjelder

Elendom/ byggsted	Gnr. 49	Bnr. 44	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Moen, Grubben			Postnr. 8689	Poststed Hattfjelldal	
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☒ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg	☐ Anlegg	☐ Veg	
		☐ Parkeringsplass	☐ Vesentlige terrenginngrep			
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade	☐ Reparasjon		
	Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg		
	Bygningstekniske installasjoner *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon		
	Endring av boligheter	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Elendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning		
	Annet	- beskriv				

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver.

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1. - 1.	
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1. - 1.	
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1. - 1.	
Redegjørelser og tegninger	E	1. - 1.	
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1. - 3.	
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	1. - 1.	
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Bernhard Olsen as	Navn Rune Lie		
Adresse	Adresse Mellomveien 18		
Postnr. 8607	Poststed Mo i Rana	Postnr. 8900	Poststed BRØNNØYSUND
Organisasjonsnr. No 959 424 616 Mva	Telefon 75 12 88 22	Organisasjonsnr.	Telefon (dagtid) 90558711
Kontaktperson Trygve Karstensen	Mobiltelefon	☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet	
E-postadresse trygve@bernhard-olsen.no	Telefaks 75 12 88 40	E-postadresse rune.lie@monet.no	
Dato 26/2-06	Underskrift Bernhard Olsen AS	Dato 27/2-07	Underskrift Rune Lie
Gjentas med blokkbokstaver Trygve Karstensen		Gjentas med blokkbokstaver Rune Lie	



RANA-HYTIA				E-1			
Pro: 5 6361	02	REV	ANT	Kortet med hytte 60 cm			
Tegn: 501	01	REV	ANT	Endret vinduer i kjøkken			
Mål: 1:100				REVISJENS GJØRER			
Tegn: Røda				Tegning: Plan, Fasadene, Snitt			
Dato: 11.12.2005				Byggherre: Rune Lie			
				Byggeklasse:			
				Kommune: Røda			

-Kvalitetsbeskrivelse av Rana Hytta-

Byggesett komplett; Vi leverer alle materialer som skal til for å gjøre hytta ferdig utvendig (råbygg) og innvendig, (innredning) over fundament (ringmur alt. søyler) Leveransen omfatter ferdig kappet og merket bjelkelag, yttervegger element bygd, kledd utvendig med dører og vinduer innsatt. Taksperrer ferdig kappet og hakket for opplegg. Øvrig trelast leveres i fallende lengder. For detaljert beskrivelse av materialer og utstyr som inngår i vår komplette leveranse vises til oversikten nedenfor.

Byggesett råbygg; Vi leverer alle materialer som skal til over fundament for å gjøre hytta ferdig utvendig. Materialer og utstyr for innvendige arbeider/innredning inngår ikke.

Nedenfor er poster for råbygg merket A, og innredning merket B. A og B utgjør komplett leveranse.

