

The image shows a wide, calm lake under a bright blue sky with scattered white clouds. In the distance, there are rolling green mountains. A small boat is visible on the water's surface. The foreground consists of a rocky, pebbly shore with some driftwood. The overall scene is peaceful and scenic.

aktiv.

Hemnesveien 257, 8640 HEMNESBERGET

**Sjarmerende fritidseiendom
beliggende i Sæterbukta | Flotte
utsiktsforhold | Mulighet for
nausttomt iht. festekontrakt**



Eiendomsmegler MNEF

Amanda Varem

Mobil 480 56 343

E-post amanda.varem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

Ole Tobias Olsens gate 5, 8602 Mo i Rana. TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 580 000,-
Omkostn.: Kr 32 790,-
Total ink omk.: Kr 615 590,-
Årlig festeavgift: Kr 1 600,-
Selger: Marit Katrine Pedersen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 46/46 kvm
Tomtstr.: 762 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1807260080

Sjarmerende fritidseiendom beliggende i Sæterbukta | Flotte utsiktsforhold

Velkommen til Hemnesveien 257!

Her har du muligheten til å bli den nye eieren av en svært koselig hytte som har en flott beliggenhet på nedsiden av veien, ved Sæterbukta i Sørfjorden! Hytta ligger lunt til og byr på fantastisk utsikt over fjord og fjell. Her får du åpen stue/kjøkkenløsning, to soverom (tidligere vært tre), badrom og gang.

Her er det et populært område for fritidsboliger som byr på aktiviteter for store og små som fiske- og turmuligheter, leke på stranden og mer.

Kvaliteter vi vil fremheve:

- Innlagt strøm og sommervann
- Fantastisk utsikt
- 2 soverom (har tidligere vært 3)
- Kun 30 minutter fra Mo i Rana
- Lun og koselig beliggenhet
- Mulighet for båtnaust (søknadspliktig)

Velkommen til en trivelig visning!




Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	12
Egenerklæring	49
Forbrukerinformasjon	78
Budskjema	79









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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Velkommen til Hemnesveien 257 - En svært koselig fritidseiendom beliggende i Sæterbukta i Sørfjorden. Hytta ligger kun 30-minutters kjøretur fra Mo i Rana, så her kan du ta en dagstur på hytta for å slappe av etter en lang dag på jobb. Eiendommen byr på fantastisk utsikt over fjord og fjell.

Hytta har en sjarmerende stil med møbler som følger med. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken. Utgang til veranda på ca. 18,5 m². Kjøkkenet holder enkel standard men innehar de kvaliteter man trenger for å lage et godt måltid.

I tilknytning til stua finner du boligens to soverom. Det ene soverommet har fastkomterte køyesenger til 3 personer og det andre soverommet er innredet med dobbeltseng. Hytta har tidligere hatt tre soverom.

Her kan du nyte fantastiske solforhold fra veranda som har direkte utgang fra stuen. I tillegg til å nyte den flotte utsikten, er det flere aktiviteter man kan gjøre i området som passer for store og små. Her er det gode tur, fiske- og jaktmuligheter eller så kan ungene leke i fjæra eller på stranden like bortfor. Hytta har innlagt strøm og sommervann.

Med hytta følger møbler, utstyr og inventar i kjøkkenskap - så her får du en lettvinnt hyttehverdag!

Areal

BRA - i: 46 kvm
BRA totalt: 46 kvm
TBA: 18 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
1. etasje
BRA-i: 46 kvm Entre, toalettrom, stue/kjøkken, soverom 1 og soverom 2.

TBA fordelt på etasje

18 kvm Terrasse.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

762 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Årlig festeavgift

Kr 1 600

Festetid

Festetiden regnes fra 23.12.1990 og varer i 80 år.

Regulering av festeavgift

Bortfester er Torbjørn Fineide som opplyser at neste regulering av festeavgiften skjer året 2032 og ved eierskifte. Festeavgiften reguleres etter konsumprisindeksen. Det er tinglyst festekontrakt fra 1967 og festekontrakt med nye vilkår fra 1991.

Iht. festekontrakten fra 1967 har grunneier

forkjøpsrett til eiendommen. Bortfester har ved dette salget gitt beskjed om at han ikke vil benytte seg av forkjøpsretten. Det gjøres oppmerksom på at han fortsatt har forkjøpsrett ved senere salg av eiendommen.

Videre iht. festekontrakten fra 1967 har fester rett til "å sette opp et båtnaust ved stranden. Plassering av dette skjer i samråd med grunneierne". Oppføring av båtnaust må også søkes og godkjennes Hemnes kommune. Megler kan ikke gi garanti for at slik tillatelse vil bli gitt av kommunen.

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger langs fylkesvei 808 ca. 4 km vest for Finneidfjord. Fra fritidseiendommen er det godt utsyn til Sørfjorden. Hytten ligger omlag 10 km fra Hemnesberget. Hemnes sentrum med skoler og barnehage, dagligvarebutikk, bensinstasjon, nisjebutikk og kafe. Kort vei til Mo i Rana sentrum som tilbyr en rekke kultur og rekreasjonstilbud som blant annet : kjøpesenter, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner, helsetjenester og høyskole m.m.

Området har fine tur- og jaktmuligheter i umiddelbar nærhet hvor blant annet Vetten, Sautinden og Reintinden kan trekkes frem som fine turmål.

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytten er oppført på støpte peler. Pilarene er støpt i plastrør. Taket er tekket med profilerte stålplater.

Renner og nedløp av metall. Popen er tekket med heldekkende beslag. Saltak takkonstruksjon av tre. Yttervegger av bindingsverk av tre, isolert med 10 cm isolasjon. Ytterveggene er utvendig tekket med liggende kledning. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

For ytterligere informasjon om eiendommens tilstand vises det til tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 700 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2014
Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Malt 2.vegger
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Skifte av takgrinder på hytta

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? Ja
I 2019 var kontroll på anlegget- Var noe jordfeil på inntak sikringer. Det ble utbedret av fagfolk

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet benk og skap til kjøkken.

Feil og mangler

Oppsummering av avvik fra tilstandsrapporten. Se rapporten for nærmere detaljer:

TG3

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Forkantbordet ved hyttens nordøsts side mangler overflatebehandling. Takrennene er tette på begge sider.
- Utvendige trapper: Ikke montert rekkverk
- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukkingsutstyr som er eldre enn 10 år

TG2

- Pipe og ildsted: Ikke mulig å kontrollere om fundamenteringen under skorsteinen er tilfredsstillende

TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking. Rustdannelser i nedre kant av takplatene.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det ble observert muselort ved befaring. Kaldloftet er kun besiktet fra luke, grunnet manglende stige.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindusmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen. Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug

her. Flere vindu er utvendig værslitt.

- Dørene tar i karm og er noe slitt.
- Balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Fundamentene har skjevheter.
- Målt høydeforskjell
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken
- Ventilasjon: Mangelfull ventilasjon på et eller flere rom
- Tomteforhold: Enkelte av pilarene har skjevheter
- Terrengforhold: Det rant en del vann under hytten ved befaring (regnvær), vannet har trolig over tid vasket bort grunnen under noen av fundamentene til terrassen.

