

An aerial photograph of a coastal property. On the left is a large body of water. To the right is a shoreline with a sandy beach, a small pond, and a dense forest. A small red cabin with a green roof is visible in the lower right. The background shows rolling hills under a blue sky with some clouds.

aktiv.

Villmarksveien 3292, 8647 BLEIKVASSLIA

**Hytte med herlig og sjeldent god
beliggenhet i fantastiske
omgivelser!**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 790 000,-
Omkostn.: Kr 63 890,-
Total ink omk.: Kr 1 853 890,-
Selger: Frode Andreassen
Johanne Elisa Engbakk

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1992
P-rom/BRA: 53/66 m²
Tomtstr.: 1000 m²
Soverom: 3
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 153, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1802230153

Hytte med herlig og sjeldent god beliggenhet i fantastiske omgivelser!

Hytte rett ved Tustervatn, med herlig og sjeldent god beliggenhet og utsikt i fantastiske omgivelser!

Rett ut fra hytten har du direkte adgang til naturen med mange flotte muligheter for fjellturer, jakt, fiske/isfiske, sopp, skiturer vinterstid og børsanking.

- 3 soverom
- Hems
- Stor terrasse
- Hytten ligger skjermet til med lite innsyn

Selger har påkostet hytten en del i det siste:

- Elektrisk anlegg renoveret i stort sett hele hytta
- Innlagt plejd-lysstyring via app
- Lys i alle soverom og spotskinner i tak i gang, stue og kjøkken
- Satt i dusjkabinett (ikke koblet til vann)
- Kjøpt inn Vera Maxi vannsystem. (Ikke montert) medfølger hytta
- Varmtvannstank koblet godkjent elektrisk(ikke tilkoblet vann enda)
- Parabol
- Mulighet for fiber



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	18
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	85
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 66kvm

P-rom 53kvm

Fritidsbolig

Uthus

Arealbeskrivelse

Fritidsbolig

Bruksareal

1. etasje: 56 kvm Entré/vindfang, Mellomgang, Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod med utvendig adkomst og Toalett rom med utvendig adkomst

Primærrom

1. etasje: 53 kvm Entré/vindfang, Mellomgang, Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3 og Bad

Sekundærrom

1. etasje: 3 kvm Bod med utvendig adkomst og Toalett rom med utvendig adkomst

Uthus

Bruksareal

1. etasje: 10 kvm

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1000 m²

Tomtebeskrivelse

Punktfestet naturtomt.

Det er flaggstang på eiendommen.

Informasjon om punktfestet tomt:

Punktfestet tomt innebærer at festet er knyttet til et enkelt punkt innenfor bebyggelsen på tomten. Det finnes ikke grenser i marken som

avgrenser festeområdet. I et eventuelt målebrev for et slikt feste er det bare angitt koordinat for sentralpunktet. Særlige rettigheter for festeren er normalt regnet innenfor en sirkel med radius 17,8 meter fra sentralpunktet eller ett dekar (mål) areal. Det angis ikke noen arealstørrelse på en slik eiendom.

Årlig festeavgift

Kr 1 892

Festetid

80 år.

Regulering av festeavgift

Skjer etter KPI(årlig)

Innløsningsvilkår festekontrakt

Inntrer første gang, 30-år etter avtaleinngåelse, og deretter hvert 10-år.

Det må sendes skriftlig henvendelse vedr. innløsning.

Festekontrakt datert

20.11.1991.

Beliggenhet

Hytte rett ved Tustervatn, med herlig og sjeldent god beliggenhet, samt utsikt i fantastiske omgivelser!

Tustervatn hyttefelt ligger i Bleikvasslia ca. 15 km. fra tettstedet Bleikvasslia.

Rett ut fra hytten har du direkte adgang til naturen med mange flotte muligheter for fjellturer, jakt, fiske/isfiske, sopp, skiturer vinterstid og bærsanking.

Kort oppsummert: Flotte forhold for naturopplevelser!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående fritidsbolig fra 1992, bygd over 1 etasje med hems. Til boligen hører det med et uthus.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende frittliggende fritidsboliger.

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst Helgeland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bjelkelag av tre fundamentert på peler av betongblokker og peler av tre. Yttervegger av laftekasse av tre. Saltak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med torv.

Verditakst

Kr 2 050 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja.

Beskrivelse: Se takst. Skjevheter i gulvet

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

Ja.

Beskrivelse: Svertesopp på bod. Uisolert rom

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt opp nye sikringer og nytt elektrisk anlegg i store deler av hytta. Samt utbedret feil og mangler etter eltilsyn.

Arbeid utført av: JK Elektro

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

Ja.

Beskrivelse: El tilsyn gjort i september 2022

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja.

Beskrivelse: Avtale om snømåking av parkeringsplass.

Innhold

Fritidsbolig: Entré, Gang, Stue/kjøkken, 3 Soverom,
Bad, 2 Bod

Andre bygg: Uthus

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er avvik:

Det bemerkes at det er kun peisinnsatsen som er blitt tatt i bruk, det gjenstår arbeid med å etablere peis rundt innsatsen.

Merk alder på peisinnsatsen (ikke rentbrennende).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Hvis det skal etableres dusj i rommet bør det etableres mere ventilasjon.

På generelt grunnlag anbefales det mekanisk avtrekk i våtrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2, avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

På generelt grunnlag anbefales det å legge papp (ikke plast) i bygg som kun tidvis blir oppvarmet.

Dette for å unngå kondens inne i vegg.

Utvendig > Dører

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Dørblad subber mot karm.

Utettheter mellom dørblad og karm.

Terrassedør: Utettheter mellom dørblad og karm.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Deler av terrassen har en høyde ned til bakken på over 50 cm. Krav til rekkverkshøyde er 1 meter.

Rekkverkshøyden er målt til 75 cm.

Krav til horisontale lysåpninger i rekkverk er 5 cm.

Lysåpninger er målt til 8,5 cm.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

I følge tidligere tilstandsrapport ved forrige omsetning var det telehiv i pele ved terrassedøren og i pele under soverom mot nordøst.

Ved forrige befaring var det også registrert en bul på gulvet foran terrassedøren, dette skyldes trolig telehiv i underliggende pele.

Dette ble ikke registrert på siste befaring som ble utført på annen årstid enn sist.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

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

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Gulvet er flatt.

TGIU, konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

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

På generelt grunnlag anbefales det å legge papp (ikke plast) i bygg som kun tidvis blir oppvarmet. Dette for å unngå kondens.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Oppgraderinger utført etter juli 2022, opplyst av eier:

- Elektrisk anlegg renoveret i stort sett hele hytta
- Fikk innlagt plejd-lysstyring via app
- Lys i alle soverom og spotskinner i tak i gang, stue og kjøkken
- Satt i dusjkabinett (ikke koblet til vann)
- Kjøpt inn Vera Maxi vannsystem. (Ikke montert) medfølger hytta
- Varmtvannstank koblet godkjent elektrisk(ikke tilkoblet vann enda)
- Beiset stue, bad og gang
- Satt opp skillevegg og endret kjøkkenløsning
- Lagt fliser foran ovn.
- Malt pipe og brannmur
- Malt toalettrom

Modernisert/Påkostet år 2022

TV/Internett/Bredbånd

Parabol.

Det er ca. 30 meter til påkobling av Villmarksnettet(fiber) pris rundt kr 5000,-

Parkering

Felles parkering ved veien. Parkeringsplassen deles av fire eiendommer. ca. 1000 kr per år for brøyting.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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.