Pkt.nr	Materialbeskrivelse bygningsdel	Utfyllende opplysninger
Pkt.1 A	Fundament. Ringmur eller søyler og dragere. Levering av fundament etter egen avtale.	Materiellet leveres ikke standard i leveransen. Dimensjoner og utførelse beskrives av fundament tegning.
Pkt.2 A	Gulv. 22x98 imp.bunnsvill. ✓ Bjelker 48x148 c/c=600 mm. Nålebjelker/forsterking i gav 48x148. Stubbgulvsbord imp. 21x98 Asfaltimp. vindtette stubbgulvsplater. 12x36 klemleker.	Ferdig merket/kappet. Ferdig kappet. Ferdig kappet, + isolasjon v/nålebj. i hjørner Løpende meter. Ferdig kappet. Løpende meter.
Pkt.2 B	Innredning gulv. Isolasjon 150 mm Glava A-kvalitet. Sponplater 22 mm. Fukt.best. på bad.. Gulvlister furu 10x58. Som tillegg furugulv endepløyd 20x113.	Isolasjon ruller à 4,05 m2 22x620x2420. Med lim og skruer. Lister uten profilering. <u>Mot pristillegg leveres gulvbord endepløyd med ullpapp, plast og skruer for feste mot spongulv.</u>
Pkt.3 A	Yttervegger. Leveres som 60 og 120 cm brede og 220 cm høye prefabrikkerte elementer. Disse er ferdig kledd utvendig, med dører og vinduer montert. Dette sikrer, i tillegg til rask og sikker montering, vindtetting og avstivning. Gavler leveres som overfor men med bredder 250 og 120 cm. Høyde avhengig av takvinkel. Alle sville sett ferdig merket og kappet.	Oppbygging innenfra og ut; 36x98 dimensjonert bindingsverk, 13 mm asfalt impregnerte vindtette plater, Tyvek vindsperre, 12x36 sløyflekter og 23x173 Mesterkledning. Leveres som ovenfor men med 36x123 bindingsverk. 36x98 kappet og merket etter tegning.
Pkt.3 B	Yttervegger innredning. Isolasjon 100 mm Glava A-kvalitet. Plastfolie til dampsperre og standard furu Rustikk panel 12x120 beregnet liggende alt. stående på veggen.	Oppbygging innenfra og ut; 12x120 Rustikk panel A-kvalitet levert i furu løpende lengder. 0,15 plastfolie som dampsperre på yttervegg. Glava 100 mm A-kvalitet i ruller à 5,93 m2
Pkt.4 A	Vinduer. Leveres dyppimpregnert med furu ramtre, 2-lags energi glass og løse, klipsede sprosser. Hengsler forniklet og delvis skjult av karm. Fastkarm, topp- eller sidehengsling. Vindusomramming med 19x98 kledning knekter og impregnert vannbord.	Vinduer leveres; 110x140 fastkarm. 110x110, 80x110, 50x110 og 50x50 sidehengslet. 110x50 topphengslet. Til Duva/Heidrun leveres 90x110 2-fags vindu. 19x98 leveres i løpende meter, knekter og 20x120 vannbord i løpende meter.
Pkt.4 B	Foringer og listverk. Vindus og dør-foringer leveres furu ferdig justert 21x70. Vinduer på loft 21x91. Gerikter furu 12x58.	Ferdig kappet. Løpende meter. Uten profil i løpende meter.

Pkt.nr	Materialbeskrivelse bygningsdel	Utfyllende opplysninger
Pkt.5 A	Utvendige dører. Ytterdør leveres uten glass 90x200 furu utvendig panelt med innvendige finerte fyllinger. Leveres med varmgalvaniserte hengsler. Dørvrider. Terrassedør med oppbygning som ovenfor men med glass. Høyde lik tilstøtende vindu. Løse klipsede sprosser. Dørvrider. Omramming utvendig som pkt. 4 A.	Tykkelse 56 mm, med 30 mm isolasjon, og silikon tettelist. Låsekasse 5116 for sylinder med 2 nøkler og innvendig knappvrider. Tykkelse 56 mm, med 30 mm isolasjon, silikon tettelist og 2-lags isolerglass. Espagnolett låsekasse med innvendig knappvrider.
Pkt. 5 B	Foringer og listverk. Som pkt. 4B	Kappet ferdig til 1 etg.
Pkt. 6 A	Tak. Sperretak båret av limtredragere beregnet for minimum 350 kg/m². c/c=600 mm. Bordtak (tro) og shingel til tekking. Med nødvendige fot og møneplater. Svart farge. Vindskiver uten profilering. Lufting under taktro ved hjelp av Tyvek og 48 mm opplekting.	Limtredragere 90x315 kappet. Større dimensjon ved enkelte konstruksjoner. Sperrer 48x198 ferdig kappet og hakket. 48 x48 mm lekter og spikres med 3,4x95 cc maks 250 mm. 17x95 tro endeployd lengdemerket. Icopal shingel type S (skrå) svart farge. Ved vinkeltak leveres nødvendig rullpapp til kiler.
Pkt.6 B	Himling. Innredning av takverk. Isolasjon 200 mm Glava A-kvalitet, plastfolie til dampsperre og furu Rustikk panel 12x120 furu til kledning. Taklist 21x34 furu.	Oppbygging utenfra og inn; Glava 200 mm A-kvalitet. Rull à 3,19 m². Plastfolie 0,15 som dampsperre. Rustikk panel A-kvalitet 12x120 furu levert i løpende meter. Listverk uten profil i løpende meter.
Pkt.7 A	Loft. Til Nordlandshus leveres uisolert etasjeskiller med bjelker 90x90 med fas c/c=1200.	Kappet og faset. 90x90 limtre. Drager 90x315 hakket for bjelker.
Pkt.7 B	Hems. Leveres uisolert med synlige profilerte bjelker c/c=600. Furu gulv A-kvalitet med v-faset underside til himling i rom under hems. Stige til hems.	Ferdig kappet bjelke 48x98 furu med profil. Gulv A-kvalitet 21x95 furu levert i løpende meter. Rekkverk levert i løpende meter med profilert stakitt. Stige i ubehandlet furu usammensatt.
Pkt.8 A	Gulv til loft c/c=1200. Furu gulv 30x120 v-faset underside. Trapp til loft. Terrasser. Leveres som tillegg med 22x98 impregnert dekke på impregnerte bjelker 48x98 (c/c=600) og dragere 48x198. Rekkverk med impregnerte stolper, spikerslag, handrekke og uimpregnert uprofilert stakitt.	Leveres som løpende meter. Trapp i ubehandlet furu usammensatt. Dekke 21x95 impregnert løpende meter Bjelker 48x98 impregnert kappet. Dragere 48x198 impregnert løpende meter. 36x68 impregnerte stolper kappet. 36x68 imp. spikerslag løpende meter. 48x148 imp. handlist løpende meter. 19x123 stakitt uimpregnert kappet.
Pkt.9 B	Innvendige vegger. Leveres med bindingsverk 36x68 med panel på begge sider. Isolasjon 7 cm er standard.	Bindingsverk 36x68 løpende meter. Rustikk panel 12x120 A-kvalitet furu levert i løpende meter. A-kvalitet isolasjon 7 cm.
Pkt.10 B	Innvendige dører. Leveres ubehandlet furu heltre med 3 speil, karm, låsekasse og vrider. Mål 70/80x200. Til loft leveres 70x190. Gerikter furu 12x58.	Rana Døra ubehandlet furu med 3 speil. Usammensatt karm, uavhengig slagretning. 2014 låsekasse med nøkkel. Messing vrider med tre handtak. Uten profil i løpende meter.