Innbo og løsøre

Det vises til Norges Eiendomsmeglingsforbund sin liste over løsøre og tilbehør, som legges til grunn for salget dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Hvitevarer

Hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Parkering

Parkering langs fylkesvei 808. Det er ikke tinglyst rett til parkering.

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 strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Hytte blir varmet opp med vedfyring og annen elektrisitet.

Energimerke

E

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 580 000

Omkostninger kjøper

580 000 (Prisantydning)

Omkostninger

14 500 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

15 390 (Omkostninger totalt)

32 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

35 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

595 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

612 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

615 590 (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 706

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter omfattet pr. 2021 inkluderte branntilsyn/feiring a kr. 706,- I 2021 kom i tillegg abonnement for fritidsrenovasjon kr. 919,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 74 512 for år 2020

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn og gjelder året 2020.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 2, festenummer 4 i Hemnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1832/59/2/4:

24.05.1967 - Dokumentnr: 1971 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 350

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av fritidsbolig. Det foreligger stemplede bygningstegninger dat. 21.03.1990 som viser at hytta er søkt oppført. Iht. pbl-21-10 utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01 januar 1998, men det skulle foreligget en midlertidig brukstillatelse for å lovlig ta bygningen i bruk.

Når man måler dagens løsning opp mot

byggegoddkjente tegninger sees følgende endringer:

- Tre soverom er omgjort til to.

- Deler av vindfang og bod er omgjort til toalett og rom med servant.

- Det er bygd terrasse ved inngangsparti.

Ovennevnte endringer er ikke søkt Hemnes Kommune. En ytterste konsekvens kan være krav om tilbakeføring til opprinnelig stand, dvs. riving av ikke-søkte tiltak. Eventuell risiko ved det tilfaller kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp. Det er etablert sommervann på utekran og gråvann slippes ut i terreng. Parkering i lommer langs offentlig vei etter skilting.

Regulerings- og arealplaner

Kopi av situasjonskart og reguleringsplan med bestemmelser etc. følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

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

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli

meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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.

Meglernes vederlag

Meglerprovisjon 6 % av salgssum. I tillegg betales

markedsføringspakke kr 11 500,-
tilretteleggingshonorar kr 7 900,-, oppgjørshonorar kr 4 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-.
Visningshonorar utover annonsert visning kr 1 500,-.
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

Amanda Varem
Eiendomsmegler MNEF
amanda.varem@aktiv.no
Tlf: 480 56 343

Ansvarlig megler bistås av

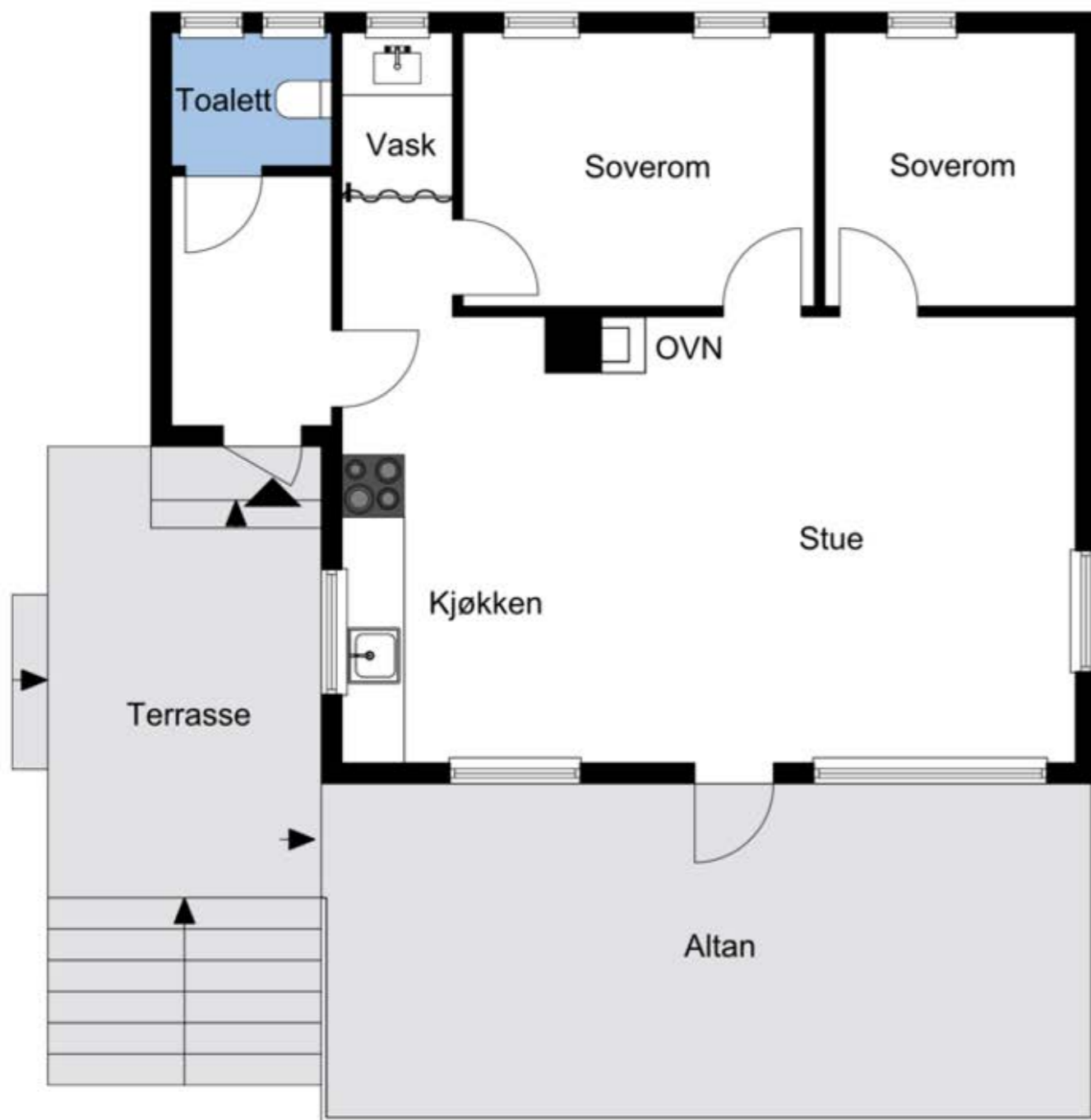
Amanda Varem
Eiendomsmegler MNEF
amanda.varem@aktiv.no
Tlf: 480 56 343

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Mo i Rana,
organisasjonsnummer 979159722
Ole Tobias Olsens gate 5,

Salgsoppgavedato

24.02.2026



Hemnesveien 257

Avvikelse kan forekomme

Produced by DIAKRIT



Tilstandsrapport

- Fritidsbolig
- Hemnesveien 257, 8642 FINNEIDFJORD
- HEMNES kommune
- # gnr. 59, bnr. 2, fnr. 4

Markedsverdi

700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 16.06.2025 Rapportdato: 16.06.2025 Oppdragsnr.: 20914-1365 Referansenummer: YH5052

Autorisert foretak: Motakst AS Sertifisert Takstingeniør: Sindre Jakobsen Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen mange års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har seks sertifiserte takstmenn og flere under utdanning som er registrert hos Norsk Takst. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger samt tegning og byggesøknad. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Tromsø, men utfører oppdrag over hele Nord-Norge.