Energi

Oppvarming

Hytta blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 790 000

Kommunale avgifter

Kr 850

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Renovasjon:

Ekstern leverandør, HAF ca. kr 915,- pr. år

I kommunale avgifter inngår følgende: Feie- og tilsynsgebyr

Formuesverdi primær

Kr 120 000

Formuesverdi primær år

2021

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle

andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 153, bruksnummer 1, festenummer 21 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:

1832/153/1/21:

05.09.2022 - Dokumentnr: 979343 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 950

Gjelder fra dato: 01/01-1992

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Festeren er bundet av de vedtekter som gjelder hytteområdet

Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1991 - Dokumentnr: 4553 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1832 Gnr:153 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998.

Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Fritidsbolig:

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1992.

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

- Rommet som på bygningstegninger er benevnt bod, er i dag delt opp, til bod og toalettrom. Dette er en søknadspliktig bruksendring.

- Soverom ved vindfang er delt i to, å brukes i dag som to soverom. Denne endringen er ikke søknadspliktig.

Fritidsboligen er ikke registrert med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.

Anbefaling:

- Eiendomsmegler anbefaler å søke Hemnes kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Det anbefales også å søke Hemnes kommune om brukstillatelse. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Uthus

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Vei, vann og avløp

Sti på ca. 175 meter fra offentlig vei.

Hytta har ikke innlagt vann, men eier har kjøpt inn pumpe som kan kobles til vanntank/oppsamlingstank til bruk for dusj.

Gråvann fra kjøkken og bad blir ledet til steinsatt drengroft. I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært

avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse. Dersom det kun slippes ut gråvann, gjelder kravet om tillatelse bare dersom det er innlagt vann. Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg/tank eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs. Utslippstillatelse foreligger ikke.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område.

Navn på reguleringsplan: Tustervatn sør.

Reguleringsformål: Fritidsbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

44 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 790 000,00))

63 890,- (Omkostninger totalt)

1 853 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 890

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 79 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Måehvie Eiendomsmegling AS, Nordahl Griegs gate 6
8622 Mo i Rana
Tlf: 755 77 880

Salgsoppgavedato

28.05.2024











































Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Villmarksveien 3292, 8647 BLEIKVASSLIA

📖 HEMNES kommune

gnr. 153, bnr. 1, fnr. 21

Markedsverdi

2 050 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 56 m², Uthus 10 m²



Befaringsdato: 01.09.2023

Rapportdato: 06.09.2023

Oppdragsnr.: 12315-1709

Referansenummer: FP1176

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



Gyldig rapport
06.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Verdi Eiendomstakst

Verdi Eiendomstakst AS ble grunnlagt i 2011. Den gang da som nå, med tydelige verdier og en grunnleggende visjon om å hjelpe folk på Helgeland med en trygg bolighandel. Dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker IKKE oppstår i etterkant av eierskiftet.

Hele Helgeland er vårt geografiske område, og vi er i dag lokalisert i Mo i Rana.

Hvis du ønsker å lese mer om oss kan du gjerne besøke vår nettside www.vet.no.



Rapportansvarlig



Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
dagottar@vet.no
411 11 466



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppgraderinger utført etter juli 2022, opplyst av eier:

- elektrisk anlegg renoveret i stort sett hele hytta
- fikk innlagt plejd-lysstyring via app
- lys i alle soverom og spotskinner i tak i gang, stue og kjøkken
- satt i dusjkabinett (ikke koblet til vann)
- kjøpt inn Vera Maxi vannsystem. (Ikke montert) medfølger hytta
- varmtvannstank koblet godkjent elektrisk (ikke tilkoblet vann enda)
- beiset stue, bad og gang
- satt opp skillevegg og endret kjøkkenløsning
- lagt fliser foran ovn.
- malt pipe og brannmur
- malt toalettrom

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	66 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	56	53	3
Hems	0	0	0
Sum	56	53	3
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	10	0	10
Sum	10	0	10

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1992. I ettertid er det dog blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:
- Rommet som på bygningstegninger er benevnt bod, er i dag delt opp, til bod og toalettrom. Dette er en søknadspliktig bruksendring.
 - Soverom ved vindfang er delt i to, å brukes i dag som to soverom. Denne endringen er ikke søknadspliktig.

Fritidsboligen er ikke registrert med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.

Anbefaling:

- Verdi EiendomsTakst AS anbefaler å søke Hemnes kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Det anbefales også å søke Hemnes kommune om brukstillatelse. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

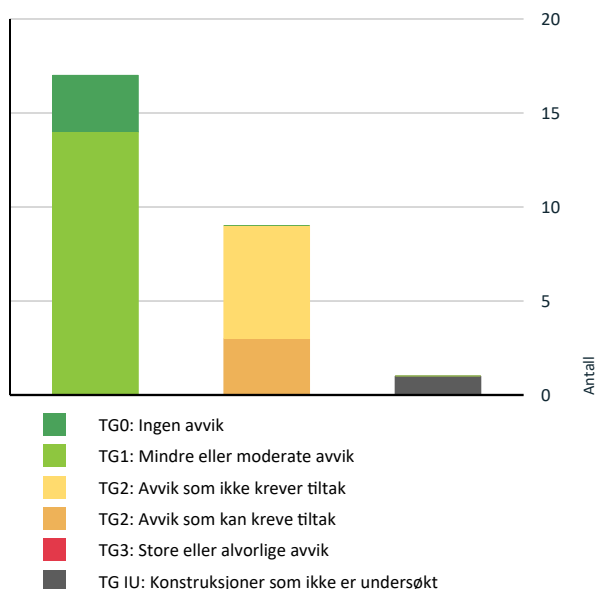
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

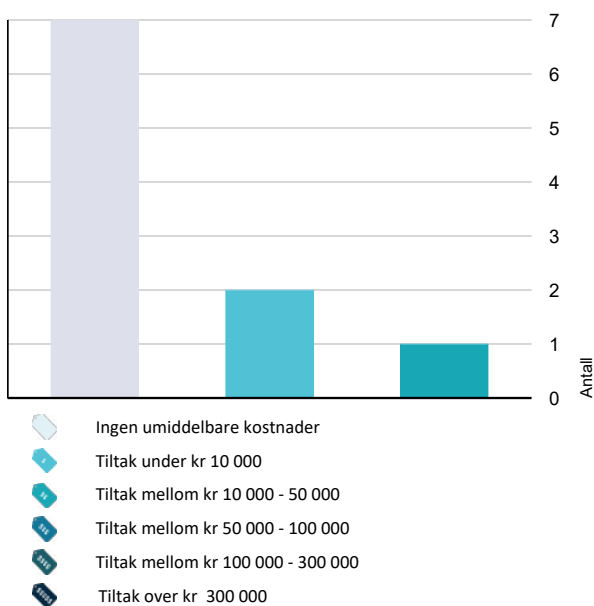
Sammendrag av boligens tilstand

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

På generelt grunnlag anbefales det å legge papp (ikke plast) i bygg som kun tidvis blir oppvarmet. Dette for å unngå kondens.



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at det er kun peisinnstasjonen som er blitt tatt i bruk, det gjenstår arbeid med å etablere peis rundt innstasjonen.

Merk alder på peisinnstasjonen (ikke rentbrennende).



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Hvis det skal etableres dusj i rommet bør det etableres mere ventilasjon.

På generelt grunnlag anbefales det mekanisk avtrekk i våtrom.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

På generelt grunnlag anbefales det å legge papp (ikke plast) i bygg som kun tidvis blir oppvarmet. Dette for å unngå kondens inne i veggen.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Dørblad subber mot karm.
Utettheter mellom dørblad og karm.
Terrassedør: Utettheter mellom dørblad og karm.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Deler av terrassen har en høyde ned til bakken på over 50 cm. Krav til rekkverkshøyde er 1 meter.
Rekkverkshøyden er målt til 75 cm.
Krav til horisontale lysåpninger i rekkverk er 5 cm.
Lysåpninger er målt til 8,5 cm.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

I følge tidligere tilstandsrapport ved forrige omsetning var det telehiv i pele ved terrassedøren og i pele under soverom mot nordøst.
Ved forrige befaring var det også registrert en bul på gulvet foran terrassedøren, dette skyldes trolig telehiv i underliggende pele.

Dette ble ikke registrert på siste befaring som ble utført på annen årstid enn sist.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet er flatt.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1992

Kommentar
Bygget ble godkjent 15.06.1992 og registrert tatt i bruk 03.08.1993.
(Kilde: Eiendomsverdi AS).

Anvendelse
Hytta har vært jevnlig i bruk.

Standard
Bygget holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påregnes iht. normal elde og slitasje.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Torvtak fra byggeår.



Taktekke av torv.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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.

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger av laftet kasse av tre som er innvendig utlektet og isolert med 10 cm isolasjon. Det er anlagt dampspærre av plast på innsiden av isolasjonen. Ytterveggene ble sist overflatebehandlet i ca. 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På generelt grunnlag anbefales det å legge papp (ikke plast) i bygg som kun tidvis blir oppvarmet. Dette for å unngå kondens inne i veggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1U

Saltak takkonstruksjon av tre.
Taket er trolig isolert med ca. 20 cm isolasjon. Det er anlagt plast (dampspærre) mellom isolasjon og innvendig panel.



Bilde fra hemsene.

Vurdering av avvik:

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

På generelt grunnlag anbefales det å legge papp (ikke plast) i bygg som kun tidvis blir oppvarmet. Dette for å unngå kondens.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 1

Koblede vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Dører

TG 2

Hovedinngangsdør: Takoverbygget isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Terrassedør: Utvendig malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 1989.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Hovedinngangsdør: Dørblad subber mot karm. Utettheter mellom dørblad og karm.

Terrassedør: Utettheter mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tette utettheter mellom dørblad og karm.

Justeringer av dører bør utføres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse på ca. 24 m² med malt stående rekkverk. Bjelkelag av tre som er fundamentert på støpte peler. Adkomst fra terrenget og via dør fra stuen.

Terrassen er oppført utenfor fasade sør og fasade vest.

Vurdering av avvik:

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

Deler av terrassen har en høyde ned til bakken på over 50 cm. Krav til rekkverkshøyde er 1 meter. Rekkverkshøyden er målt til 75 cm. Krav til horisontale lysåpninger i rekkverk er 5 cm. Lysåpninger er målt til 8,5 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig utskiftning av rekkverket bør høyde økes og lysåpninger minskes.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Gulv er dekket med lakkerte gulvbord.

Vegger er dekket med beiset panel og umalt panel.

Himlinger er dekket med beiset panel og umalt panel. Synlige takåser av rundtømmer.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Bjelkelag av tre som er isolert med 20 cm isolasjon.

Vurdering av avvik:

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

I følge tidligere tilstandsrapport ved forrige omsetning var det telehiv i pele ved terrassedøren og i pele under soverom mot nordøst. Ved forrige befaring var det også registrert en bul på gulvet foran terrassedøren, dette skyldes trolig telehiv i underliggende pele.

Dette ble ikke registrert på siste befaring som ble utført på annen årstid enn sist.

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.

Pipe og ildsted

TG 2

Hytta har ett element pipeløp. Sotluke montert under hytta. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, peisinnatts plassert i stuen (peisinnatts er ikke innebygd). Ildstedet var i bruk ved befaring. Popen ble sist feiet i ca. 2018.



Det gjenstår arbeider rundt peisinnatts.



Kontroll av sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at det er kun peisinnatts som er blitt tatt i bruk, det gjenstår arbeid med å etablere peis rundt innatts. Merk alder på peisinnatts (ikke rentbrennende).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av nytt ildsted bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

TG 1

Trapp mellom 1. etasje og hems:
Veggmontert stige av tre.

Innvendige dører

TG 1

Tilstandsrapport

Heltre speildører.
Enkelte dører subber mot karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er fra byggeår. Arbeidene ble utført av ufaglært. Ingen dokumentasjon. Sluket ble etablert med tanke for ett dusjkabinett.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Beiset panel på vegger og i himling.

Overflater Gulv

! TG 2

Belegg fra byggeår, arbeidene ble utført av ufaglært. Belegget er tettet med silikon i hjørnene.



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk. Ingen forhøyde verdier ble påvist.

Vurdering av avvik:

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

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert. Gulvet er flatt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Plastsluk i gulvet.



Kontroll av sluk.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Servant.

Innredning med heltre fronter under servanten.

Det er montert dusjkabinett med vannpumpe som foreløpig ikke er tilkoblet vanntilførsel.

Ventilasjon

! TG 2

Rommet har naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Hvis det skal etableres dusj i rommet bør det etableres mere ventilasjon. På generelt grunnlag anbefales det mekanisk avtrekk i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Etablere mere ventilasjon ved etablering av dusjmuligheter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det aldri har vært dusjet i rommet og det ikke befinner seg vannrør inne i hytta.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Laminert skrog med heltre malte furuspeilfronter.

Laminerte benkeplater.

Oppvaskkum av stål.

Nygård Kjøkken fra byggeår.

Komfyr og kombi kjøleskap fra 2022/2023.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Mekanisk avtrekk med kullfilter over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.
Cinderella forbrenningstolett fra ca. 2010.



Gråvann blir ledet til steinsatt fylling.

Ventilasjon

TG 1

Hytta har mekanisk avtrekk (med kullfilter) på kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

Varmtvannstank

TG 0

Varmtvannsbereder plassert på bad.
Merke: Styleboiler.
Liter: 50
Watt: 2000
Produsert: Ukjent, men montert i 2022/2023.

Det bemerkes at tanken per i dag kun er tilkoblet strøm, vanntilførsel er ikke opprettet.

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

El-skap plassert i entre/vindfang.
Automatsikringer og måler.
32 amp hovedsikring.

Anlegget er kontrollert av Det Lokale Eltilsyn (Linea) 27.09.2022 og påviste feil er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

Branntekniske forhold

TG 0

Hytta er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hytta er fundamentert på fjell.

Drenering

TG 1

Naturlig avrenning.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bjelkelag av tre fundamentert på peler av betongblokker og peler av tre.



Kontroll av fundamenteringen under hytta.



Kontroll av fundamenteringen under hytta.

Terrengforhold

TG 0

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Ved og redskapsbod.

Byggeår

1992

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere tilstandsrapport.

Standard

Bygget holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på støpte peler.

Yttervegger av liggende plankelaft.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med torv.

Ett vindu av tre med 2-lags isolerglass og koblet vindu av tre med 2-lags glass.

Avvik som nevnes:

- Telehiv i enkelte av pelene, skjevheter i konstruksjonen.
- Fuktgjennomslag i vegger.
- Skjevheter i konstruksjonen.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

56 m²/53 m²

Fritidsbolig: Entré, Gang, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bad, 2 Bod

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 050 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 750 000

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

2 100 000

Fradrag for festet tomt - 50 000

Konklusjon markedsverdi

2 050 000

Fradrag 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. 1 892	01.01.2023	Kr. 1 892	Kr. 50 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt fritidsboligområde, og markedet for denne type objekter er bra.

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

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgsverdi. Dette til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Villmarksveien 3356 ,8647 BLEIKVASSLIA 45 m² 1993 1 sov	11-04-2023	1 800 000	1 800 000	0	1 800 000	40 000
2 Villmarksveien 3492 ,8647 BLEIKVASSLIA 52 m² 1963 2 sov	17-11-2021	1 500 000	1 900 000	0	1 900 000	36 538
3 Villmarksveien 3292 ,8647 BLEIKVASSLIA 53 m² 1992 3 sov	18-06-2022	1 900 000	1 900 000	0	1 900 000	35 849
4 Villmarksveien 3324 ,8647 BLEIKVASSLIA 57 m² 1993 3 sov		1 900 000	0	0	0	33 333

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 korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Brøyting av parkeringsplass ved veien (ca. beløp)	Kr.	1 000
Forsikring; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	5 000
Fritidsrenovasjon iht prisliste fra HAF:	Kr.	915
Festeavgift:	Kr.	1 779
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	12 000
Takstmannen har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	0
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 380 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 270 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 350 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	56	53	3	Entré/vindfang, Mellomgang, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad	Bod med utvendig adkomst, Toalett rom med utvendig adkomst
Hems	0	0	0		
Sum	56	53	3		

Kommentar

Det bemerkes at hems på ca. 11,5 m2 ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Det bemerkes at takstingeniøren har betraktet bod og toalettrom med utvendig adkomst som en del av fritidsboligens bruksareal og er derfor medregnet i arealoppstillingen over, da dette faller som en naturlig del av fritidsboligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1992.

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

- Rommet som på bygningstegninger er benevnt bod, er i dag delt opp, til bod og toalettrom. Dette er en søknadspliktig bruksendring.
- Soverom ved vindfang er delt i to, å brukes i dag som to soverom. Denne endringen er ikke søknadspliktig.

Fritidsboligen er ikke registrert med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Hemnes kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Det anbefales også å søke Hemnes kommune om brukstillatelse. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	10	0	10		Bod , Utedo
Sum	10	0	10		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2023	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Thea Høgseth Pedersen	Takstmedarbeider
	Frode Andreassen	Kunde
	Johanne Elisa Engbakk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	153	1	21	0	1000 m ²	Punktfestet tomt - se kommentar under opplysninger om eiendommen.	Festet

Adresse

Villmarksveien 3292

Festekontrakt

Neste justering

01.01.2024

Utløpsdato

31.12.2071

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til tomt: Statskog SF (1/1).
Hjemmelshaver til bygningsmasse: Frode
Andreassen (1/2), Johanne Elisa Engbakk (1/2)

Kommentar

Festeavgiften reguleres årlig iht konsumprisindeksen (KPI).

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til i Tustervatn hyttefelt i Bleikvasslia ca. 15 km. fra tettstedet Bleikvasslia. Fra eiendommen har du en flott utsikt utover Tustervatnet. Rett ut fra hytten har du direkte adgang til naturen med mange flotte muligheter for fjellturer, jakt og fiske.

Adkomstvei

Sti på ca. 175 meter fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Hytta har ikke innlagt vann, men eier har kjøpt inn pumpe som kan kobles til vanntank/opsamlingsstank til bruk for dusj.

Tilknytning avløp

Gråvann fra kjøkken og bad blir ledet til steinsatt dreneringsrør. I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse. Dersom det kun slippes ut gråvann, gjelder kravet om tillatelse bare dersom det er innlagt vann. Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg/tank eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs. Utslippstillatelse foreligger ikke.

Regulering

Området er regulert til frittliggende fritidsbebyggelse iht. reguleringsplan for "Tustervatn_Sør", plan-ID 1991001. Ikrafttredelse 16.04.1991.

Om tomten

Punktfestet naturtomt. Det er flaggstang på eiendommen. Informasjon om punktfestet tomt:
Punktfestet tomt innebærer at festet er knyttet til et enkelt punkt innenfor bebyggelsen på tomten. Det finnes ikke grenser i marken som avgrenser festeområdet. I et eventuelt målebrev for et slikt feste er det bare angitt koordinator for sentralpunktet. Særlige rettigheter for festeren er normalt regnet innenfor en sirkel med radius 17,8 meter fra sentralpunktet eller ett dekar (mål) areal. Det angis ikke noen arealstørrelse på en slik eiendom.

Oppvarming

Hytta blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Byggemåte

Bjelkelag av tre fundamentert på peler av betongblokker og peler av tre. Yttervegger av laftekasse av tre. Saltak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med torv.

Parkering

Felles parkering ved veien. Parkeringsplassen deles av fire eiendommer. ca. 1000 kr per år for brøyting.

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående fritidsbolig fra 1992, bygd over 1 etasje med hems. Til boligen hører det med et uthus.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende frittliggende fritidsboliger.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel (KA HEMNES). Ikrafttredelse 13.06.2006.
Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvisirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	Kommentar
0	Der er per i dag ingen eiendomsskatt i Hemnes Kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 900 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				5 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Godkjente bygningstegninger	15.06.1992	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi AS	01.09.2023	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent/eier	01.09.2023	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	05.09.2023	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Bilder	01.09.2023	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Innhentet	0	Nei
Situasjonskart	01.09.2023	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	04.04.2022	Det foreligger ikke ferdigattest på fritidsboligen.	Finnes ikke	0	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	27.09.2022	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Aktiv eiendomsmegling	29.08.2023	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen fra Hemnes kommune og Statskog.	Gjennomgått	17	Nei
Eiendomsverdi AS	04.04.2022	Diverse Matrikkel-/eiendomsinformasjon og kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/FP1176>

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

ANDREASSENFRODE
OE Rølvaagsvei 16

8626 MO I RANA

Avslutning av sak 99071

Det lokale eltilsyn viser til kontroll av elanlegg i Tustervatnet , utført den 27.09.2022. Vi har nå mottatt tilbakemelding fra registrert elvirksomhet som bekrefter at påviste feil er utbedret, saken avsluttes derfor fra vår side.

Kontrollen var stikkprøvebasert og det kan ikke utelukkes at anlegget har feil eller mangler utover det som var beskrevet i tilsynsrapporten.

Viktig informasjon, nyheter og tips vedrørende elsikkerhet finner du på
www.elsikkerhetsportalen.no/linea

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Dag Sakshaug
Tilsynsingeniør
dag.sakshaug@linea.no

Statskog SF
Postboks 174
2402 Elverum

Vår referanse:
1802230153

Vår saksbehandler:
Eva Pedersen

Telefon:
906 01 020

Vår dato:
25.08.2023

**Salg av Villmarksveien 3292, 8647 Bleikvasslia,
gnr. 153, bnr. 1, fnr. 21 (Ideell andel 1/1) i Hemnes kommune
Eier: Frode Andreassen og Johanne Elisa Engbakk**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Med henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7 (oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt) ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 1892 kroner

Forfallsdato: januar

Neste avtalte regulering: 1.1.2024

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI . Årlig .

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 1.1.2023

Avtalt utløp av festekontrakten: 31.12.2071 med rett til forlengelse

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei: utestående beløp kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?

☐ Ja ☒ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?

☐ Ja ☒ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?

☐ Ja ☐ Nei

Inntar første gang 30 år etter avtalemåte og deretter hvert 10. år

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? send skriftlig henvendelse

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny festehaver?

☒ Ja ☐ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☐ Nei

3500 kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:

☐ Ja ☒ Nei kun skjøte

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: Vi sender faktura

Bortfester underskrift Mona Michelsen Aarsel

Telefonnummer _____ E-post mona@statskog.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Statskog SF
Postboks 174
2402 ELVERUM

Vennlig hilsen
for Aktiv Mo i Rana

Eva Pedersen
Medhjelper
eva.pedersen@aktiv.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802230153	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johanne Elisa Engbakk	Frode Andreassen
Gateadresse	
Villmarksveien 3292	
Poststed	Postnr
BLEIKVASSLIA	8647
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1802230153

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Avtale om snømåking av parkeringsplass.

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johanne Engbakk	cb209c0a29b5f0dbcad4f5b c764aefadb2525220	05.09.2023 10:06:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Andreassen	601f400f3ef44f45acc3a023 2d4fad3b4c410a19	05.09.2023 07:56:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802230153

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

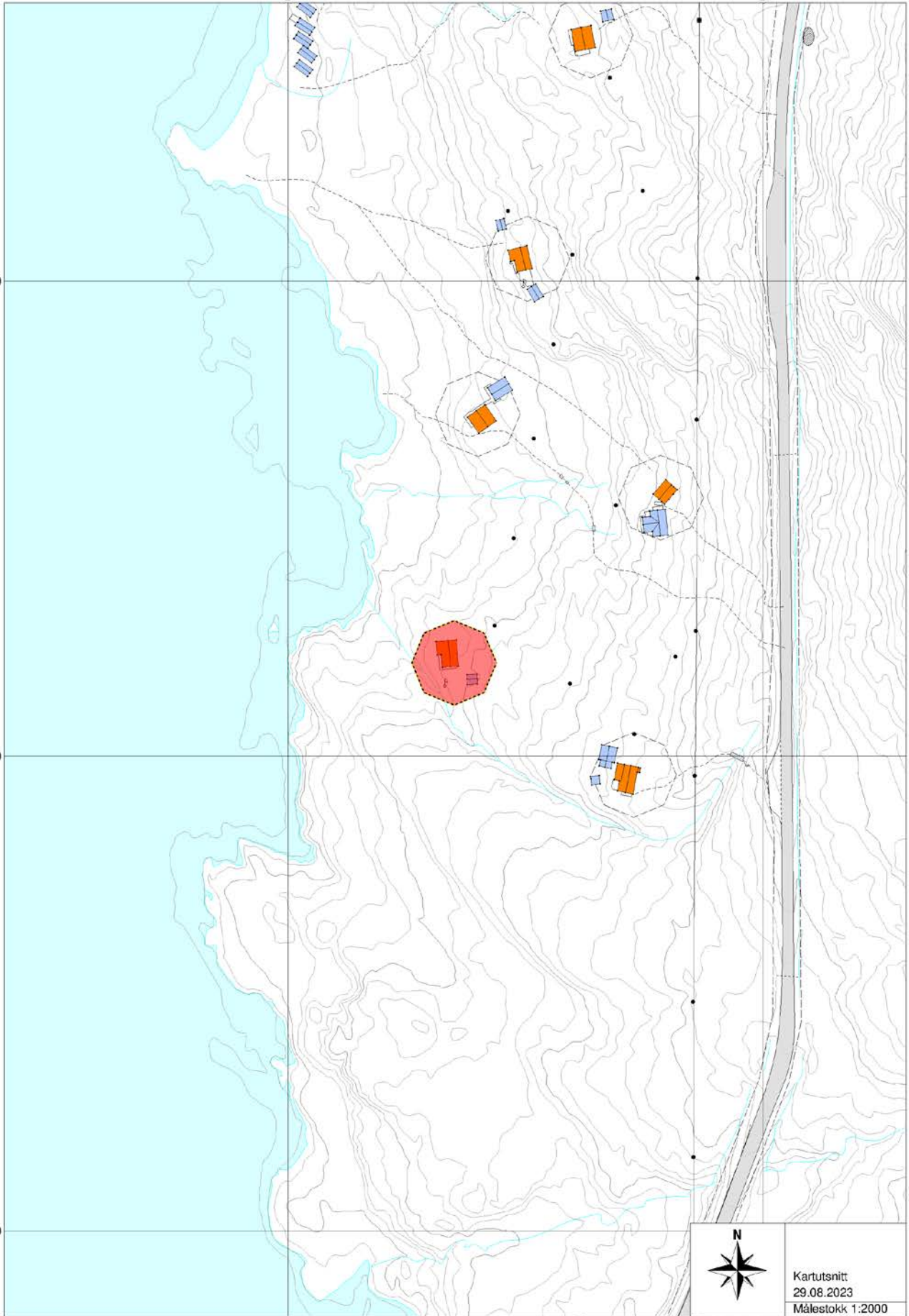
7299200

7299000

7298800

449600

449800



Kartutsnitt:
29.08.2023
Målestokk 1:2000

MÅLEBREVuten grensejustering
med grensejustering

Kommune

1832
HEMNES

J.nr.

70/91

Målebrev nr.

21 s 178

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

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	153	1	21
	Bruksnavn/adresse		
	8647 Bleikvasslia		
Areal			

Dagbokstempel

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

Dato for forretningen	06.08.1991
Rekvirent	Statens Skoger
Bestyrer	Kjetil Sjøvik
Forretning	Det er avholdt kontorforretning over punkt feste av gnr. 153 bnr. 1, Tustervatn 1 Hemnes. Punktet for tomt nr.21 er innmålt under utarbeidelsen av reguleringsplan for Tustervatn sør.

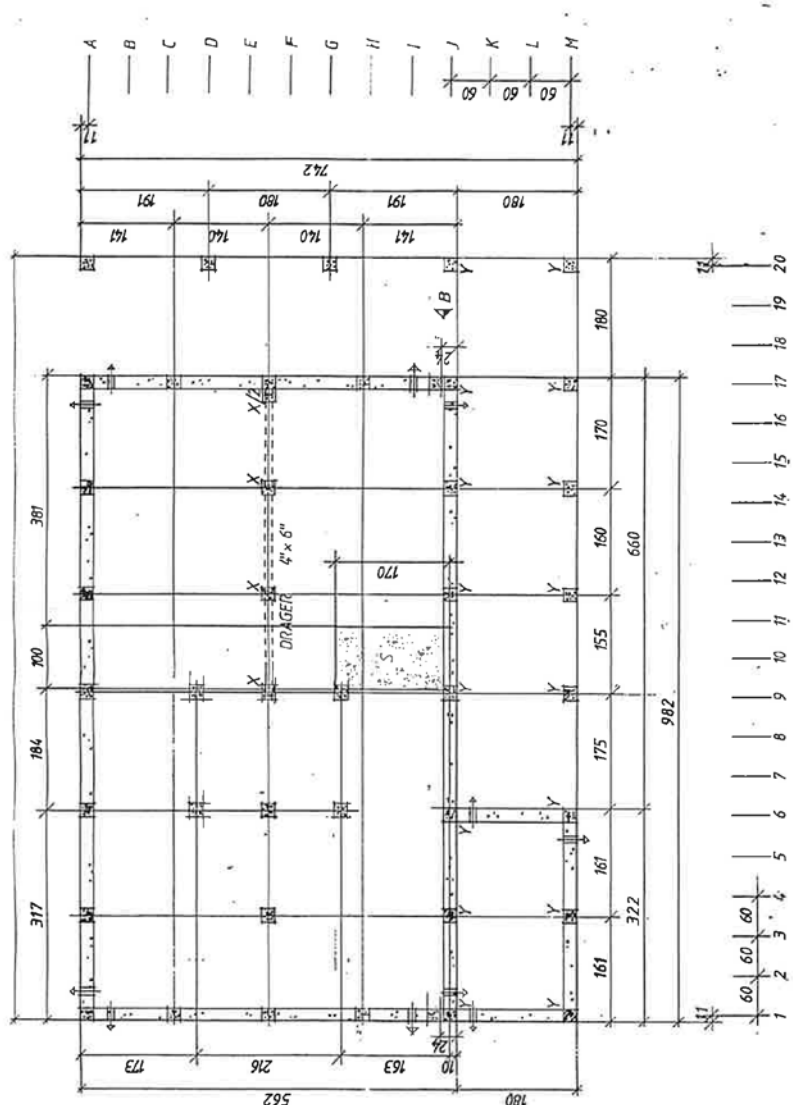
Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Hemnesb.	06/08-1991	Magnar Bakksjø	Kjetil Sjøvik

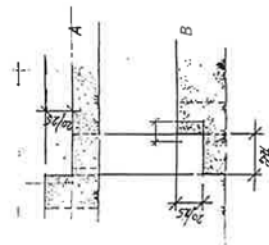
Tinglysing

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

Påtegninger (rettelser o.l.)



(15cm)
 = 6" LAVERE FOR
 4" x 6" DRAGER
 S = PEISFUNDAMENT
 Y = 25cm LAVERE FOR
 5" x 7" TÖMNER
 Y = 20cm LAVERE FOR
 3" x 6" PLANK



HEVNER BOK
 JÄRNL
 1900
 ARB. NR. 153/1-21

TEGNET 6.11.79 REV 15.12.85 REV 23.11.86		RÖRSHYTTA 86-61		FUNDAMENT PLAN 1:50	
12		TP 121 -		RÖRSHYTTA 1:50	
		TÖMNER 5" x 7" / 3" x 6"		RÖRSHYTTA 1:50	

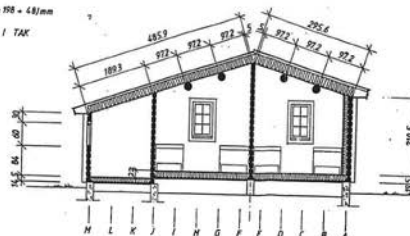


FASADE 6, 17
Sør

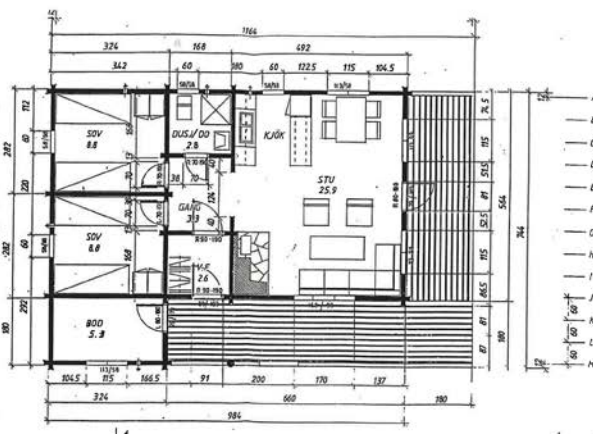


FASADE 1 Nord

112"x4"x2" (36 x 118 = 48)mm
TAKSPANNER
20 cm ISOLASJON I TAK

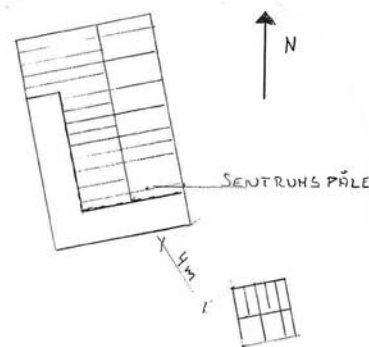


HENDER ØST
JOURNAL
EGRA
ARKIV NO. 153/1-21

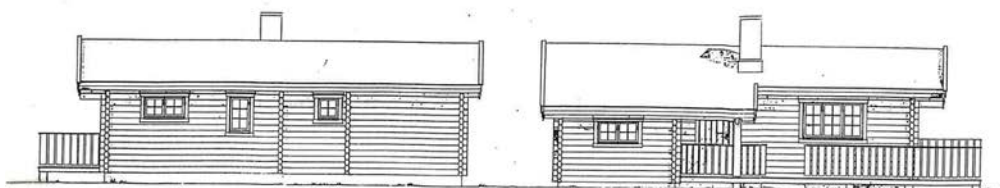


I BOO BRUKES
GULVBELEGER 2"x5"

I ØVING ØVY BRUKES
GULVBELEGER 2"x7"



SITUASJONSPLAN M=1:200



FASADE A ØST

FASADE 1 M VEST

TOMT 21
TERJE HUNDVIK

Gravt graves under henvisning
til arkitektaviser BD-57/92
JBJ

PLAN, SNITT OG FASADER H 1:100

Rørshytta 86-61÷



Hemnes kommune

Sentrumsveien 1

Telefon: 75 19 70 00

E-post: postmottak@hemnes.kommune.no

Dato: 29.08.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Manglende produkt

Gnr:	153	Bnr:	1	Fnr:	21	Snr:	
Adresse:	Villmarksveien 3292, 8647 BLEIKVASSLIA						

Vi finner ikke opplysninger om produktet i våre arkiver.



ORV. EKS.

Returneres til:

Statens skoger
Helgeland forvaltning avd. Mo
Nordlandsvn. 18
8600 Mo

DIREKTORATET FOR
STATENS SKOGER

Side 1 av 3

FESTEKONTRAKT FRITIDSEIENDOM

06-3-431

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunenavn	G.nr.	B.nr.	Festenr.
1832	Hemnes	153	1	21
Beskaffenhet:		Bruk av grunn:		
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd		☒ Fritidseiendom		

2. Bortfestes av
Statens skoger v/
Helgeland forvaltning avd. Mo, Nordlandsvn. 18, 8600 Mo

3. Til	
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)	Navn
017055044532	Terje Hundvik, (8672 Elsfjord)

4. Festeavgift pr. år
Kr.
950,-

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato
80 år	01.01.1992

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

7. Supplerende tekst
(Kun opplysninger som kan og skal tinglyses)
7.1. Festekontrakt på tomt som ikke er bebygd, kan bare overføres til ektefelle eller livsarving. Festeretten tillates ikke overført til andre enn norske statsborgere uten særskilt tillatelse. Festeretten kan bare overføres til en som bortfester godkjenner. Den nye festeren blir ansvarlig for forfalt og ikke betalt festeavgift for de 3 siste år. 7.2. Festeren er bundet av de vedtekter som gjelder for hytteområdet (naustområdet). 7.3. Andre særvilkår:


Doknr: 979343 Tinglyst: 05.09.2022
STATENS KARTVERK

Kan tinglyses
Aktiv Eiendomsoppgjør AS
iht. fullmakt
Lars Hemsett
Eiendomsmegler
Fullmakten gjelder fortsatt
Korrekt kopi bevitnes
Oslo, 11.11.2023

Lars Hemsett
Eiendomsmegler

Side 2 av 3

8. Rettigheter og vilkår

(Opplysninger som ikke skal tinglyses)

8.1. Bebyggelse

Kontrakten gir rett til å føre opp bebyggelse på anvist tomt (punktfeste). Bebyggelsens omfang og antall hus kan fastsettes etter nærmere retningslinjer av bortfester eller i reguleringsplan. Festeren må ha kommunal byggetillatelse før byggearbeider blir påbegynt. Bortfester skal ha kopi av byggesøknad/melding når denne sendes bygningsrådet. Godkjente tegninger/planer sendes bortfester.

8.2. Festetid

Når festetiden er utløpt, kan festet forlenges i henhold til tomtfestelovens regler.

8.3. Festeavgift

Festeavgiften reguleres automatisk hvert 10. år, eller så ofte tomtfesteloven tillater, i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Reguleringen foretas ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft og indekstallet for juni året før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

Hver av partene har likevel rett til å kreve avgiften fastsatt ved skjønn ved hver annen avgiftsregulering. Skjønn kan likevel ikke kreves oftere enn hvert 20. år regnet fra avgiften sist ble regulert eller fastsatt før kontraktsoverføringen. Ved opprettelse av nye festeforhold kan skjønn først kreves etter 20 år. Avgift fastsatt ved skjønn gjelder som basisavgift ved framtidige indeksreguleringer.

Årlig avgift betales etter påkrav og kan innkreves forskuddsvis. Ved for sen betaling gjelder morarentelovens bestemmelser om alminnelig morarente.

8.4. Gjerdehold

Bebyggelsen kan ikke inngjerdas uten samtykke fra bortfester. Bortfester kan påby inngjerding på nærmere vilkår.

8.5. Hogging av trær og grunn disponeringstiltak

Hogging av trær og grunn disponeringstiltak rundt bebyggelsen kan bare foretas etter godkjenning av bortfester.

8.6. Mindre grunn disponeringstiltak - gjelder kun hytter

Mindre grunn disponeringstiltak kan foretas av fester innenfor et areal på 1 daa rundt hytta.

8.7. Bruksendring - gjelder kun naust

Naustet tillates ikke innredet til opphold m.v.

8.8. Grunnlagsinvesteringer og framtidige anlegg

Grunnlagsinvesteringer betales av festeren ved kontraktsinngåelsen. Dersom det kommer offentlige pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter festeren seg å dekke disse kostnadene.

8.9. Byggeplikt

Kontrakten opphører hvis tomten ikke er bebygd innen 5 år fra kontrakten er inngått.

8.10. Orden rundt bebyggelsen, anbringelse av søppel m.v.

Festeren plikter å holde orden rundt bebyggelsen og etterkomme pålegg fra bortfester mht. opprydding og anbringelse av søppel og avfall.

8.11. Kontraktsforutsetninger

Kontrakten er betinget av at delingstillatelse og nødvendig konsesjon blir gitt.

8.12. Betaling av tinglysningsgebyr m.v.

Ved opprettelse og overføring av festekontrakt skal alle lovbestemte gebyr og behandlingsgebyr til bortfester bæres av festeren.

FORV. EKS.

Side 3 av 3


DIREKTORATET FOR
STATENS SKOGER

FESTEKONTRAKT FRITIDSEIENDOM

8.13. Tidligere kontrakt Festekontrakten avløser kontrakt av _____ (dato) m/ _____ (navn)				
8.14. Festeavgiftperiode Festeavgiften, jfr. pkt. 4, løper fra 1992 Første reguleringsår 2002				
8.15. Festetype ☒ F1 Hytte ☐ F2 Hytte m/naust ☐ F3 Naust				
8.16. Festets beliggenhet Eiendommens navn Tustervatn statsskog				
Hyttefelt (navn) Tustervatn sør tomt nr. 21		Fjellstyrenr.		Allm.styrenr.
Kartforretning/målebrev datert 06.08.1991, tgl. 30.08.1991	Koord.syst. NGO-D	Kartplate DS182-1-48	X-koordinat 870282	Y-koordinat 31211
8.17. Andre særvilkår (som ikke skal tinglyses):				

Fullmakten gjelder fortsatt

Korrekt kopi bevises

Oslo, 11.7.21

Lars Hemsett

Eiendomsmegler, 1212

Kan tinglyses
Aktiv Eiendomsoppgjør AS

iht. fullmakt

Lars Hemsett

Eiendomsmegler

Denne kontrakten er utstedt i 3 eksemplarer + tinglysingseksemplar.

9. Underskrifter

Jeg aksepterer festevilkårene slik de framgår av denne kontrakten.

Sted

Dato

Eiendomsmegler, 20.11.21

Fester

Sted

Dato

STATENS SKOGER
HELGELAND FORVALTNING
Wenche Hjeltnes
For statens skoger

Returneres til
Aktiv Eiendomsoppgjør AS
Postboks 2349 Solli
0201 Oslo
Begjært av : 984484496 Aktiv Eiendomsoppgjør AS
Merk evt.faktura 106-21-0109

Oppdragsnr:
106-21-0109
Skjøte 1)

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr. 1832	Kommunenavn Hemnes	Gnr. 153	Bnr. 1	Festenr. 21	Seksjonsnr.	Ideell andel 1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☐ Nei ☒ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten		☐ Nei ☒ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale		☐ Nei ☒ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		☐ Nei ☒ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d		☒ Nei ☐ Ja
Beskaffenhets ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd						
Anvendelse av grunn ☐ B Boligeiendom ☒ F Fritid ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ O Off.vei ☐ A Annet						
Type bolig ☐ FB Frittliggende enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☒ AN Annet						

2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)	
Kr 1 900 000	Utløst til salg på det frie marked ☐ Nei ☒ Ja
Omsetningstype ☒ Fritt salg ☐ Gave (helt eller delvis) ☐ Eksprop. ☐ Tvangsauksj ☐ Uskifte ☐ Skifteoppgjør ☐ Opphør samboerskap ☐ Annet	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 1 900 000

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
070550-44532	Terje Hundvik	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
190572-37735	Frode Andreassen	☒ Ja ☐ Nei	1/2
160276-48235	Johanne Engbakk	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☒ Ja ☐ Nei	
		☒ Ja ☐ Nei	

Kan tingføres
Aktiv Eiendomsoppgjør AS
att. fullmakt
26.07.22
Skjøte side 1 av 2

6. Særskilte avtaler ⁵⁾ OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
--

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjonen Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23. Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? ☐ Ja ☒ Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	

9. Underskrifter og bekreftelser Sted, dato X <i>Terje Hundvik</i> 28/6-22	
Utsteders underskrift ⁷⁾ X <i>Terje Hundvik</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Terje Hundvik
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen Dato Ektefelles/reg. partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. 1. vitneunderskrift <i>[Signature]</i> Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Adresse <i>Beniksgt. 12, 6622 mo / ana</i> 2. vitneunderskrift <i>[Signature]</i> Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Adresse	

Bortfester underskrift 15/7-22 <i>Ben Maurud</i>	Samtykke som bortfester og hjemmelshaver Statskog SF	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Statskog SF
---	--	--

Rett kopi bekreftes 28/6-22
 Måehvie Eiendomsmegling AS
 Tomi Christian Johansen
 Eiendomsmegler
 ELIN MAURUD

aktiv.Kartverket Tinglysing
Postboks 600, Sentrum
3507 HønefossVår referanse:
106-21-0109Vår dato:
08.08.2022

GNR. 153 BNR. 1 FNR. 21 I HEMNES KOMMUNE

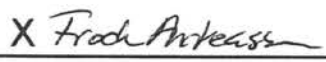
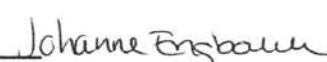
Festekontrakt i ovennevnte eiendom transporteres fra:

Terje Hundvik fnr. 070550 44532

til

Frode Andreassen fnr. 190572 37735 og
Johanne Engbakk fnr. 160276 48235

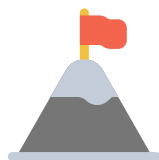
X 
Terje Hundvik


X  
Frode Andreassen / Johanne Engbakk

Villmarksveien 3292

Høyde over havet

407 m



Offentlig transport

✈ Mo i Rana lufthavn Røssvoll	1 t 25 min 🚗
🚋 Grannes ved Røssvatnet Linje 245	13 min 🚗 13.1 km
🚋 Hallvardalen Linje 311	14 min 🚗 13.4 km

Avstand til byer

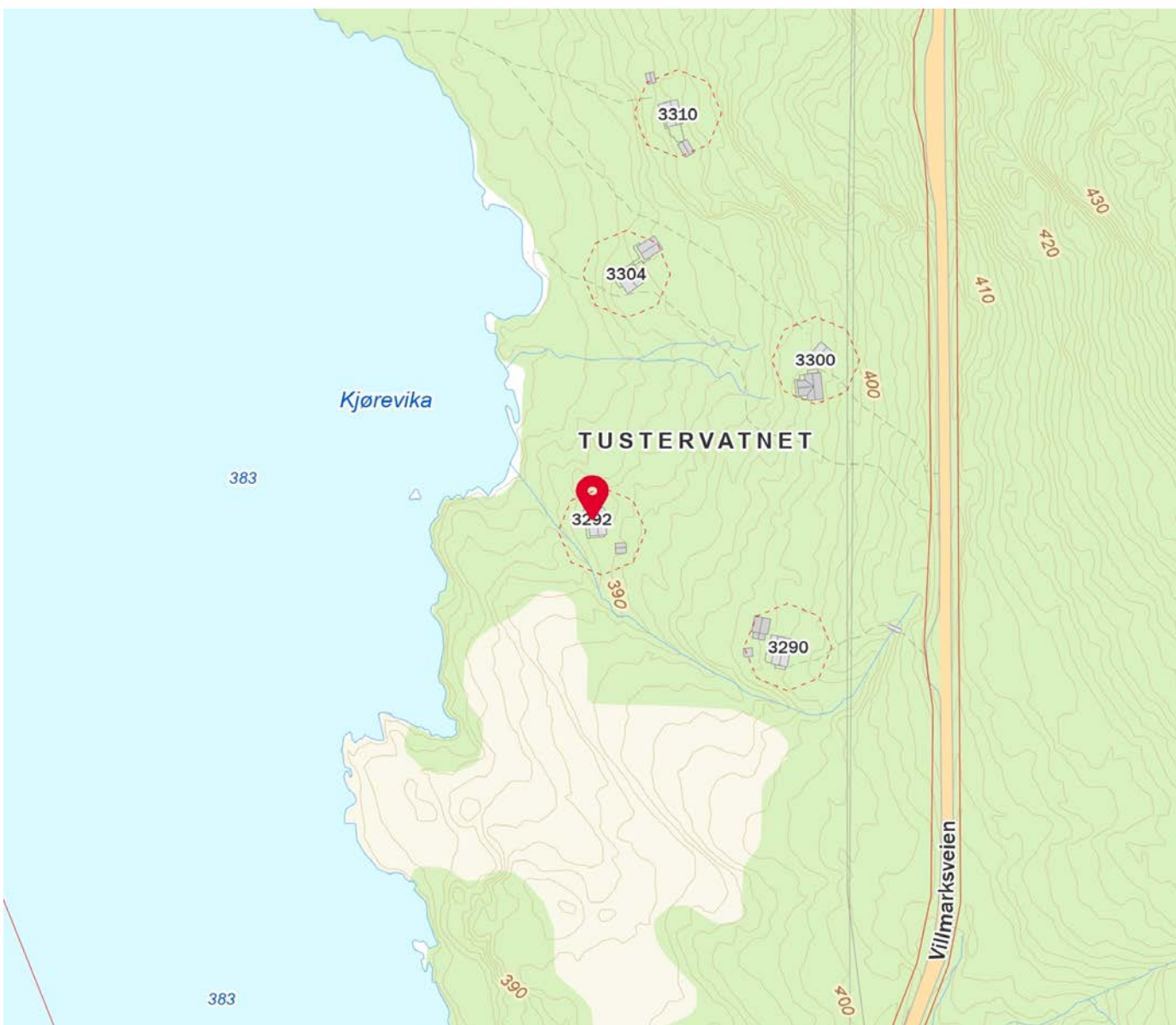
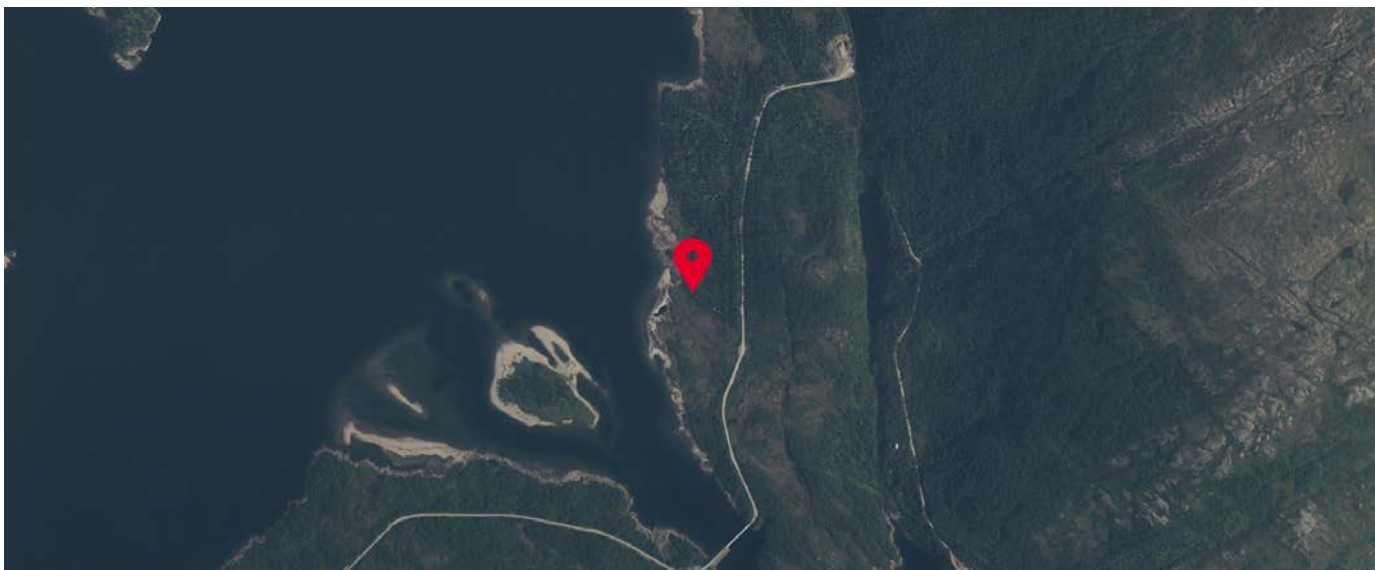
Mo i Rana	1 t 13 min 🚗
Mosjøen	1 t 17 min 🚗

Sport

⚽ Bleikvassli skole	17 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill	16.5 km

Dagligvare

Coop Prix Bleikvassli	18 min 🚗
-----------------------	----------



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Villmarksveien 3292
8647 BLEIKVASSLIA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen**Oppdragsnummer:** 1802230153**Telefon:** 416 01 710
E-post: tomi.johansen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

28.05.2024

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