Dude

Pkt.nr	Materialbeskrivelse bygningsdel	Utfyllende opplysninger
Pkt. 11 A og B	Spiker og festemidler. Nødvendige mengder og dimensjoner inngår i leveransen.	Håndstift er standard i alle dimensjoner.
Pkt. 12 A	Ventilasjon. Ventilert med Ø=75 mm leveres for montering i hvert rom.	1 stk. i hvert rom. 2 stk. i stue og kjøkken.

Følgende materialer inngår ikke i leveransen men leveres gjerne etter nærmere avtale;

- Takrenner i aluminium.
- Pipe med beslag.
- Ovn eller peis.
- Kjøkken innredning.
- Fundament dragere.
- Profilerte detaljer.

Vi henviser forøvrig til vår tilleggsprisliste der endel produkter er presentert.

- Ytelser som inngår i hver leveranse-	
-Arkitekt tjeneste. Omtegning og tilpassing til egne ønsker.	-Egne arkitekter med databaserte hjelpemidler.
-Orientering om byggprosessen.	-Hvem, hva, hvor og når.
-Prosjektering. Plan og bygningsloven setter krav til prosjektering og kontroll.	-Vi har de nødvendige systemer og godkjenninger.
-Hjelp gjennom søknads jungelen. Søknad om byggetillatelse kan ordnes av oss mot pristillegg.	-Fagfolk hjelper til med å klargjøre og komplettere byggesaken.
-Råd og vink. Plassering på tomt, planløsning eller andre spørsmål? Vi deltar med råd.	-Fagfolk med erfaring fra løsningsvurdering i mange saker.
-Arbeidsbeskrivelser. Tegninger, detaljer og leverings sedler.	-Hver kunde får en detaljert monterings beskrivelse av sitt prosjekt.
-Pakking og frakt. Rana Hytta pakkes i bunter med stålband og emballeres i plast. Frakt kan ordnes av oss mot pristillegg.	-Godt emballerte varer står seg bedre mot vær og vind. Vi kan formidle transportører som kjenner produktet og gir det den beste behandling.
-Løpende kontakt fram til ferdig resultat.	-Våre folk følger opp gjennom byggetiden.

Kvalitetsbeskrivelsen er standard for levering av byggesett og avvik fra denne skal være skriftlig og framgår av avviksbeskrivelse.

Kunde; underskrift og dato.	Leverandør;
Rune Lie	RANA-HYTTA Bernhard Olsen AS, 8607 Mo i Rana Reg.nr. NO 959 424 616 mva 14.12.06 Pål Inge Andersen

VEDLEGG TIL
AVTALE OM LEVERING AV KOMPLETT BYGGESETT AV RANA HYTTA
MODELL LIV REVIDERT TIL KUNDE RUNE LIE.