Rapportansvarlig

Sindre Jakobsen

Sindre Jakobsen

Uavhengig Takstingeniør

sindre@motakst.no

908 82 357

Medansvarlig

Marius Høgås

Marius Høgås

Uavhengig Takstingeniør

marius@motakst.no

472 67 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	46 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	46 m ²
Totalpris	750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

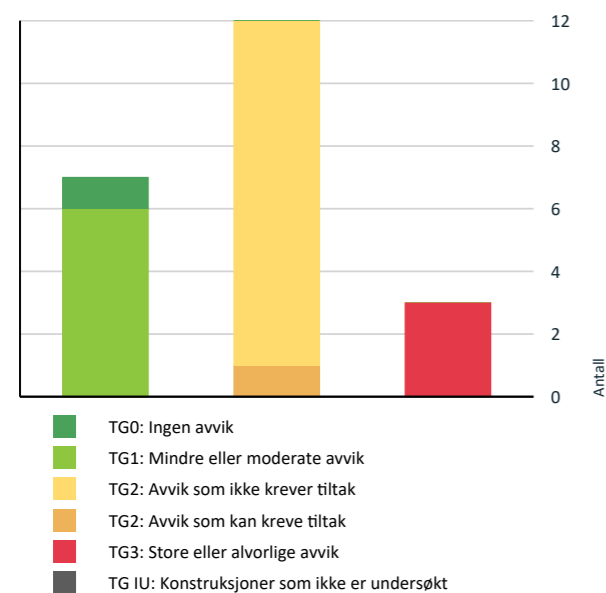
Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 21.03.1990.

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

- Vegg mellom tidligere sov1 og sov2 er fjærnet.
- Repoet ved inngangspartiet er ikke inntegnet på tegningene.
- Tilbygd vindfang er større en på tegningene.

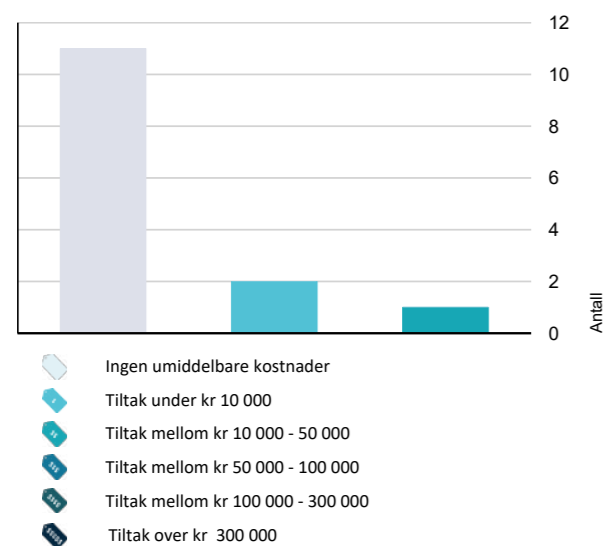
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar
Fritidsboligen ble byggegodkjent
24.10.1990 og registrert tatt i bruk
15.08.1991.

Anvendelse
Fritidsboligen var ved befaring møblert og straks klargjort for salg/eierskifte.

Standard
Fritidsboligen holder generelt normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Fritidsboligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte stålplater. Besiktet fra bakkenivå og takfot.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Rustdannelser i nedre kant av takplatene.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold bør påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Forkantbordet ved hyttens nordøsts side mangler overflatebehandling.
Takrennene er tette på begge sider.

Konsekvens/tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Takrenner bør rengjøres.

Forkantbordet bør overflatebehandles.

Beskyttelse mot snø og is Snø- og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner.

Før det eventuelt blir montert snøfangere må takkonstruksjonen/bærekonstruksjoner kontrolleres av bygningsakkyndig.

Det bør monteres bue på pipen for å forhindre at vann trenger inn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre, isolert med 10 cm isolasjon. Ytterveggene er utvendig tekket med liggende kledning. Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at antatt isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av papp, ukjent type.

Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen ved kjøkkenet.

Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befarings, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

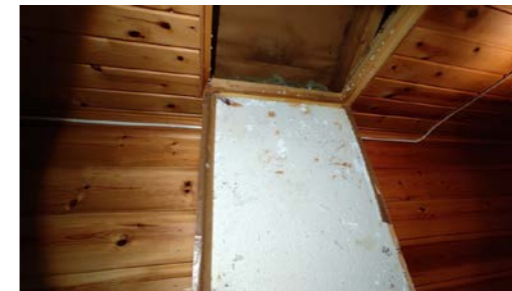
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det ble observert muselort ved befarings.
Kaldloftet er kun besikket fra luke, grunnet manglende stige.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass og vinduer med koblede glass fra 1991.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug her. Flere vindu er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Sålbenk- og vannbrettbeslag monteres ofte som det eneste tettesjiktet mot underlaget. Det medfører at beslagene bør ha oppbrett i begge ender mot vindussmyg, og i bakkant mot vinduets bunnkarm. (Ref. Sintef byggforsk detaljblad 520.415)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Malt dør av tre.
Terrassedør: Malt dør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene tar i karm og er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og justeringer bør påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 18,5 m² med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 88 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Fundamentene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak som oppretting/forsterking av fundamentene kan ikke utelukkes. Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring.

Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. (ref. Sintef byggforsk detaljblad 536.112).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Trapp av tre til terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av furu.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag (stubbellofts-konstruksjon).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 0 Radon

Bygget er oppført på støpte peler, og har god luftgjennomstrømning under boligen. Radonmåling vil derfor ikke være relevant på denne boligen.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp av elementblokker som strekker seg fra 1. etasjen og over tak. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen. Ildsted var ikke i bruk ved befaring. Sotluke montert i stuen.

Takstmannen har ikke mottatt informasjon om siste feiing og tilsyn, ta kontakt med Feietjeneste for ytterligere informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mulig å kontrollere om fundamenteringen under skorsteinen er tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fundament for skorsteiner. Skorstein av tegl eller annet tungt materiale må stå på murt eller støpt fundament med brannmotstand minst REI 60 A2-s1,d0 (A 60). Ytterligere undersøkelser av fundamenteringen bør gjennomføres.



1 TG 1 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. Kjøkkenet er utstyrt med en frittstående komfyr.

Det ble utført fuktsøk ved på gulvet ved innredning. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Hytten har ikke innlagt vann.

Avløpsrør

Avløpsrør for gråvann av plast.

1 TG 2 Ventilasjon

Ingen ventilasjon ut over åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

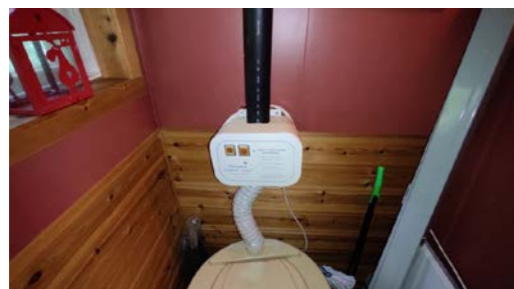
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre VVS-installasjoner

Husquvarna Separett classic model 3000 toalettløsning.



1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

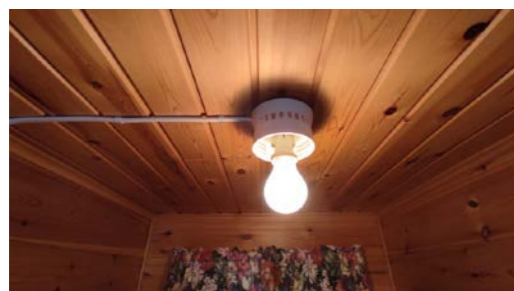
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

El-skap plassert i entré.
Automatsikringer og måler.

Anlegget ble sist kontrollert: 03.06.2021.

Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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)?
Ja



1 TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen av fjell og løsmasser.

Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

1 TG 1 Drenering

Naturlig drenering, fritidsboligen står på en naturtomt.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytten er oppført på støpte peler. Pilarene er støpt i plastrør, så det er ikke mulig å kontrollere tilstand til betongen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte av pilarene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak som oppretting/forsterking av pilarene kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i naturterreng.

Generell info:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det rant en del vann under hytten ved befaring (regnvær), vannet har trolig over tid vasket bort grunnen under noen av fundamentene til terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en drenerings grøft rundt hytten for å unngå at vannet renner under hytten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

46 m²/46 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

750 000

Fradrag for festet tomt

- 40 000

Konklusjon markedsverdi

700 000

Frdrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 1 600	01.01.2022	Kr. 1 600	Kr. 40 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt fritidsbolig område, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Mo i Rana er for tiden i stor utvikling, og har i den siste tiden hatt et godt boligmarked. Dette medfører også naturligvis økt etterspørsel på fritidseiendommer. Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstmannen mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten. Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstmannens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstmannens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmeulingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendommenorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hemnesveien 156 ,8642 FINNEIDFJORD 42 m ² 1980 2 sov	17-11-2021	1 200 000	1 200 000		1 200 000	28 571
2 Hemnesveien 96 ,8642 FINNEIDFJORD 38 m ² 1963 2 sov	03-11-2021	550 000	480 000		480 000	12 632
3 Hemnesveien 247 ,8642 FINNEIDFJORD 45 m ² 0 2 sov	06-12-2021	450 000	400 000		400 000	8 889
4 Europaveien 145 ,8642 FINNEIDFJORD 72 m ² 1969 3 sov	14-11-2021	700 000	600 000		600 000	8 333

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Branntilsyn, feiing:	Kr.	706
Fritidsrenovasjon:	Kr.	919
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	15 000
Festeavgift:	Kr.	1 600
Forsikring; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 560 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	750 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	750 000

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 markedsstilpasning for beliggenhet.

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

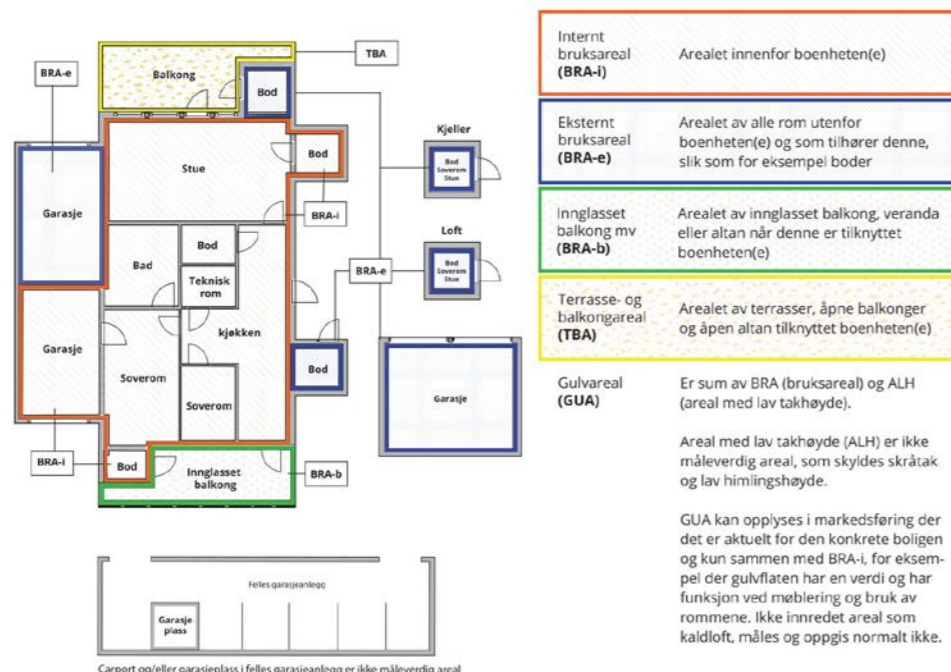
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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	46			46	18
SUM	46				18
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Toalettrom, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 21.03.1990. I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:
- Vegg mellom tidligere sov1 og sov2 er fjernet.
- Repoet ved inngangspartiet er ikke inntegnet på tegningene.
- Tilbygd vindfang er større enn på tegningene.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	46	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.4.2024	Sindre Jakobsen	Takstingeniør
16.6.2025	Thomas Dikvold	Takstingeniør
22.8.2022	Sindre Jakobsen	Byggmester/Bygningssakkyndig MNT
25.8.2022	Sindre Jakobsen	Byggmester/Bygningssakkyndig MNT

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	59	2	4	0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Hemnesveien 257	23.12.1990		01.01.2032				
Hjemmelshaver	Pedersen Marit Katrine						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger langs fylkesvei 808 ca. 4 km vest for Finneidfjord. Fra fritidseiendommen er det godt utsyn til Sørfjorden. Hytten ligger omlag 10 km fra Hemnesberget. Hemnes sentrum med skoler og barnehage, dagligvarebutikk, bensinstasjon, andre forretninger og restauranter. Området har fine tur- og jaktmuligheter kort vei fra boligen, og et yrende båtmiljø og opparbeid småbåthavn. Hemnesberget ligger omlag 40 km fra Mo i Rana sentrum som tilbyr en rekke kultur og rekreasjonstilbud som blant annet : kjøpesenter, kafé, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner, helsetjenester og høyskole m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Fritidsboligen er tilknyttet sommervann på utekran.

Tilknytning avløp

Gråvann slippes ut i terreng.

Regulering

Eiendommen ligger i ett område avsatt til LNF-formål (areal for landbruks-, natur- og friluftsområder) I områder som bli lagt ut til LNF-områdei kommunepanen, er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring.

Om tomten

Fritidsboligen er oppført på en naturtomt.
Festet tomt.

Kommuneplan

KA Hemnes. Plan-ID 2006100. Ikrafttredelse 13.06.2006.

Takstmannen er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekviert/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Rekviert/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

Rekviert/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående fritidsbolig fra 1991.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/fritidseiendommer.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og annen elektrisitet.

Parkering

Parkering på oppstillingsplasser ved fylkesvei 808.

Byggemåte

Bygget er fundamentert på støpte søyler, bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon.