Avvik-beskrivelse: **(Tilleggs-/fradragliste)**

Herved bekreftes at ovenfor nevnte leveranse avviker fra standard planløsning / fasader og Generell Leveransebeskrivelse på følgende punkter:

Planløsning er godkjent med avvik fra standard katalogløsning som vist på revidert plan-/snitt-/tegning datert 13/2-07

Material-leveransen omfatter komplett byggesett som beskrevet i **Generell Kvalitetsbeskrivelse** datert 5/1-07, med følgende avvik fra denne:

Takrenner: Inngår i leveransen og leveres i svart aluminium med nedløpsrør og nødvendig festemateriell.

Pipe: Ettløps Icopal elementpipe med heldekkende beslag inngår i leveransen. Antallet elementer beregnes fra gulv/bjelkelag og opp. Mørtel til muring.

Terrasser: Terrasser etter tegning inngår i leveransen.

Isolasjon: Det skal være isolasjon, 7 cm, i innervegger.

Fundament: Inngår i leveransen. Impr. dragere 48 x148 mm.
dragere

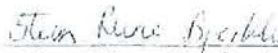
Stil: Hytten leveres i fjordstil og med 22 graders takvinkel.

Denne avvik-beskrivelse foreligger i to eksemplarer - et til hver av partene.

Mo i Rana, den 20. februar 2007



Rune Lie
(byggherre)



Rana-Hytta, Bernhard Olsen AS
(leverandør)

- 1 -

HYTTA RuLia Prosjektgjennomføring Viktige datoer

TOMTA:

Startet rydding
Fjernet store steiner på innkjørsel

ANNEKS:

Gravd ut tomt- N.I
Støping av pilarene
Anneksset ble levert
Pakket og lagret over vinteren
Oppsatt

HOVED HYTTETOMT:

Gravd ut SB
Pilarstøping
Dragere pilarer
Byggesett ankom
Erik kom

Startet reising av vegg- ferdig
Hang opp limtredragere + gavler,
hjelp av: Bjarne, John Martin, Heiko, Ole Bjørn,
Taksperer
Taktro
Takshingel + takrenner

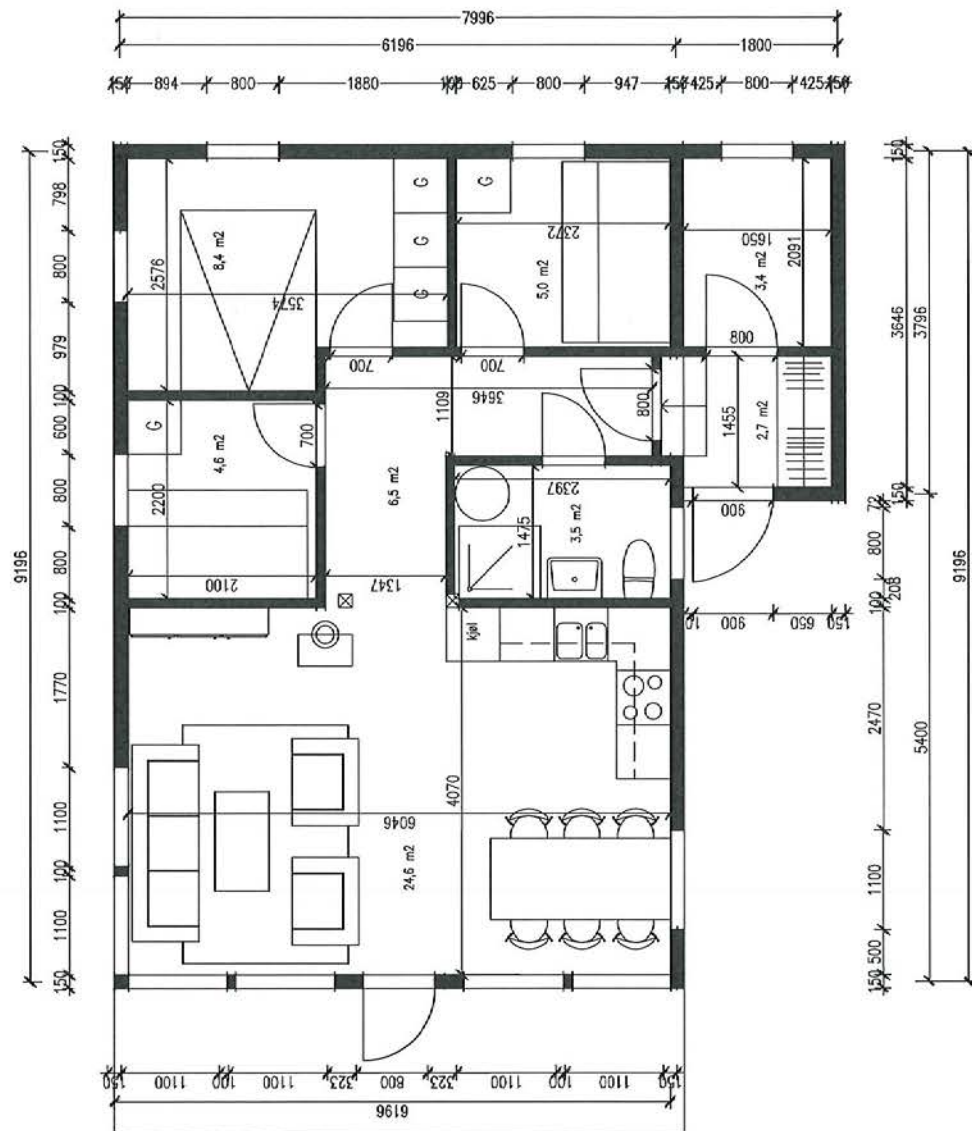
GULV:

Stubbloft + spongulv

	02.09.2006
	19.09.2006
	14.10.2006
	18.- 22.10.2006
	20.10.2006
	28.10.2006
	26. - 27.5.2007
	01.06.2007
	02.06 - 17.06.2007
	24.06 - 01.07.2007
	21.06.2007
	02.07.2007
	03.07.2007
	04.07.2007
	05.07.2007
	06. - 11-07.2007
	18-07-2007
	26.07.2007

TAK Innvendig: Isolering + panel	27. - 29.07.2007
Beising innv.tak	11.08.2007
Beising utv.hytte	01. - 30.08.2007
STRØM + VANNLEDNING Graving strømkabel midt i vei ned til gården koblet i skap v/huset Gravd ned elvestadrør 65m,lagt i rør under veien	17. - 19.08.2007 18.08.2007
HOVEDINNTAKSKAP SATT OPP	25.08.2007
HOVEDSTRØMSKAP satt opp i annekset v/YIT B.Volden To kurser i anneks + koblet kabelen inn til hytta	17.09.2007
Utedassen på plass ,Jarle+Tom Erik hjalp til	28.09.2007
Innvendig panel ferdig 1. soverom Maling av badevegg Hemsoppheng Strømskap montert i hytta Lakkerikg av gulv i stua STRØM Ferdig lagt STRØM koblet YIT- Roger+ lærling, ferdig STRØM matter lagt i bad+entre Fliser gulv bad +entre lagt	17.11.2007 16.05.2008 07.06.2008 20.06.2008 19.07.2008 06.10.07-28.06.2008 21.08.2008 20.-22.07-2008 22.+23.08.2008
OVN + stål-pipe montert -Erik B hjelp LUFTING kloakk over tak + Cindarella KJØKKENINNREDNING montert Gro+Daniel	20.07.2008 13.07.2008 27.07.2008

DO- Cindarella innstallert	07.09.2008
Skrudd veranda dekke Tom Erik	11.07.2009
AVLØP infiltrasjonsgrøft+2 kummer gravd	06-07.07.2009
AVLØP under hytta montert	11.07.2009
STRØM Kabel til vannpumpe i brønn gravd m/rør under veien	29.08.2009
Strømkabelen til vannpumpe inn på badet	19.09.2009



Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn	
Rune Lie	
Adresse	
Mellomvn. 18	
Postnr.	Poststed
8900	Brønnøysund
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempel
TINGLYST
12 OKT 2006
ALSTAHAUG TINGRETT
DAGBOKNR. 4597

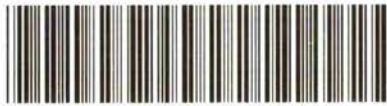
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾	
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. Ideell andel
1826 Hattfjelldal	49 44
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja
Overdragelsen omfatter transport av lesteretten	☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☒ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☒ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja
Beskaffenhet	
☐ 1. Bebyggd ☒ 2. Ubebyggd	
Bruk av grunn	
☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet	
Type bolig	
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet	

2. Kjøpesum	
Kr	Utløst til salg på det frie marked
	☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte oppgjør ☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kr	15.000,-

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
2 10 21 26 [redacted]	Ragnar Grubben	1/1
		
Doknr: 4597 Tinglyst: 12.10.2006 Emb. 071 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
03 0 95 5 [redacted]	Rune Lie	☒ Ja ☐ Nei	1/2
22 0 35 5 [redacted]	Liv Kristiansen Lie	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Adkomst til tomt gnr. 49 bnr. 44 etter gammel landbruksveg.	
Vinterparkering på gården. Adkomst til Røsvatn over gnr. 49 bnr. 3	
Muligheter for tilkobling av springvann fra brønn tilhørende gnr. 49 bnr. 3 og tilkobling/graving av strømkabel.	