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig teknet med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig teknet med profilerte stålblader.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
74 512	2020



Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
450 000	2010

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er ikke kontrollert av takstmannen.	Ikke vist		Nei
Grunnkart	22.08.2022	Kart over eiendommen.	Innhentet		Nei
Rekvirent/eier	19.08.2022	Opplysninger gitt over telefon.	Innhentet		Nei
Bilder	22.08.2022	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi AS	30.08.2022	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Innhentet		Nei
Linea	03.06.2021	Tilsynsrapport fra Linea AS vedrørende boligens el-anlegg.	Innhentet		Ja
Ambita AS	26.08.2022	Diverse eiendomsinformasjon.	Innhentet		Nei
Godkjente bygningstegninger	21.03.1990	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Innhentet		Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest.	Eksisterer Ikke		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist, men finnes.	Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.09.2022	
2	06.09.2022	
3	16.04.2024	
4	25.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YH5052>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

PEDERSEN MARIT KATRINE
Øvergata 21

8616 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Sund - Sæteren , 8642 FINNEIDFJORD.

Navn nettkunde: PEDERSEN MARIT KATRINE
Målnummer: 6970631404717359
Anlegget ble sist kontrollert: 03.06.2021
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
Forfall neste kontroll: 2051

DLE gjør risikovurderinger på hvilke anlegg som skal kontrolleres, forfallsdato kan endres betydelig og kontrollen kan komme tidligere enn forfall.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en installatør gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Ketil Olsen
Tilsynsleder



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 Katrine Pedersen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hemnesveien 257

8640 Hemnesberget

1832-59/2/4/0



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?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
Beskrivelse av arbeidet: Malt 2.vegger
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
Beskrivelse av arbeidet: Skifte av takgrinder på hytta.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Når vi ryddet kvist fant vi en død mus der. Den er fjernet og støvsugd der oppe. Vi har aldri hørt eller sett mus i hytta.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

I 2019 var kontroll på anlegget- Var noe jordfeil på inntak sikringer. Det ble utbedret av fagfolk.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

4



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet benk og skap til kjøkken.

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**

5



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind



Navn: Rede Eiendomsmegling AS
 Saksbehandler: WM206_3_3000052
 Saksreferanse: WM206_3_3000052

Matrikkelutskrift

Matrikkelenhetsens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets: Gårdsnr 59, Bruksnr 2, Festenr 4 **Kommune:** 1832 Hemnes

Adresse: Hemnesveien 257, gatenr 1038
 Veiadresse: 8642 Finneidfjord
 Oppdatert: 06.01.2020

Grunnkrets: 106 Finneid Vest
Valgkrets: 4 Finneidfjord
Kirkesogn: 10030501 Hemnes

Matrikelopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Sund	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	24.05.1967	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:			
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

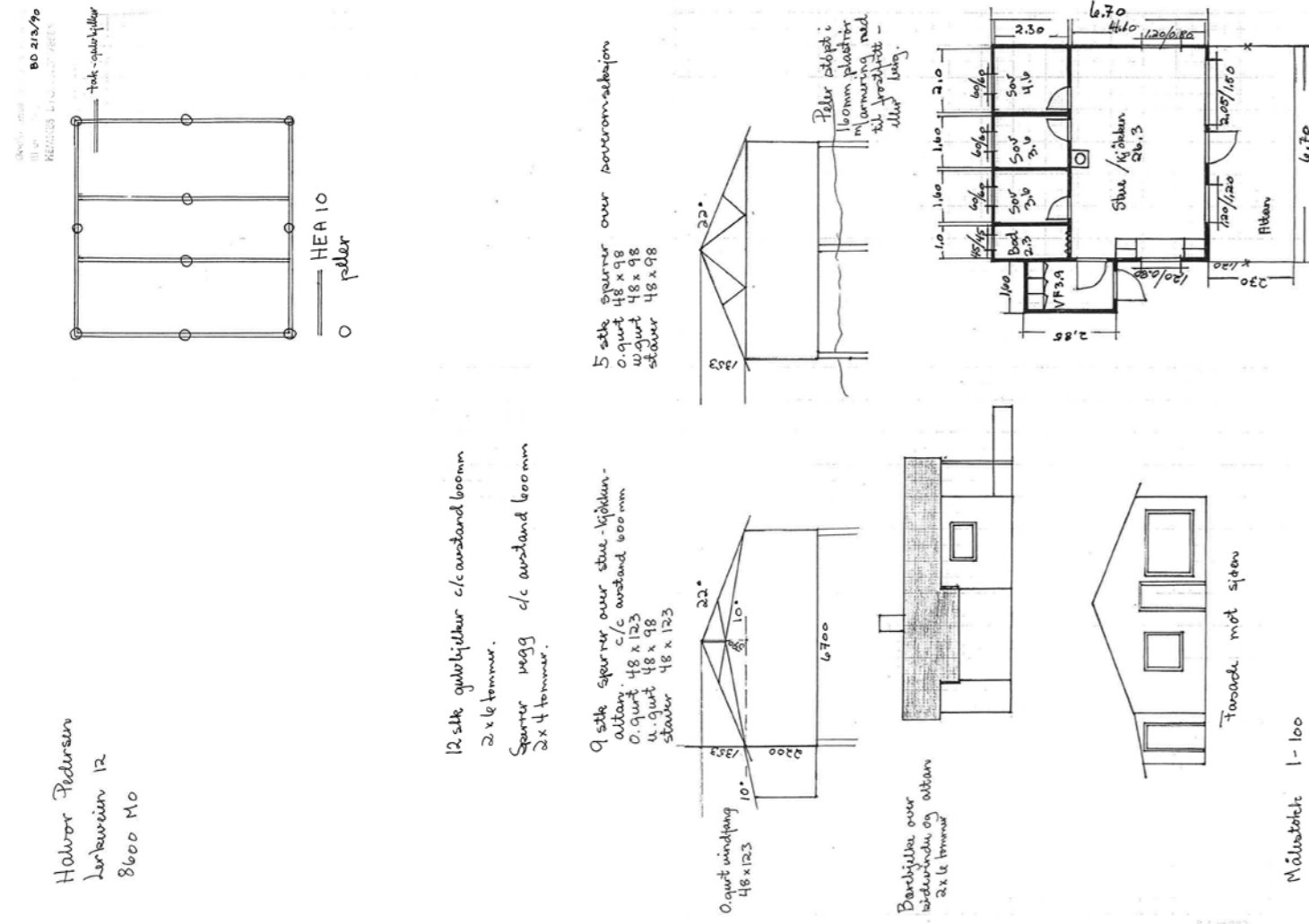
Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	16.02.2011	Berørt 1832/59/2	0,0
	Matrikkelført:	16.02.2011	Berørt 1832/59/2/4	0,0
			Berørt 1832/59/4	0,0
			Berørt 1832/163/1	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	19.08.2008	Berørt 1832/59/2	0,0
	Matrikkelført:	03.01.2011	Berørt 1832/59/2/4	0,0
			Berørt 1832/59/2/10	0,0
			Berørt 1832/59/3	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hemnesveien 257	Fritidsbolig	46,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	24.10.1990	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	15.07.1991	
Energikilde:	Biobrensel	BRA annet:	46,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.08.1991
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11130658			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				46,0	46,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Dagbok nr. 1971 19 67 24 5
 Rans sorenskriverembete
 Stp. Per 5.-

1971

Dagbok nr. 1971 19 67 24 5
 Rans sorenskriverembete

F E S T E K O N T R A K T .