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Hattfjelldal 21.09.06

Kjøpers/erverters underskrift

Rune Lie

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

RUNE LIE

Liv Kristiansen Lie

LIV KRISTIANSEN LIE

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

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

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

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

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Hattfjelldal 21.09.2006

Utstedeers underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Ragnar Grubben

Ragnar Grubben

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Lisbet Nordtug

Lisbet Nordtug

Adresse

Sørvollveien. 12, 8690 Hattfjelldal

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Hilgunn Iversen

Hilgunn Iversen

Adresse

Grubben, 8690 Hattfjelldal

Bortfesteres underskrift

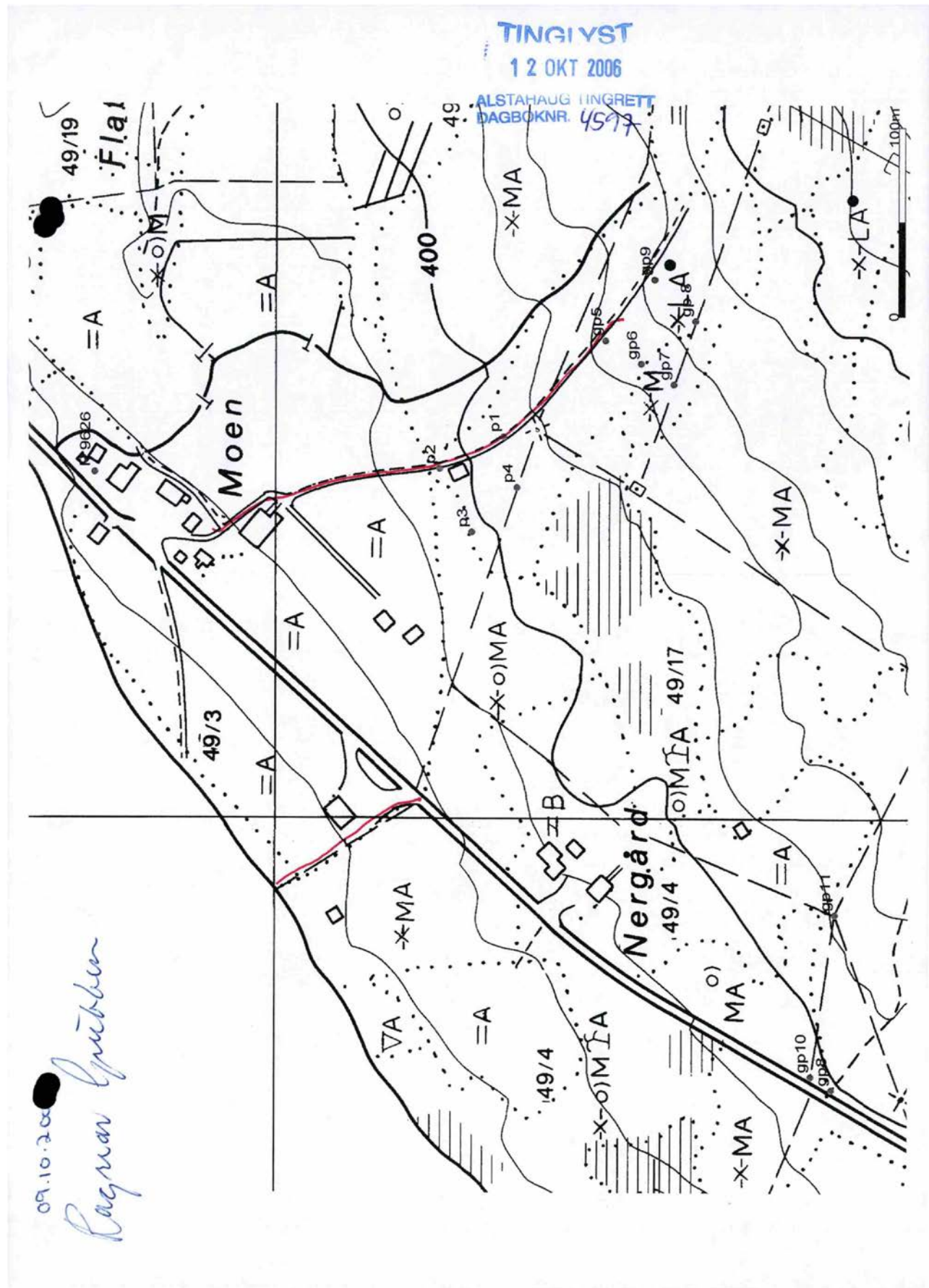
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Egen erkl.

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

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

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





Adresse

Krutfjellveien 1381, 8695 HATTFJELLDAL

Dato for energimerking

24.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263013

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

24517950

Gårdsnummer

49

Bruksnummer

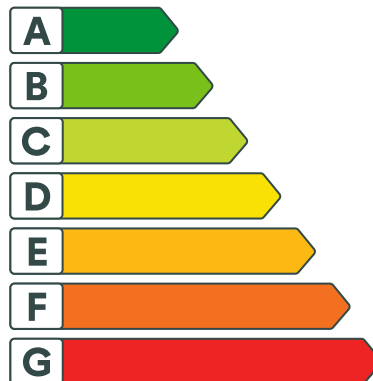
44

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2007

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

64,0 m²

Oppvarmet bruksareal

64,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

162,79 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

218,59 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 006 kWh



Krutfjellveien 1381, 8695 HATTFJELLDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Krutfjellveien 1381, 8695 HATTFJELLDAL



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Krutfjellveien 1381

Høyde over havet

415 m



Offentlig transport

✈ Mosjøen lufthavn Kjærstad	1 t 13 min 🚗
🚍 Sletten kryss Linje 231	11 min 🚗 13.7 km
🚍 Hattfjelldal Linje 231, 245	12 min 🚗 14.1 km

Avstand til byer

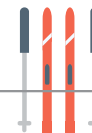
Mosjøen	1 t 13 min 🚗
Mo i Rana	1 t 45 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Hattfjelldal	13 min 🚗
-------------------------	----------

Vintersport

Langrenn

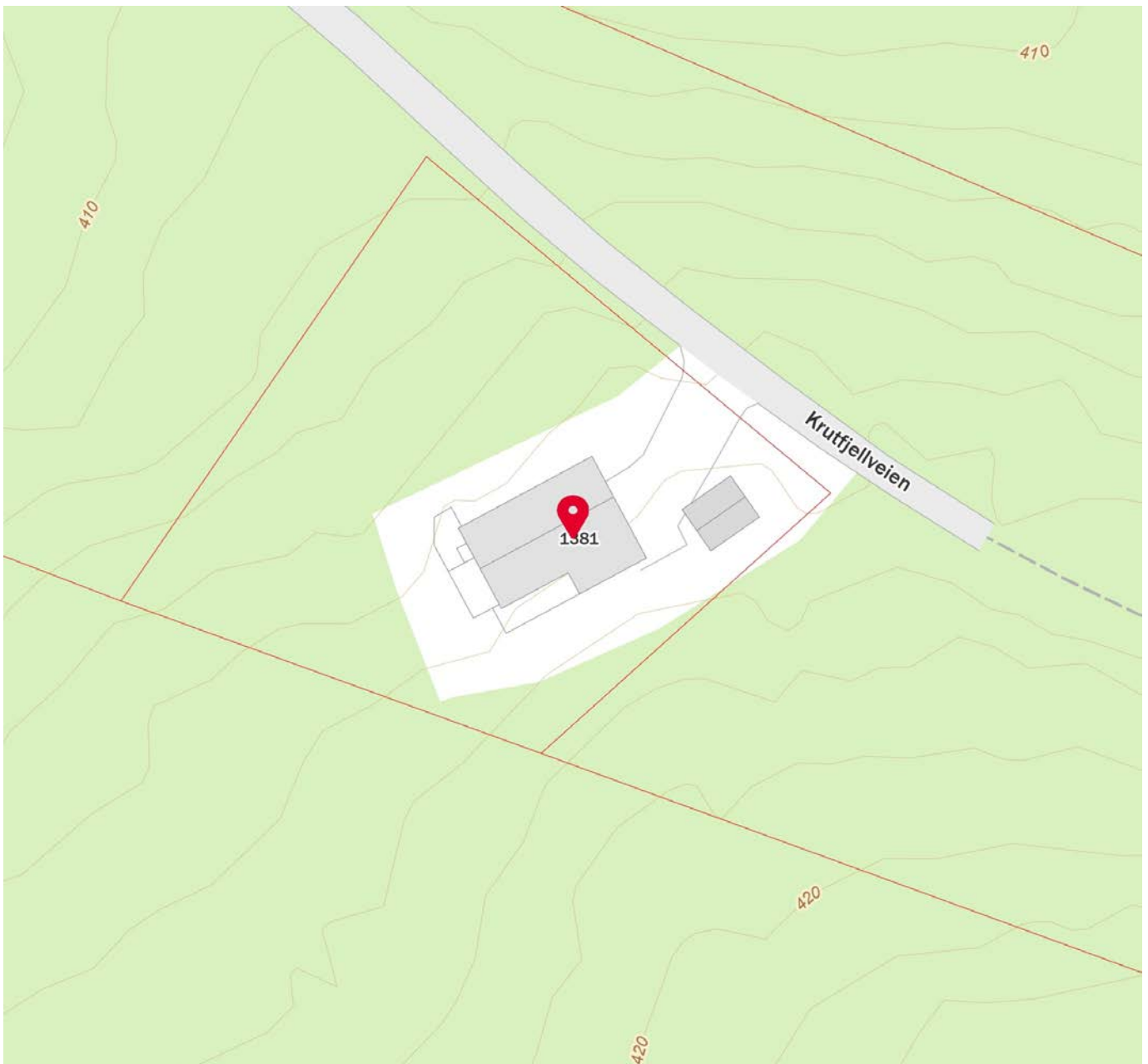
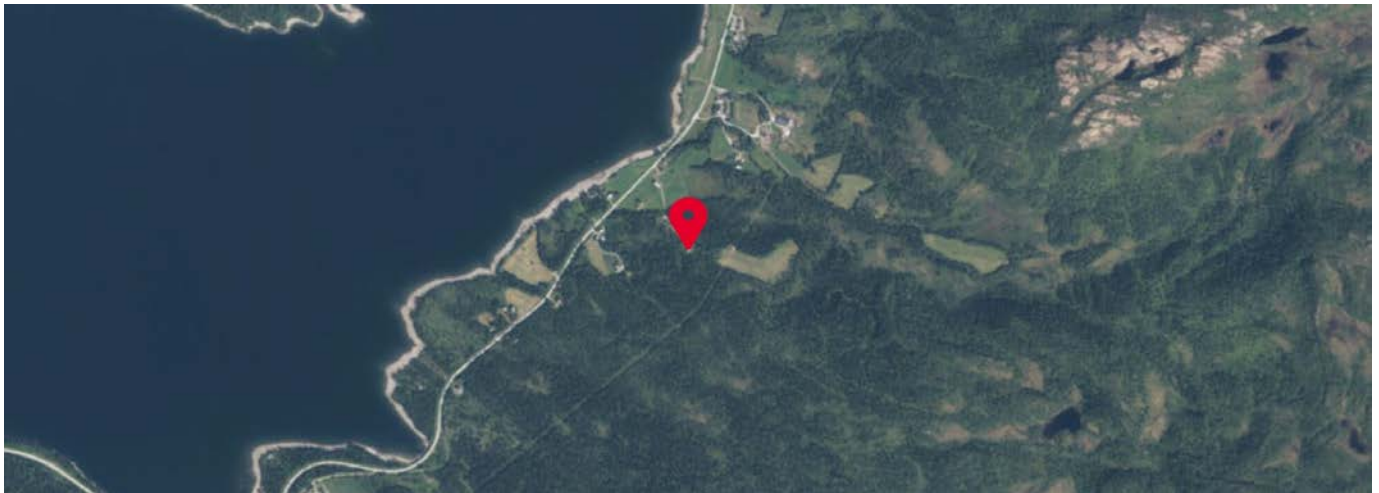


Sport

⚽ Sameskolen ballbane Ballspill	13 min 🚗 14.4 km
⚽ Hattfjelldal oppvekstsenter Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	13 min 🚗 14.7 km

Dagligvare

Bunnpris Hattfjelldal PostNord	12 min 🚗 14.1 km
Coop Prix Hattfjelldal Post i butikk	12 min 🚗 14.3 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Krutfjellveien 1381
8695 HATTFJELLDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rita Aanes

Telefon: 977 57 155
E-post: rita.aanes@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