Rett kopieret
 Bente Gunerussen Berge
 STATENS KARTVERK

Undertegnede Lars og Tore Fineide, født. h.h.v. 13/6-31 og 29/6 1939, og som eier eiendommen Sæter gnr. 59 bnr. 2 i Hemnes kommune, fester hermed bort til Kaare Sund, Kongsvn. 17 f, Mo, født 27/1 - 20, en hyttetomt av foran nevnte eiendom.

Tomten ligger nedenfor (syd for) riksvegen til Hemnesberget og begrenses slik: Grensen begynner i kanten av vegskråningen og følger grensen mot bnr. 4, Ragnar Sæter, i en lengde av 40 m, vinkler så mot ca. vest og går 30 m hvor den atter vinkler og går opp mot riksvegen 21 m, vinkler så igjen og går 25 m til først beskrevne punkt.

Festebetingelsene er:

1. Festeavgiften settes til kr. 60,- pr. år. Forfall hver 1/7.
2. Festetiden skal være 50 - femti - år.
3. Til sikkerhet for festevagiften forbeholder grunneierne seg panterrett i de bygninger som er, eller oppføres på tomten.
4. I tilfelle salg forbeholder grunneierne seg forhånds feste- og kjøperett.
5. Utleie i vinnings hensikt kan kun skje med samtykke fra grunneierene.
6. Festeren kan uten tilløgg i festeavgiften sette opp et båtnaust ved stranden. Plasseringen av dette skjer i samråd med grunneierne.

Utgifter til eventuell måling og kartlegging av tomten samt stempeling og tinglysning av kontrakten bæres av festeren.

Av hensyn til stempel og tinglysning settes tomtens verdi til kr. 1.500,-.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplar, hvorav grunneierne og ~~kjøperen~~ festeren har et hver.

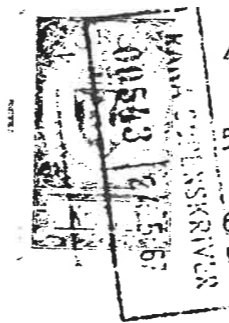
Finneidfjord, den 6. mai 1967.

Som grunneiere: *Lars Fineide* og *Tore Fineide*

Som fester: *Kaare Sund*

Det bekreftes at grunneierne ~~egenhendig~~ og i vårt nærvar har undertegnet denne kontrakt og at han er over 21 år.

Det bekreftes at festeren ~~egenhendig~~ og i vårt nærvar har undertegnet denne kontrakt og at han er over 21 år.



10.-
 5.-
 15.-

Ragnar Storrollung
Olav Amund

Som fester: *Kaare Sund*

Det bekreftes at festeren ~~egenhendig~~ og i vårt nærvar har undertegnet denne kontrakt og at han er over 21 år.

Ragnar Storrollung
Olav Amund

For tinglysingen kr. 10,-

innskrevet i dagboken ved

Rann stensildrettsrådgiver

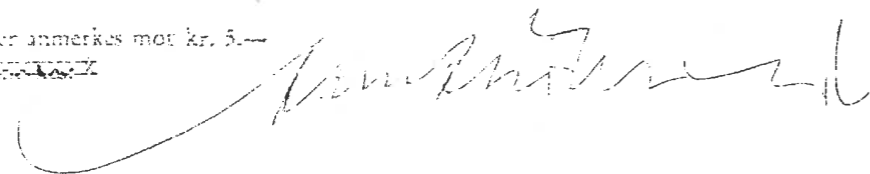
senr. nr. 1971 den 24/5 19 87

innskrevet i grunnboken på par. 59 barn. 2 og tomt nr. 4 av samme i Hemnes.

~~XXXXXXXXXX~~

For vederlaget merkes mot kr. 5,-

~~XXXXXXXXXX~~



BESTEMMELSER

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

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

RETNINGSLINJER

1 Retningslinje for behandling av dispensasjon for skjelldyrkingsanlegg

- 1.1 Fjordområdene rundt Hemneshalvøya er svært viktige for sjø- og vadefugler. Områdene har en stor ærfuglbestand og er samtidig mye brukt til friluftsliv med utgangspunkt i hytter, naust og brygger. Det er begrenset industriell og annen næringsaktivitet i nærheten av sjø.
- 1.2 Forvaltningen av NFFF-områdene skal være slik at ærfugl ikke kan betraktes som et rovdyr og friluftsliv-interessene skal gis forrang i forhold til skjelldyrking. Kommunens delegerte myndighet til å gi fellingsløyve for ærfugl skal praktiseres strengt.
- 1.3 Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til å etablere skjelldyrkingsanlegg bør bare gis når søker har godtgjort at ærfugl eller andre beitedyr ikke blir en vesentlig plage for anlegget. Uttalelse fra fagkyndig innen naturforvaltning bør vedlegges søknaden. Anlegget skal ikke være til vesentlig hinder for friluftslivinteressene.
- 1.4 Dispensasjonen bør gis midlertidig og avgrenset til fem år. Midlertidighet vil innebærer at kommunens faste utvalg for plansaker kan gi pålegg eller oppheve dispensasjonen når som helst hvis vilkårene ikke oppfylles. Avgrenset til fem år vil bety at dispensasjonen må fornyes etter fem år.
- 1.5 Det forutsettes at det i konsesjonen fra fiskerimyndighetene blir gitt tilfredsstillende krav til plassering og utforming av anlegget, som f eks at anleggene skal være tydelige og rektangulære, oppdriftene skal ha regelmessig plassering på anlegget og være i mørk farge.

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

- 2.1 Bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse og atkomst til disse skal ikke lokaliseres på dyrket jord eller i skogsmark og plantefelt med høy eller middels bonitet. Spredt bebyggelse skal ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket. Lokaliseringen skal ta hensyn til landskap og kulturlandskap og gi gode estetiske og andre fysiske forutsetninger for levende bygder. God byggeskikk skal legges til grunn for både lokalisering og utforming av bygninger. Det vises til bestemmelsene foran, Strategisk kommuneplan, landbruksplanen og Prinsipielle retningslinjer for arealforvaltning.
- 2.2 Dispensasjoner skal fortrinnsvis gis i områder som har bebyggelse fra før. For byggeavstand fra vei vises til vegloven. Minste avstand til plantefelt av høy eller middels bonitet og vassdrag bør være 25 m, til dyrket jord og sjø 50 m. Tre eller flere søknader om oppføring av bolig eller fritidsbolig i samme område bør avgjøres ved at det utarbeides reguleringsplan.
- 2.3 I 100-metersbeltet langs sjø skal det vises streng holdning ved søknad om dispensasjon ved områder fredet etter naturvernloven, ved Grøftrem skogreservat og på følgende strekninger; Hemneshalvøya fra Juvikelva til Revhalsodden, fra Bjerklund til Sagelva og fra Høyeneset til Naustneset ved Svalenget, Sundsmarka fra Kjeldbukta ved Sund til Gangvikelva og Leirvika fra Lassevika til Vefsn grense.
- 2.4 Tomt til fritidsbolig skal ikke berøre ferdsselsveger og bør ikke overstige 2 dekar uten at det er særlig grunn til det. Fritidsboliger bør ikke plasseres på bakkedager og høydedrag slik at de gir silhuett mot himmelen.
- 2.5 Fylkeskommunens rammeplan for avkjørsler legges til grunn ved dispensasjonsbehandling. Det bør forutsettes at det ikke gis tillatelse til ny avkjørsel eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra E6. Det henvises til Retningslinje vedrørende tiltak i og ved framtidige vegkorridorer og notatet Fylkeskommunens avkjørselspolitikk anvendt på Hemnes kommune (27/10-00).
- 2.6 I uberørte områder bør rein- og saudrift og allment friluftsliv ha forrang. Tiltak i utmarka bør ikke forringe beitet og være til hinder for beitebruk og flytting mellom beiteområder. Om nødvendig bør gjerdeplikt avklares i den kommunale saksbehandlingen. Tiltak bør ikke forringe friluftsområdenes kvalitet eller være til sjenanse for utøvere av friluftsliv. Atkomst til friluftsområder (løyper og stier) bør behandles som en del av friluftsområdet.

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

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

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

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

3 Retningslinje vedrørende tiltak i og ved framtidige vegkorridorer

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

4 Retningslinje vedrørende ervervsbebyggelse utenom stedbunden næring i LNF-område

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

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

Sett å 4 stk. hvorav 1 for tinglysning: 529-0864-0.
Pakker å 25 stk. vanlige: 529-0865-9.
Pakker å 25 stk. for tinglysning: 529-0866-7.
Landbruksforlaget, Postboks 3647 Gamlebyen, 0135 Oslo 1.

Kontraktformularet er utarbeidet av
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund.

Ettertrykk forbudt



FESTEKONTRAKT for hyttetomter



Bortfester:

Navn Torbjørn Fineide

Adr.: 8642 Finneidfjord personnr.

g.nr. 59 b.nr. 2 kommune Hemnes

Fester:

Navn Halvor Pedersen

Adr.: Lerkevn. 12, 8600 Mo

Personnr.

§ 1 Tomtas beliggenhet

Festet gjelder

a) punktfeste

på eiendom Sæter g.nr. 59 b.nr. 2

Koordinat avmerket på plankart

x = y =

Tomta gis nr. i hyttefelt.

b) Feste av avgrenset areal

på eiendom g.nr. b.nr.

Tomta er oppmålt jfr. vedlagte delingsforretning hvor tomtas grenser er angitt.

Sjøgrunn er ikke inkludert i tomte.

630,1

§ 2 Bebyggelse

Fester gis rett til å sette opp et fritidshus som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området. Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser krever bortfesteres samtykke. Fremleie er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke.

§ 3 Festetid

Festetiden er 80 år.
Deretter kan festet sies opp med 2 års gjensidig oppsigelse.

§ 4 Innløsning

Festeren kan kreve innløsning av tomte på de vilkår som tomtefesteloven til enhver tid gir adgang til (for tiden når det er gått 50 år av festetiden, med minst 1 års varslingsfrist). Innløsningsretten gjelder likevel ikke dersom festetomta ligger til et familie- eller kombinasjonsbruk hvor festeinntektene utgjør en nødvendig del av inntektsgrunnlaget.

§ 5 Festeavgift

Festeavgift kr 350,- pr. år.
Festeavgiften betales forskuddsvis innen 1.7. hvert år. Avgiften reguleres automatisk så ofte som tomtefesteloven tillater — for tiden hvert 10. år fra kontraktsinngåelse.

Ved kontraktsinngåelsen velges reguleringsmåte:

enten

a)

Festeavgiften kr er en avkastning av tomteverdi kr pr. i dag beregnet etter %.

Tomteverdien skal justeres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet på reguleringsstidspunktet.

Festeavgiften skal gi en rimelig avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.

eller

b)

Festeavgiften skal reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Skulle eieren ønske å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringene for å få samtidig reguleringsfrist for alle festekontrakter på sin grunn, skal ikke festeren kunne motsette seg dette.

§ 6 Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Ved kontraktens underskrift betales andel av fellesinvesteringene:

Anlegg for vannforsyning	kr
Anlegg for avløp og renovasjon	kr
Anlegg av veg og parkering	kr
Plankostnader	
.....	kr
.....	kr
<hr/>	
Andel grunnlagsinvesteringer	kr

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann og kloakktjenester.



I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold av veg og snøbrøyting. Avgiften er gjenstand for regulering hvert år.

Første år er ovennevnte avgifter:

Renovasjon	kr
Vann/kloakk	kr
Veg m/u snøbrøyting	kr
<hr/>	
Sum	kr

Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a. forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

§ 7 Veg, adkomst, parkering etc.

For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende vegger på bortfesteres eiendom. Der det ikke er veg og adkomstveg blir anlagt, plikter festeren å være med og dekke opparbeidelseskostnadene. Festeren må også være med og dekke vedlikeholdskostnader for veg som han bruker.

Parkering foregår etter avtale med bortfester.

§ 8 Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.

a) Punktfeste

Festeren har ikke rett til å hogge trær, opparbeide veg, anlegg, el. ledning eller telefonledning, foreta utgraving eller oppdemming i anledning vannforsyning uten tillatelse fra bortfester. Bortfester kan drive hogst i området, men plikter da å ta hensyn til hytter, bl.a. slik at området ikke blir snauhogd. Fester kan i rimelig grad kreve å få fjerne trær som hindrer utsikt.

b) Feste av et avgrenset areal

Festeren har råderett over tomte, dog slik at større inngrep på tomte ikke kan foretas uten samtykke fra bortfester. Trær på tomte kan bare fjernes med samtykke fra bortfester.

Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på bortfesteres eiendom.

Festeren må finne seg i at det beites på området. Det er ikke tillatt å drive forretningsmessig virksomhet på tomte/hytta.

§ 9 Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert, er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelse mot framføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomte, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene/luftledningene til jordkabler over sin tomte.

§ 10 Byggeplikt

Kontrakten opphører hvis tomte ikke er bebygd innen 1992 år fra kontrakten er inngått.

§ 11 Overføring av festerett

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen og med samtykke av bortfester. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Forkjøpsrett kan gjøres gjeldende etter tomtefestelovens bestemmelser, jfr. § 16 a.

§ 12 Opphør

Dersom festetiden løper ut uten at ny avtale er inngått, kan bortfester kreve bebyggelsen fjernet på festerens bekostning, jfr. for øvrig tomtefestelovens §§ 19-21.



§ 13 Mislighold — heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves. For skyldig festeavgift har bortfester panterett på første prioritet i bygninger som er oppført på tomta.

Bortfester har adgang til å beregne morarente etter L. 17. des. nr. 100 1976 § 3 fra krav om innbetaling er sendt og til betaling skjer. Rentefoten er for tiden 18%. Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomte som denne festeavtalen gjelder. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte panterett.

§ 14 Tinglysning

Alle omkostninger ved tinglysning og lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt bæres av fester.

§ 15 Kontraktsetning

Denne kontrakt er betinget av evt. nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt .

§ 16 Tvist

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift. Sorenskriveren i oppnevner 3 voldgiftsmenn og utpeker formann.

§ 17 Andre bestemmelser

Denne kontrakt er utstedt i 2 — to — eksemplarer hvorav bortfester og fester har ett hver.



8642 Finneidfjord, den 23.12. 1990.

Handwritten signatures of Torbjørn Finneide (Bortfester) and Halvor Pedersen (Fester).

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av bortfester og fester og at begge er over 18 år.

1. Svein Grammo personnr. ...
2. Halvor Pedersen personnr. ...

For matrikkelenhets: 1832 - HEMNES
Kommune: 59
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 4
Festenummer: 4

Orientering om matrikelbrev
Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet
Matrikelbrevet ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Festegrupp: 24.05.1997
Eierforhold: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Arealrapport: Beregna areal for 59 / 2 / 4: 454,1 m2
Historisk oppgitt areal for 59 / 2 / 4: 0 m2

Tinglyste eierforhold: Status: 104-59
Bruksnummer: 04-0964
Bruksenhetsnummer: FINEIDE TORBJORN
Bruksenhetsadresse: HEMNESVEIEN 242
Bruksenhetspostnummer: 8642 FINNEIDFJORD

Oversteik over teiger: Type: 1
Horedeig: Ja
Ned: 734107
Gst: 4,4276
Hoyde: 4,4276
Areal: 454,1 m2
Merknader: Ektive grenser

Forretning: Forretningstype: 1832-59/2/4
Status: Berørt
Endret dato: 16.02.2011

Forretning over eksisterende matrikelenhetsopplysninger: 1832-59/2/4
Areal: 0

Formål	19.08.2008	Formålsgodkjenningdato	1832sjk 03.01.2011
Formålstype	2007/0379	Kommunalsaksreferanse	1832 - 59/2
Årsak til feilretting		Nettadresse (URL)	1832 - 59/2/4
		Anden referanse	1832 - 59/2/10
			1832 - 59/3

Forretning over eksisterende matrikkelenheter	19.08.2008	Rolle	1832sjk 03.01.2011
Anden forretningstype	2007/0379	Berørt	1832 - 59/2
		Berørt	1832 - 59/2/4
		Berørt	1832 - 59/2/10
		Berørt	1832 - 59/3

Adresser	Adressenavn	Adresskode	Adresser	Kretser	Antomstpunkt
Adressstype	Hemnesveien	Kildekode	1038	Grunkrets	0106 FINNEID VEST
Vegadresse		Koordsyst. Nord	257	Stemmekrets:	4 FINNEIDFJORD
			EUREF89 UTM Sone 33	Kirkesokn:	10030501 Hemnes
			734103	Kommunaleid:	8642 FINNEIDFJORD
			442479	Tettsid:	

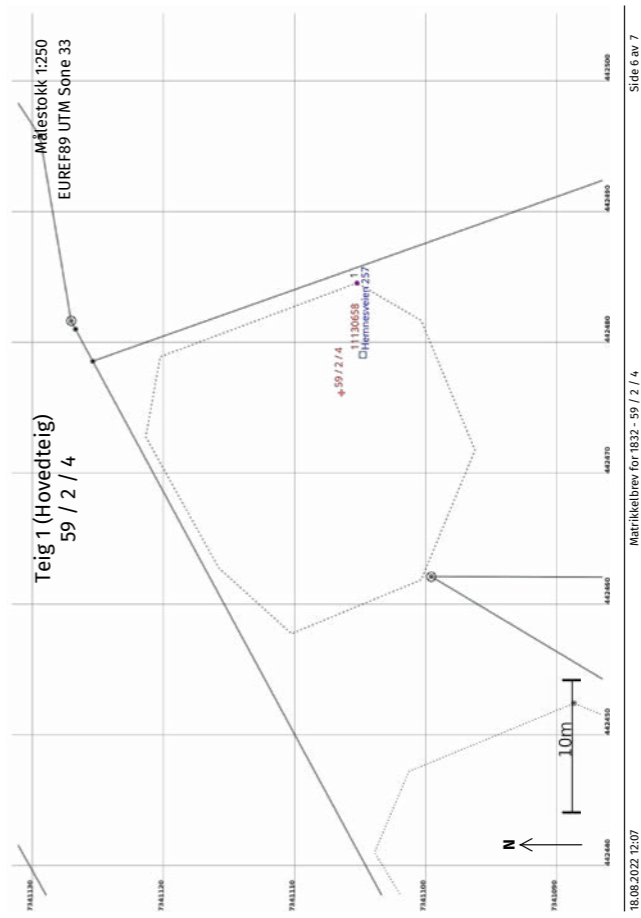
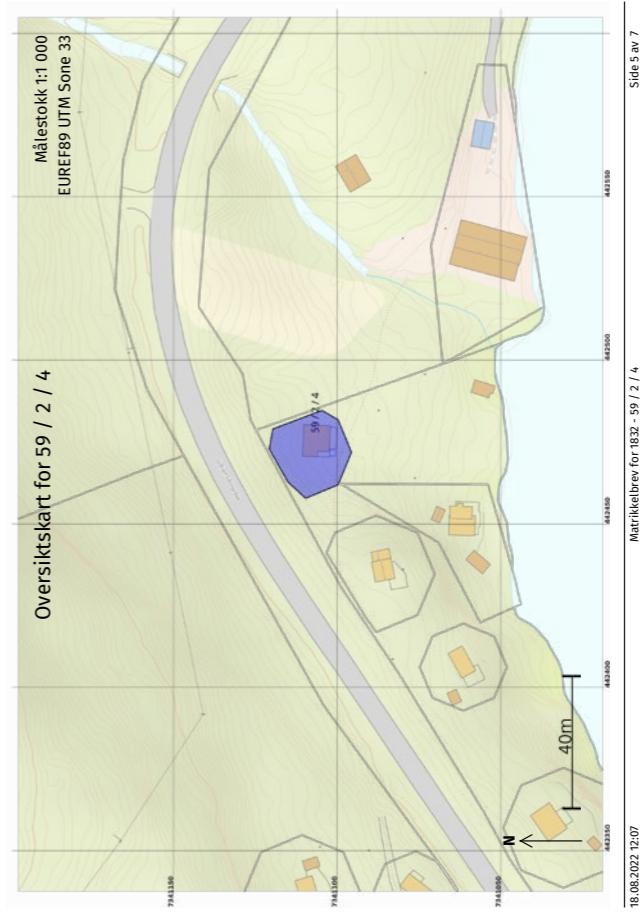
Active bygges som er registrert på matrikkelenheten

Bygningnr:	11 130 658	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpnr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetilføelse:	24.10.1990
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	46	Vannforsyning:		Igangsettingsføelse:	15.07.1991
Bygningstype:	Nord: 7341105 Øst: 442479	Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Nei	Tatt i bruk:	15.08.1991
Bygningstype:	Fritidsbygg/hyttesommerh. ol	Bruttoareal annet:	0	Har heis:		Midlertidig brukstilføelse:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0	Alternativt areal:	0	Ferdigstilt:	
Bygningssatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0				
Energikilder:	Biobrensel						
Oppvarming:	Annen oppvarming						

Etasjer	Antall	boligheter	BRA bolig	BRA annet	BTA totalt	AL areal	AL areal 2
H01	0	0	46	0	0	0	0

Bruksenheter	Antall	boliger	BRA totalt	BRA annet	BTA totalt	AL areal	AL areal 2
H0101	1	0	46	0	0	0	0

Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	VC	Matrikkelenheter
H0101	46	0	0	0	0	59/2/4





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelsler
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hemnesveien 257
8640 HEMNESBERGET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana
Saksbehandler: Amanda Varem

Telefon: 480 56 343
E-post: amanda.varem@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre