

**aktiv.**



Villmarksveien 3340, 8647 BLEIKVASSLIA

**Koselig fritidseiendom med fine  
utsiktsforhold | Anneks og  
uteboder | Flotte turområder**



Eiendomsmegler MNEF

## Leonore Forseng

**Mobil** 911 74 602

**E-post** leonore.forseng@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 450 000,-  
**Omkostn.:** Kr 41 440,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 491 440,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 2 038,-  
**Selger:** Helgeland Tingrett

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1998  
**BRA-i/BRA Total** 50/70 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1000 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 153, bnr. 1, fnr. 10  
**Oppdragsnr.:** 1807260070

# Koselig fritidseiendom med fine utsiktsforhold | Anneks og uteboder | Flotte turområder

Velkommen til Villmarksveien 3340!

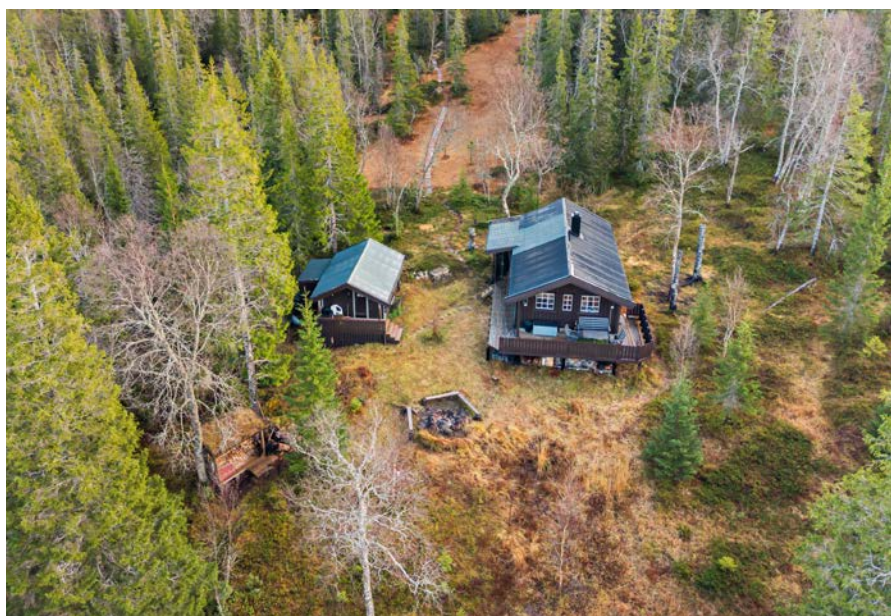
Eiendommen har fin beliggenhet på Langneset, ca 100 meter fra Tustervatnet. Tomten ligger flott til i hyttefeltet og er bebygd med en koselig hytte, anneks, en eldre utedo, en uferdig utebod og en åpen vedbod.

Hytta har adkomst over gangsti fra parkeringsplass, fra parkeringsplassen til hytta er det ca 200 meter.

Hytta inneholder vindfang, bod, gang, 3 soverom, stue/kjøkken, toalett/vaskerom og hems. Annekset inneholder stue/kjøkken, toalettrom, bod og soverom.

Området rundt hytta byr på flotte turområder samt gode jakt- og fiskemuligheter. På vinterstid er det muligheter for både ski- og scooteraktivitet, scooterløypen går helt inn til Sverige.

Velkommen til visning! Husk visningspåmelding.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	24
Energiattest .....	49

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 50 m<sup>2</sup>

BRA - e: 20 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 70 m<sup>2</sup>

TBA: 37 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> - Vindfang, bod, gang, 3 soverom, stue/kjøkken og toalett/vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 0 m<sup>2</sup> - Hems.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m<sup>2</sup> - Terrasse.

### Anneks/bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m<sup>2</sup> - Stue/kjøkken, toalettrom, bod og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m<sup>2</sup> - Terrasse.

### Ikke målbare arealer

Areal ved lav himlingshøyde (ALH) er hemsens gulvareal på ca 20m<sup>2</sup>. Takhøyde er ca 85cm under møne.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

1 000 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på festet grunn (punktfeste). I festekontrakten fremgår det at «mindre grunn disponeringstiltak kan foretas av fester innenfor et areal på 1 daa (dekar) rundt hytta». Det er derfor tatt utgangspunkt i at bruksarealet for tomten utgjør ca. 1 dekar (omtrent 1 000 m<sup>2</sup>) rundt bebyggelsen, til bruk for vedlikehold og mindre tiltak.

Oppgitt tomtestørrelse/-areal er hentet fra festekontrakten. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse er omtrentlig, og at det kan forekomme avvik i både areal og grenser ved eventuell fremtidig oppmåling. Kjøper kan derfor ikke påberope seg mangel som følge av avvikende grenser og/eller arealsvikt.

### **Årlig festeavgift**

Kr 2 038

### **Regulering av festeavgift**

Bortfester, Statskog, opplyser at festeavgiften reguleres etter konsumprisindeksen. Siste regulering av festeavgiften var i 2025, neste regulering vil være i 2026. Bortfester opplyser at det ikke er foretatt et såkalt engangsløft av festeavgiften. Megler tar ikke stilling til om festekontrakten åpner for mulighet til å foreta et engangsløft.

Dersom kjøper handler med formål om næringsvirksomhet, kan festeavgiften endres fra ovennevnte beløp. Festekontrakt om næringsseiendom vil ofte ha bestemmelser om at festeavgiften kan reguleres på annen måte enn etter konsumprisindeks. Kontrakten vil i stor grad regulere partenes rettigheter og forpliktelser, med stor vekt på avtalevilkår, mens lovens verneregler for bolig og fritid ikke er tilgjengelige for næringsfester.

### **Festekontrakt datert**

01.01.1994.

### **Bortfesters transportgebyr**

Kr 3 800

### **Beliggenhet**

Hytta ligger fint til i ett hyttefelt ved Tustervatnet, nord-øst for Vasshaugen. Hytta ligger mellom veien og vatnet, ca 100m fra vatnet.

En tar av E6 i Korgen og kjører FV806 til Bleikvasslia, der en fortsetter på FV7340. Gangsti ned til hytten på ca 200m fra parkering. Hytta ligger ca 35km fra Korgen.

### **Adkomst**

Hytta har adkomst over gangsti fra parkeringsplass.

## **Bebyggelsen**

Eiendommen består av en hytte over ett plan med hems over deler av hytta. Ett anneks med boder, en eldre utedo, en uferdig utebod og en åpen vedbod.

Hytta ligger i ett hyttefelt med spredt hyttebebyggelse.

## **Bygningssakkyndig**

Helgeland BBL v/John Roger Hansen

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Hytte:

Hytta fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje i følge påpekte anmerkninger i tilstandsrapporten.

Taktekkingen er av stålplater. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløpsrør av metall, heldekkende beslag over pipe. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Hytta har saltak. Det er sperrekonstruksjon med åpen himling i stue/kjøkken. Drager i møne med sperrer og taktro. Taket på hems er ikke isolert og kledd. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Vinduer i vindfang, toalett og bod er trevinduer med 2-lags glass. Hytta har malt panelt ytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse av impregnerte materialer på ca 32m<sup>2</sup> fundamentert på betongsøyler og tresøyler. Deler av terrasse er under tak. 2 stk enkle trapper opp til terrasse av impregnerte materialer.

Anneks/boder:

Anneks er fundamentert på pilarer av betong med trebjelkelag og stubbegulv. Tilbygget bod er enkelt fundamentert på mark. Vegger av stenderverk, kledd utvendig med liggende kledning. Saltakskonstruksjon, kledd med stålplater. Takrenner og nedløp av stål. Annekset er isolert og kledd innvendig med panel. Koblete vinduer av tre. Ytterdør av type panelt boddør med glass. Det er innlagt støm.

Den ene boden er ikke observert da tekstmann ikke hadde tilgang.

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

## **Verditakst**

Kr 1 450 000

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke utfylt egenerklæring og er heller ikke pliktig til å opplyse om forhold vedrørende eiendommen.

## **Innhold**

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport. Megler har ikke kontrollmålt boligen.

## **Standard**

Hytte:

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

Overflater med normal stitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og stubbegulv av bord. Det bemerkes at det er gjort noe tetting under stubbegulv mot skadedyr.

Det er en utfellbar hemstrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører og malt fyllingsdør.

Det er hems over bakre del av hytta. Denne har gulv av sponplater.

Himling er ikke isolert og kledd.

Kjøkken:

Kjøkkenet har furugulv, paneling på vegger og i tak. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av 2 ulike typer. Benkeplaten er av heltre eik med 2-kums benkebeslag. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Bad:

Toalett/vaskerom med furugulv, paneling på vegger og tak.  
Rommet har enkel benk med nedfelt vask og bærbart toalett.  
Det er ikke innlagt vann og avløp går i bøtte under vask.

Tekniske installasjoner:

- Hytta har ikke innlagt vann.
  - Kjøkkenvask er tilkoblet rør som går ut gjennom gulv med ukjent løsning.
  - Boligen har naturlig ventilasjon.
  - Hytta varmes opp av vedovn og elektriske ovner.
  - Sikringsskapet med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i bod.
- Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 21.11.1997. Det ble ikke avdekket feil eller mangler ved anlegget, ifølge Linea. Hytta har det nødvendige utstyr som er pålagt av forskriftskrav.

Anneks:

Enkel beskrivelse av anneks med 2 boder. Bygget er ikke tilstandsvurdert.  
Kjøkken/stue med liten kjøkkeninnredning.  
Toalett/vaskerom med enkel innredning med vask og bærbar toalett.  
Det er ikke innlagt vann i annekset.

Tekniske installasjoner:

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

### **Feil og mangler:**

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er deformasjon/knekk på plater i overgang mellom hovedbygg og over vindfang/bod.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt ett planavvik på ca 20mm gjennom hele stue/kjøkken.
- Pipe og ildsted: Det er for liten avstand mellom trapp og ildsted.
- Innvendige trapper: Trappen oppfyller ikke krav til rekkverk og åpninger.
- Andre innvendige forhold: Det ble observert muselort på hems.
- Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Avløpsrør: Avløpsrør er ikke fagmessig tilkoblet.

- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke egenerklæring fra eier på det elektriske anlegget. På generelt grunnlag anbefales det at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende.

TG3 (store eller alvorlige avvik):

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det mangler rekkverk på deler av terrasse, samt noen dekkebord. Rekkverk mangler håndløper. Rekkverk er 87 cm høyt, dagens krav er 1 m.
- Utvendige trapper: Det mangler rekkverk på begge trapper samt det er for store åpninger mellom trinn.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

- Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Kjøkken/stue er gjenbygget. Kun observert fra hems.
- Radon: Radonmåling er ikke relevant da hytta står på pilarer.
- Vannledninger: Det er ikke innlagt vann.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

### **Innbo og løsøre**

Det gjøres oppmerksom på at hytta sannsynligvis ikke vil bli tømt og rengjort før overtakelse. Kjøper må påregne å overta eventuelt skrot og løsøre på eiendommen. Kjøper må konferere megler før fjerning av løsøre som står igjen på eiendommen etter overtakelse. Eiere har anledning til å hente ut det løsøre de ønsker før overtagelse.

### **Hvitevarer**

Hvitevarer er frittstående og megler kan ikke garantere for at disse følger med i handelen.

### **Parkering**

Parkering skjer på parkeringsplass langs veien. Fra parkeringsplassen er det opparbeidet sti til hytta.

### **Radonmåling**

Radonmåling er ikke relevant da hytta står på pilarer.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

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

## Energi

### Oppvarming

Hytta og annekset varmes opp med vedfyring og elektrisitet.

### Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 450 000

### Omkostninger kjøper

1 450 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

36 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

3 800 (Transportgebyr bortfester)

-----  
41 440 (Omkostninger totalt)

-----  
1 491 440 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 690 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene består av feieavgift.

I tillegg kommer det kostnader for fritidsrenovasjon som for 2025 er kr 1 113,-.

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

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 23 250

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn og gjelder året 2023. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

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

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 153, bruksnummer 1, festenummer 10 i Hemnes kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

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

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1832/153/1/10:

18.08.2017 - Dokumentnr: 896501 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 990

Gjelder fra dato: 01/01-1994

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Gjelder denne registerenheten med flere

Festekontrakten ligger vedlagt salgsoppgaven.

30.08.1991 - Dokumentnr: 4542 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1832 Gnr:153 Bnr:1

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge Hemnes kommune finnes det verken ferdigattest eller brukstillatelse på bygningene på eiendommen.

Det finnes stemplede tegninger for hytta datert 22.06.1995.

Det er følgende avvik mellom tegninger og slik hytta er i dag:

- Inntegnet bad er fjernet til fordel for 2 større soverom.
- Det er tatt en del av det 3. soverommet for å lage toalett/vaskerom.
- Hems er laget større.
- Terrasser er ikke inntegnet.
- Det er gjort om på noen vinduer.

Det finnes tegninger for anneks datert 22.06.1995.

Det er følgende avvik mellom tegninger og slik bygningen er i dag:

- Det er tilbygget en bod på ca 5 m<sup>2</sup> som ikke er inntegnet.

På tomten er det også oppført utedo, en uferdig utebod og en åpen vedbod.

Reguleringsplan tillater kun følgende alternativ:

- En bygning - hytte, boder og privet under samme tak.
- To bygninger - frittstående hytte og frittstående uthus/anneks.

Interessenter må derfor påregne at utedo, utebod og åpen vedbod er ulovlig oppført.

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

Generelt gjelder at tiltak som er omsøkt og tillatt før 1.1.1998 skal avsluttes med ferdigattest. Dersom det ikke foreligger vil det ikke lenger være mulig å få ferdigattest for tiltak som er tillatt før 1. januar 1998 (pbl. §21-10, femte ledd). Men det skulle vært utstedt midlertidig brukstillatelse for å lovlig ta bygningsmassen i bruk.

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

#### **Vei, vann og avløp**

Det er ikke innlagt vann.

Det er ikke innlagt avløp.

Det tillates ikke innlagt vann i hyttene. Spillvann skal ledes ut i synkehum.

Det gjøres oppmerksom på at det er ukjent hvordan løsning som er laget for spillvann. Kjøper overtar ansvar og risiko med forholdet.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Planidentifikasjon: 1991001

Ikrafttredelsesdato: 16.04.1991

Plannavn: Reguleringsplan for Tustervatn-sør

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Arealformål: Fritidsbebyggelse-frittliggende

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsplanen setter rammer for blant annet takvinkel, høyde på grunnmur/pilarer, gesimshøyde og andre bygningstekniske forhold. Verken takstmann eller megler har kontrollert om eksisterende byggverk er oppført i samsvar med disse bestemmelsene. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle avvik eller krav som måtte følge av reguleringsplanens bestemmelser.

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

## **Kjøpsbetingelser**

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller

(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

## **Overtakelse**

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper(megler) oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettiger kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Dette er et tvangssalg hvor megler er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Kjøper må påregne at det må byttes lås på boligen, da megler ikke vet hvor mange nøkler som er i omløp.

### **Forkjøpsrett**

I henhold til sameieloven § 15 har de øvrige sameierne en fortrinnsrett ved tvangssalg. Dette innebærer at en sameier kan tre inn på samme vilkår som det høyeste budet som foreligger, forutsatt at sameieren legger inn tilsvarende bud før tingretten stadfester salget. Dersom en sameier benytter fortrinnsretten, kan øvrige budgivere fortsatt forhøye sine bud innenfor den fristen medhjelper eller tingretten har fastsatt. Når tingretten har stadfestet det høyeste budet, faller fortrinnsretten bort, og sameierne kan ikke lenger tre inn i budet.

### **Budgivning**

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

**Boligkjøperforsikring**

Kjøper har ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

**Meglere vederlag**

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

**Ansvarlig megler**

Leonore Forseng  
Eiendomsmegler MNEF  
leonore.forseng@aktiv.no  
Tlf: 911 74 602

**Ansvarlig megler bistås av**

Leonore Forseng  
Eiendomsmegler MNEF  
leonore.forseng@aktiv.no  
Tlf: 911 74 602

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

26.02.2026















Annekset inneholder stuekjøkken, toalettrom, bod og soverom.



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Villmarksveien 3340, 8647 BLEIKVASSLIA  
 HEMNES kommune  
 # gnr. 153, bnr. 1, fnr. 10

## Markedsverdi

**1 450 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 50 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.10.2025

Rapportdato: 12.11.2025

Oppdragsnr.: 10865-1416

Referansenummer: OT8365

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen

Vår ref: J.R.Hansen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Helbo Takst

er en underavdeling til Teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 3 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Kontakt oss for takst på mobil 911 31 448. Firmapost: [post@helgelandbbl.no](mailto:post@helgelandbbl.no) eller til [jrh@helgelandbbl.no](mailto:jrh@helgelandbbl.no)

### Rapportansvarlig

John-Roger Hansen  
Uavhengig Takstingeniør  
[jrh@helgelandbbl.no](mailto:jrh@helgelandbbl.no)  
911 31 448

### Medansvarlig

Olaf Andreas Karstensen  
Uavhengig Takstingeniør  
[oak@helgelandbbl.no](mailto:oak@helgelandbbl.no)  
970 88 493



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hytta fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje i følge påpekte anmerkninger i rapporten. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc. Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1998

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløpsrør av metall, heldekkende beslag over pipe. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Hytta har saltak. Det er sperrekonstruksjon med åpen himling i stue/kjøkken. Drager i møne med sperrer og taktro. Taket på hems er ikke isolert og kledd. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Vinduer i vindfang, toalett og bod er trevinduer med 2 lags glass. Hytta har malt panelt ytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse av impregnerte materialer på ca 32m<sup>2</sup> fundamentert på betongsøyler og tresøyler. Deler av terrasse er under tak. 2 stk enkle trapper opp til terrasse av impregnerte materialer.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Overflater med normal stitasje. Etasjeskiller er av trebjelkelag og stubbegulv av bord. Det bemerkes at det er gjort noe tetting under stubbegulv mot skadedyr. Radonmåling er ikke relevant da hytta står på pilarer. Boligen har elementpipe og vedovn. Det er en utfellbar hemstrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører og malt fyllingsdør. Det er hems over bakre del av hytta. Denne har gulv av sponplater. Himling er ikke isolert og kledd.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har furugulv, paneling på vegger og i tak. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av 2 ulike typer. Benkeplaten er av heltre eik med 2-kums benkebeslag. Det var ved befaringen kjøll/fryse-skap og komfyr. Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

### SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalett/vaskerom med furugulv, paneling på vegger og tak. Rommet har enkel benk med nedfelt vask og bærbart toalett.

Det er ikke innlagt vann og avløp går i bøtte under vask.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytta har ikke innlagt vann. Kjøkkenvask er tilkoblet rør som går ut gjennom gulv med ukjent løsning. Boligen har naturlig ventilasjon. Hytta varmes opp av vedovn og elektriske ovner. Sikringsskapet med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i bod. Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 21.11.1997. Det ble ikke avdekket feil eller mangler ved anlegget, ifølge Linea. Hytta har det nødvendige utstyr som er pålagt av forskriftskrav.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Hytta er fundamentert på pilarer av betong. Trebjelkelag med stubbegulv av bord. Tomten er svakt hellende og kupert.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	70 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	50 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 500 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

Det foreligger tegninger, datert 22.06.1995. Det er følgende avvik mellom tegninger og slik hytta er i dag: Inntegnet bad er fjernet til fordel for 2 større soverom også er det tatt en del av det 3. soverommet for å lage toalett/vaskerom. Hems er laget større. Terrasser er ikke inntegnet.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### Anneks/bod

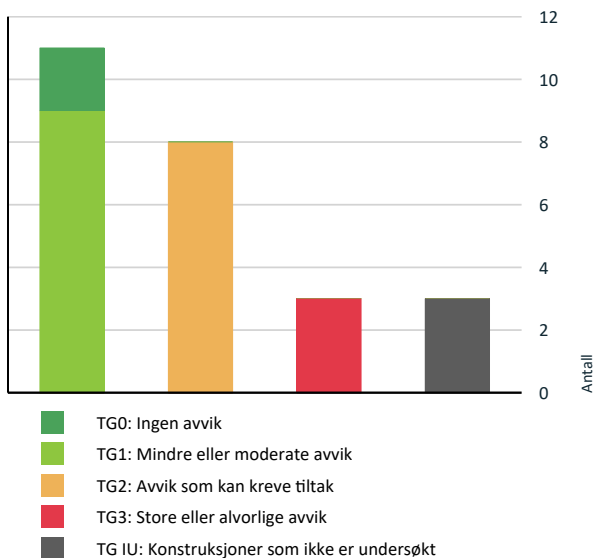
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger, datert 22.06.1995. Det er følgende avvik mellom tegninger og slik bygningen er i dag: Det er tilbygget en bod på ca 5m<sup>2</sup> som ikke er inntegnet.

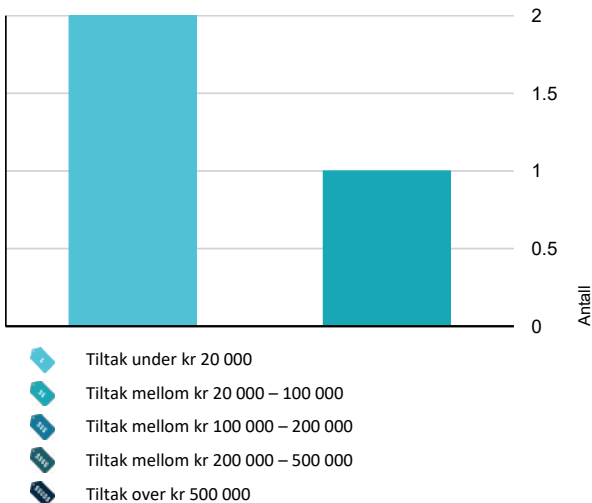
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1998

**Kommentar**  
I følge matrikkel

**Anvendelse**

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



### TO 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av metall, heldekkende beslag over pipe.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigerinn for feier må monteres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## UTVENDIG

### TO 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

**Vurdering av avvik:**

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

Det er deformasjon/knekk på plater i overgang mellom hovedbygg og over vindfang/bod

**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.
- Tiltak:

Avviket bør undersøkes nærmere.



### TO 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### TO IU Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Hytta har saltak. Det er sperrekonstruksjon med åpen himling i stue/kjøkken. Drager i møne med sperrer og taktro. Taket på hems er ikke isolert og kledd.

## Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Kjøkken/stue er gjenbygget. Kun observert fra hems.

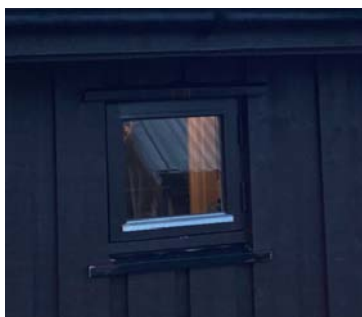
## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



## ! TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Vinduer i vindfang, toalett og bod er trevinduer med 2 lags glass.



## ! TG 1 Dører

Hytta har malt panelt ytterdør og malt balkongdør i tre.



## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av impregnerte materialer på ca 32m<sup>2</sup> fundamentert på betongsøyler og tresøyler. Deler av terrasse er under tak.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
  - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det mangler rekkverk på deler av terrasse, samt noen dekkebord. Rekkverk mangler håndløper. Rekkverk er 87cm høyt, dagens krav er 1m.

## Konsekvens/tiltak

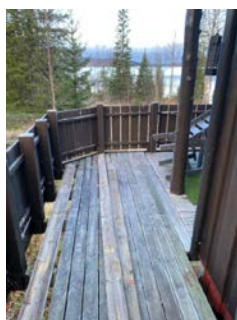
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Dekke må kompletteres.

Håndløper må monteres. Krav til rekkverkshøyde i 1998 var 90cm.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## TO 3 Utvendige trapper

2 stk enkle trapper opp til terrasse av impregnerte materialer.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på begge trapper samt det er for store åpninger mellom trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## INNVENDIG

### TO 1 Overflater

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

Overflater med normal stitasje.

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og stubbegulv av bord.

Det bemerkes at det er gjort noe tetting under stubbegulv mot skadedyr.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt ett planavvik på ca 20mm gjennom hele stue/kjøkken.

### 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.



### TO IU Radon

Radonmåling er ikke relevant da hytta står på pilarer.

### TO 2 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe og vedovn.

## Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er avvik:

Det er for liten avstand mellom trapp og ildsted.

Det ble ikke observert sotluke.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene må undersøkes nærmere.



## TG 2 Innvendige trapper

Det er en utfellbar hemstrapp.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen oppfyller ikke krav til rekkverk og åpninger.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp må oppgraderes med tanke på sikkerhet.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og malt fyllingsdør.



## TG 2 Andre innvendige forhold

Det er hems over bakre del av hytta. Denne har gulv av sponplater. Himling er ikke isolert og kledd.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble observert muselort på hems.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Hytta må undersøkes nærmere og tilgang for mus må tettes.



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har furugulv, paneling på vegger og i tak. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av 2 ulike typer. Benkeplaten er av heltre eik med 2-kums benkebeslag. Det var ved befaringen kjøll/fryse-skap og komfyr.



# Tilstandsrapport

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETT/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett/vaskerom med furugulv, paneling på vegger og tak. Rommet har enkel benk med nedfelt vask og bærbart toalett. Det er ikke innlagt vann og avløp går i bøtte under vask.



### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Varmesentral

Hytta varmes opp av vedovn og elektriske ovner.

### ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i bod.

Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 21.11.1997. Det ble ikke avdekket feil eller mangler ved anlegget, ifølge Linea.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Det foreligger ikke egenerklæring.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Det foreligger ikke egenerklæring.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG IU Vannledninger

Hytta har ikke innlagt vann.

### ! TG 2 Avløpsrør

Kjøkkenvask er tilkoblet rør som går ut gjennom gulv med ukjent løsning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør er ikke fagmessig tilkoblet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres.

# Tilstandsrapport

## Det foreligger ikke egenerklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

## Det foreligger ikke egenerklæring.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

## Det foreligger ikke egenerklæring.

7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

## Det foreligger ikke egenerklæring.

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.



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

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

Hytta har det nødvendige utstyr som er pålagt av forskriftskrav.

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 Brannslukningsapparat er fra 2018.

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

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TO 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta er fundamentert på pilarer av betong. Trebjelkelag med stubbegulv av bord.



## TO 0 Terrenforhold

Tomten er svakt hellende og kupert.

## Bygninger på eiendommen

### Anneks/bod

**Anvendelse**

Bygning for beboelse og opplaglagringsplass.

**Byggeår**

1998

**Kommentar**

Ukjent byggeår. Antatt byggeår.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Enkel beskrivelse av anneks med 2 boder.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Annekset inneholder kjøkken/stue, soverom og toalett/vaskerom samt 2 eksterne boder.

Kjøkken/stue med liten kjøkkeninnredning lite kjøleskap og hybelkomfyr.

Toalett/vaskerom med enkel innredning med vask og bærbar toalett.

Det er ikke innlagt vann i annekset.

Anneks er fundamentert på pilarer av betong med trebjelkelag og stubbegulv. Tilbygget bod er enkelt fundamentert på mark.

Vegger av stenderverk, kledd utvendig med liggende kledning.

Saltakskonstruksjon, kledd med stålplater. Takrenner og nedløp av stål.

Annekset er isolert og kledd innvendig med panel.

Koblede vinduer av tre.

Ytterdør av type panelt boddør med glass.

Det er innlagt støm.

Den ene boden er ikke observert da vi ikke hadde tilgang.

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



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

50 m<sup>2</sup>/50 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Vindfang, Bod, Gang, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Toalettrom, Hems

*Andre bygg:* Anneks/bod

*Bruksareal andre bygg:* 20 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 450 000

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 2 450 000

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

1 500 000

Frادrag for festet tomt

-

50 000

## Konklusjon markedsverdi

**1 450 000**

## Frادrag 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. 2 038	01.01.2025	Kr. 2 038	Kr. 50 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Villmarksveien 3356 ,8647 BLEIKVASSLIA 45 m <sup>2</sup> 1993 1 sov	11-04-2023	1 800 000	<b>1 800 000</b>		1 800 000	<b>40 000</b>
2 Villmarksveien 3350 ,8647 BLEIKVASSLIA 49 m <sup>2</sup> 2004 2 sov	30-05-2022	1 900 000	<b>1 750 000</b>		1 750 000	<b>35 714</b>
3 Villmarksveien 3292 ,8647 BLEIKVASSLIA 53 m <sup>2</sup> 1992 3 sov	20-08-2024	1 690 000	<b>1 720 000</b>		1 720 000	<b>32 453</b>
4 Villmarksveien 3324 ,8647 BLEIKVASSLIA 57 m <sup>2</sup> 1993 3 sov	07-09-2025	1 690 000	<b>1 300 000</b>		1 300 000	<b>21 667</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Forsikring. Årlig premie antatt av takstingeniøren.	Kr.	6 000
Fritidsrenovasjon	Kr.	1 113
Festeavgift	Kr.	2 038
Avsetning årlige vedlikeholdskostnader	Kr.	10 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>19 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 000 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 430 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 550 000</b>

#### Anneks/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks/bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>490 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 040 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### 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
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 450 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

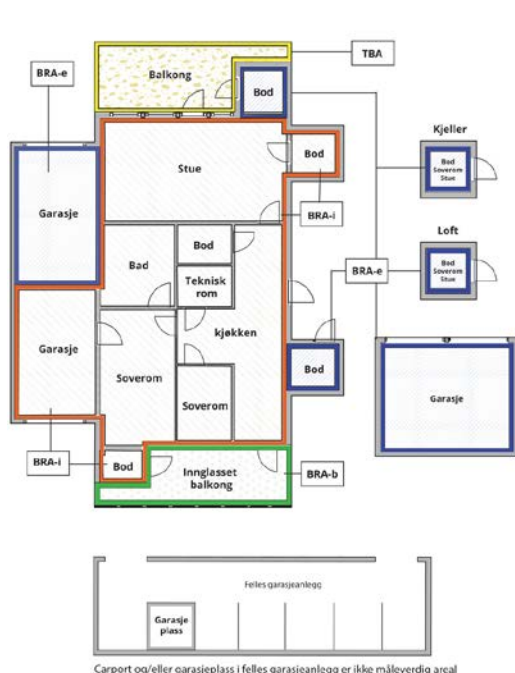
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	50			50	32		50
Hems						20	20
<b>SUM</b>	<b>50</b>				<b>32</b>	<b>20</b>	<b>70</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>50</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, bod, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, toalett/vaskerom		
Hems	Hems		

### Kommentar

Åpent areal (TBA) består av terrasse på ca 32m<sup>2</sup>

Areal ved lav himlingshøyde (ALH) er hemsens gulvareal på ca 20m<sup>2</sup>. Takhøyde er ca 85cm under møne.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger, datert 22.06.1995.

Det er følgende avvik mellom tegninger og slik hytta er i dag:

Inntegnet bad er fjernet til fordel for 2 større soverom også er det tatt en del av det 3. soverommet for å lage toalett/vaskerom.

Hems er laget større.

Terrasser er ikke inntegnet.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### 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:* Vinduer i soverommene oppfyller ikke krav til rømningsvei og dagslysflate.

Vindu på hems oppfyller heller ikke krav til rømningsvei.

## Anneks/bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	5
<b>SUM</b>		<b>20</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue/kjøkken, toalettrom, bod, soverom	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger, datert 22.06.1995.

Det er følgende avvik mellom tegninger og slik bygningen er i dag:

Det er tilbygget en bod på ca 5m<sup>2</sup> som ikke er inntegnet.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	48	2
Anneks/bod	15	5

### Kommentar

Fritidsbolig S-rom er bod.

Anneks/bod S-rom er 2 boder.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.10.2025	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Leonore Forseng	Rekvirent
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	153	1	10	0	899 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Villmarksveien 3340	01.01.1994	01.01.2026	01.01.2074

### Hjemmelshaver

Akersvatne Monika, Johannessen Ronny

### Kommentar

899m<sup>2</sup> i følge kommunekart.no

Punktfestede tomter har ikke oppgitt areal/oppmålte tomtegrenser.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Hytta ligger i ett hyttefelt ved Tustervatnet, nord-øst for Vasshaugen. Hytta ligger mellom veien og vatnet, ca 100m fra vatnet. En tar av E6 i Korgen og kjører FV806 til Bleikvasslia, der en fortsetter på FV7340. Gangsti ned til hytten på ca 200m fra parkering. Hytta ligger ca 35km fra Korgen.

### Adkomstvei

Eiendommen har ikke adkomst via veg, bare over gangsti.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Regulering

Planidentifikasjon: 1991001  
Ikrafttredelsesdato: 16.04.1991  
Plannavn: Reguleringsplan for Tustervatn-sør  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan  
Arealformål: Fritidsbebyggelse-frittliggende

### Om tomten

Svakt hellende punktfestet naturtomt. Grillplass foran terrasse.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente tinglyste forhold som angår eiendommen.

### Servitutter

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

### Bebyggelsen

Eiendommen består av en hytte over ett plan med hems over deler av hytta. Ett anneks med boder, en eldre utedo, en uferdig utebod og en åpen vedbod.

Hytta ligger i ett hyttefelt med spredt hyttebebyggelse.

## Forsikring

Selskap	Avtalen	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke oppgitt	Ikke oppgitt	Fullverdi		6 000
<b>Kommentar</b> Årlig premie antatt av takstingeniøren.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ambita	21.10.2025	Matrikkel	Gjennomgått	3	Nei
Ambita	21.10.2025	Grunnbok	Gjennomgått	2	Nei
Hemnes kommune		Div kart, skriv	Gjennomgått		Nei
Hemnes kommune	24.10.2025	Matrikkelbrev	Gjennomgått	8	Nei
Kartverket	22.10.2025	Festekontrakt	Gjennomgått	7	Nei
Statskog	21.10.2025	Info feste	Gjennomgått	2	Nei
Hemnes kommune	24.10.2025	Vei, vann, avløp	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune	22.10.2025	Avgifter	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune	27.10.2025	Planstatus	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune	22.06.1995	Tegninge annek	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune	22.06.1995	Tegning hytte	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune	16.04.1990	Detaljregulering	Gjennomgått	3	Nei
HAF	22.10.2025	Gebyrer	Gjennomgått	1	Nei
Linea	10.11.2025	El kontroll	Gjennomgått	1	Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OT8365>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Helgeland BBL  
V/Olaf A. Karstensen  
Postboks 1013  
8602 MO I RANA

## **Forespørsel om elektrisk anlegg i Villmarksveien 3340, 8647 BLEIKVASSLIA.**

Navn nettkunde: AKERSVATNE MONIKA  
Målernummer: 6970631406060637  
Anlegget ble sist kontrollert: 21.11.1997  
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

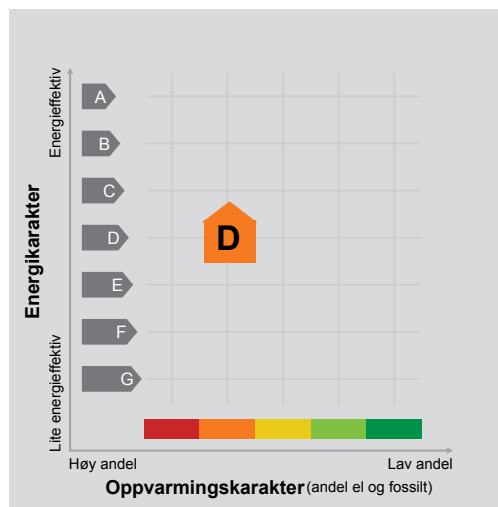
*Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler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

Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Rune Larsen Aune  
Tilsynsingeniør

Adresse	Villmarksveien 3340
Postnummer	8647
Sted	BLEIKVASSLIA
Kommunenavn	Hemnes
Gårdsnummer	153
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	10
Bygningsnummer	17096818
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-189420
Dato	12.11.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

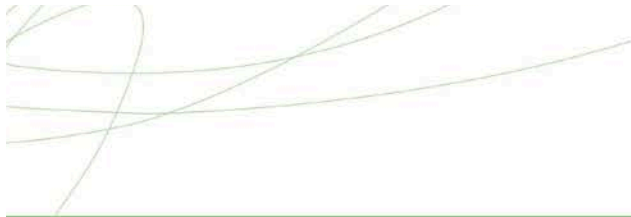
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Montering tetningslister**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1998
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	50
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 12: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Returneres til:  
**FESTERS EKS**, Statskog Helgeland avd. Mo  
 Nordlandsvn. 18  
 8600 Mo

Side 1 av 3


**FESTEKONTRAKT FRITIDSEIENDOM**

06-03-420

1. Eiendommen				
Kommunenumr.	Kommunenavn	G.nr.	B.nr.	Festenr.
1832	Hemnes	153	1	10
Beskaffenhets:		Bruk av grunn:		
<input type="checkbox"/> 1 Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd		F Fritidseiendom		

2. Bortfestes av
Statskog SF v/ <b>Helgeland avd. Mo</b>

3. Til	
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)	Navn
0 5   0 2   4 7   ██████████	<b>Harald Gåsland</b> Dølsvingen 8, 8612 Andfiskå

4. Festeavgift pr. år
Kr. <b>990,-</b>

5. Festetid	
Antall år <b>80 år</b>	Regnet fra - dato <b>01.01.1994</b>

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

7. Supplerende tekst
(Kun opplysninger som kan og skal tinglyses)
7.1. Feste kontrakt 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: 896501 Tinglyst: 18.08.2017 STATENS KARTVERK
 Rett kopi bekreftes 

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.

## FESTE KONTRAKT FRITIDSEIENDOM



8.13. Tidligere kontrakt Festekontrakten avløser kontrakt av _____ (dato) m/ _____ (navn)				
8.14. Festeavgiftperiode Festeavgiften, jfr. pkt. 4, løper fra <u>01.01.1994</u> Første reguleringsår <u>01.01.2004</u>				
8.15. Festetype <input checked="" type="checkbox"/> F1 Hytte <input type="checkbox"/> F2 Hytte m/naust <input type="checkbox"/> F3 Naust				
8.16. Festets beliggenhet		Eiendommens navn <u>Tustervatn statskog</u>		
Hyttefelt (navn) <u>Tustervatn-sør, tomt nr. 10</u>		Fjellstyrenr.	Allm. styrenr.	
Kartforretning/målebrev datert <u>06.08.1991, tgl. 30.08.1991</u>	Koord. syst. <u>NGO-D</u>	Kartplate <u>DS 182-1-40</u>	X-koordinat <u>8070783</u>	Y-koordinat <u>31214</u>
8.17. Andre særvilkår (som ikke skal tinglyses):				

Denne kontrakten er utstedt i 3 eksemplarer + tinglysningseksemplar.

## 9. Underskrifter

Jeg aksepterer festevilkårene slik de framgår av denne kontrakten.

Sted	Dato
<u>Andfjiska</u>	<u>26-1-95</u>
<u>Harald Gæslund</u>	
Fester	

Sted	Dato
<u>Statskog Nordland</u>	
Avd. Mo	
<u>Wenche Hjeltnes</u>	
For Statskog SF	

Innsenders navn: <i>Vigdis Marianne Gåstland</i>	
Adresse: <i>Bjerkalleen 20A</i>	
Postnummer: <i>8618</i>	Poststed: <i>MØ i Rana</i>
Fødselsnr./Org.nr. <i>280654</i>	Ref.nr.

### Hjemmelserklæring i forbindelse med arv/skifte/uskifte

1. Eiendommen(e) <sup>1)</sup>						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
<i>1832</i>	<i>HEMNES</i>	<i>153</i>	<i>1</i>	<i>10</i>		
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei						
Beskaffenhets: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd						
Anvendelse av grunn:						Verdi <sup>2)</sup>
<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> A Annet	
Type bolig:						
<input type="checkbox"/> FB Frittligg-enebolig	<input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig	<input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede	<input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet		

2. Avdøde	
Fødselsnr. (11 siffer)	Navn
<i>000247</i>	<i>HARALD GÅSLAND</i>

3. Hjemmel <sup>3)</sup>		
Hjemmelen til ovennevnte eiendom(mer) begjæres overført til nedenstående personer i henhold til: (sett X)		
<input type="checkbox"/> 6 Skifteattest	<input type="checkbox"/> 6 Skifteattest og testament	<input type="checkbox"/> 6 Uskifteattest

4. Ny(e) hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr. (11 siffer)	Navn	Ev. slektskapsforhold til avdøde	Andel <sup>4)</sup>
<i>280654</i>	<i>Vigdis Marianne Gåstland</i>	<i>Ektefelle</i>	<i>1/1</i>

5. Underskrift		
Undertegnede (gjeldsovertagende arvinger legitimert iht. skifteattesten <sup>5)</sup> , advokat, eiendomsmegler eller annen med fullmakt fra de gjeldsovertagende arvinger) bekrefter at ovenstående opplysninger er riktig og er kjent med straffesvaret ved avgivelse av uriktige opplysninger til offentlig myndighet.		
Sted <i>MØ i Rana</i>	Underskrift <i>* Vigdis Gåstland</i>	Underskrift
Dato <i>24/7-17</i>	Underskrift	Underskrift
Sted	Underskrift	Underskrift
Dato	Underskrift	Underskrift

## Noter:

- 1) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.
- 2) Der er eiendommens markedsverdi på tidspunktet for tinglysing som skal oppgis.
- 3) Attesten/testamentet skal vedlegges i original eller bekreftet fotokopi.
- 4) Det som skal oppgis er størrelsen på den eierandel som overføres til den enkelte arving/legatar.
- 5) De legitimerede iht. skifteattest har kompetanse til å disponere over eiendommen inntil skiftet er forestått.

Ønskes det at alle arvingene skal disponere over eiendommene i sameie, må de legitimerede tinglyse en erklæring om dette.

**Skjøte<sup>1)</sup>**

Innsenders navn <i>Ronny Johannessen</i> Adresse <i>c/o Markaveien 8</i> Postnr. <i>8618</i> Poststed <i>Mo i Rana</i> (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. Ref.nr. <i>021170</i>	Plass for tinglysingslapp
--	---------------------------

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

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

Kommunenr. <i>1832</i> Kommunnavn <i>HEMNES KOMMUNE</i>	Gnr. <i>153</i>	Bnr. <i>1</i>	Festnr. <i>10</i>	Seksjonsnr.	Ideell andel
---	-----------------	---------------	-------------------	-------------	--------------

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn  Nei  Ja

Godkjenning fra bortfører er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale  Nei  Ja

Overføres overdragelsen ideell andel, herunder eierandelen, skal andelens størrelse oppgis  Størrelse ideell andel

Overdragelsen omfatter transport av fastretten  Nei  Ja

Bortfører har godkjent overdragelsen og underskrevet i full for sønskriver og bekreftelser  Nei  Ja

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder etter anvendelsesloven § 3-4 annet ledd bokstav d  Nei  Ja

Består av  1 Bebygg  2 Lillebygg

Bruk av grunn  B Bolig eiendom  F Fritids-eiendom  V Fjerning/ kontor  I Industri  L Landbruk  K Off. vei  A Annet

Type bolig  FB Fritids-ebolig  TB Tomannsbolig  RK Røkkelhus kjede  BL Blikk-løslighet  AN Annet

**2. Kjøpesum**

kr *500 000,-*  Ulyst til salg på det frie marked  Ja  Nei

Omsetningstype  1 Fri- eller salg  2 Gavn (helt eller delvis)  3 Ekspresjon  4 Tvangsauksjon  5 Ustiftelse  6 Siddeoppgjør  7 Opphør av sambøieskap  8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

**3. Salgsverdiavgiftsgrunnlag<sup>3)</sup>**

kr *500 000,-*

**4. Overdras fra**

Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup> <i>280654</i>	Navn <i>Vigdís Marianne Gåslana</i>	Ideell andel <i>1/1</i>
--	-------------------------------------	-------------------------

**5. TM**

Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup> <i>021170</i>	Navn <i>Ronny Johannessen</i>	Fast bosatt i Norge <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Ideell andel <i>1/2</i>
<i>146270</i>	<i>Monika Akerstratne</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<i>1/2</i>
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

**6. Særskilte avtaler**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Dato *12/7-17* Utsteders underskrift *Vigdís Gåslana*

1  
2

Andre avtaler (som ikke skal trykkes)  
 1. Privat Gjeldsbrev mellom selger og Kjøper.  
 2. Privat avtale mellom Runny Johannessen og Monika Akersvåne.  
 Gjelder egenkapital på kr. 250000,-

**7. Kjøpers/erhververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon<sup>6)</sup>**  
 Jeg/vi erklærer at mål/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eielseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato \_\_\_\_\_ Sted \_\_\_\_\_

Kjøpers/erhververs underskrift \_\_\_\_\_ Gjenta med blokkbokstaver \_\_\_\_\_

**8. Erklæring om sivilstand mv.<sup>6)</sup>**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstedernes gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefelle(n)e/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Dato 20/7-17 Sted \_\_\_\_\_

Utstaders underskrift<sup>7)</sup> \_\_\_\_\_ Gjenta med risskrift eller blokkbokstaver \_\_\_\_\_  
VIGDIS GÅSLAND Vigdis Gæsland

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato \_\_\_\_\_ Ektefelle/registrert partners underskrift \_\_\_\_\_ Gjenta med blokkbokstaver \_\_\_\_\_

<sup>6)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i tilstedeværelse. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Våres underskrift \_\_\_\_\_ Gjenta med blokkbokstaver \_\_\_\_\_  
 Adresse \_\_\_\_\_

2. Våres underskrift \_\_\_\_\_ Gjenta med blokkbokstaver \_\_\_\_\_  
 Adresse \_\_\_\_\_

Samtykke som bortfester  
 og hjemmelshaver

Bortfesterens underskrift \_\_\_\_\_ Gjenta med blokkbokstaver \_\_\_\_\_  
15/8-17 Elin Maurud Statskog SF ELIN MAURUD

Dato 12/7-17 Utstaders underskrift \_\_\_\_\_  
Vigdis Gæsland

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

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partner(e)?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**11. Underskrifter og bekreftelser**

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato Moi Rana 24/7-17

Fødselsnr./Org.nr. | Underskrift | Gjenta med blokkbokstaver  
280654 | Vigdís Gásland | VIGDIS GÁSLAND

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Delo | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

4. 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/hvårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver  
Jular Grønning | IDAB GRØNNING

Adresse DYERKALLEEN 20A 8618 MO

2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver  
Nora Elise Thorvaldsen | NORA ELISE THORVALDSEN

Adresse SKANJEN 8, 8626 MO

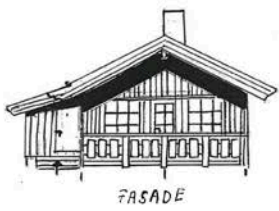
**Noter:**

- 1) Skjøtet skal utstedes og innrundes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innstøderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysingsgebyret bli innkrevd i ettertid.
- 2) Dersom eiendommen har underforbruksnr. (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsværdi. Dersom kjøpssummen tilsvarende salgsværdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpsum. Følgende salgsværdiavgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpsummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavevalg. Fylles begge felt ut skal salgsværdiavgiftsgrunnlaget være likt eller høyere enn kjøpsummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftstrik. Ved krav om avgiftstrik må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på [www.kartverket.no/dokumentavgift](http://www.kartverket.no/dokumentavgift).
- 4) Det er Erhvervsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 5) Fellet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- 6) Spenarnte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- 7) Dersom utstøderen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- 8) Dersom utstøderen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstøderens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbejent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstøderen, arvervaren og arververrens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstøderens underskrift.

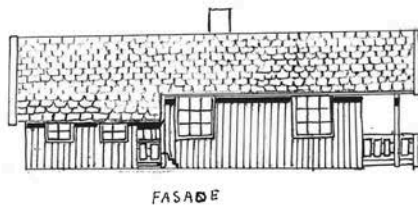
Delo | Utstøderens underskrift  
12/7-17 Vigdís Gásland

GÅ-5400 B Skjema Side 3 av 3

924/55-2/6-95  
153/1-10



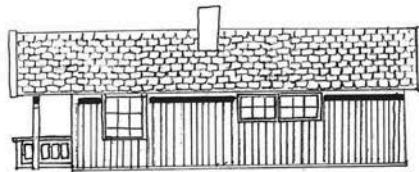
FASADE



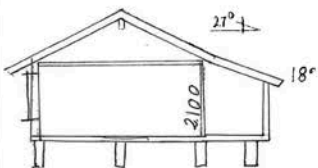
FASADE



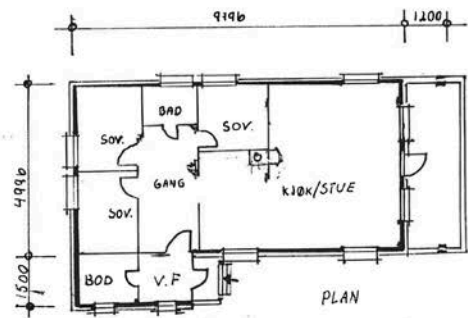
FASADE



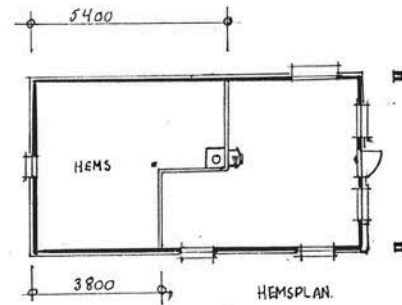
FASADE



SNITT



PLAN

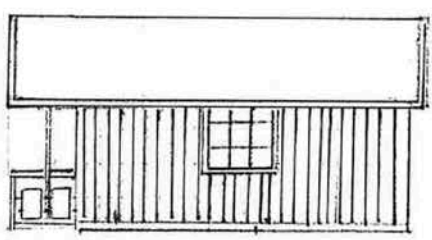
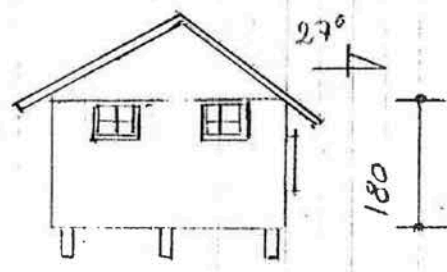
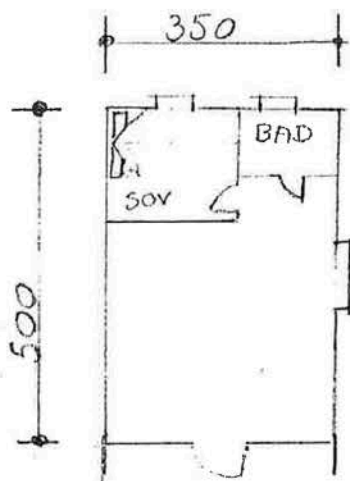


HEMSPLAN.

Böndskottet väntar på nybyggnad  
 21 utskrift av sak 97/01826  
 PÄNNES BYGNINGSVESEN  
 HYTTE 54 m<sup>2</sup>  
 MÅL 1-100

# ANEKS

Journal nr. 924/95-22/6-45  
Dato nr. 153/1-10



ANEKS 17,5 m<sup>2</sup>

Endiennet under henvisning  
til Utskrift av sak 95/0.1885  
HEMNES BYGNINGSVESEN

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1832 - HEMNES  
Gårdsnummer: 153  
Bruksnummer: 1  
Festenummer: 10

Utskriftsdato/klokkeslett: 24.10.2025 kl. 07:48  
Produsert av: Kjetil Sjøvik  
Attestert av: Hemnes kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

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

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

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festgrunn av type punktbeste  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 30.08.1991  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Er seksjonert: Nei

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		966056258	Statskog SF		Postboks 63 Sentrum 7801 NAMSOS	1 / 1
Fester		140270	AKERSVATNE MONIKA		MARKAVEIEN 8 8618 MO I RANA	1 / 2
Fester		021170	JOHANNESSEN RONNY	H0305	Ronny Johannessen Fairbanksveien 14 8610 MO I RANA	1 / 2

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Fester registrert hos Skatteetaten		140270	AKERSVATNE MONIKA		MARKAVEIEN 8 8618 MO I RANA	
Fester registrert hos Skatteetaten		021170	JOHANNESSEN RONNY	H0305	Ronny Johannessen Fairbanksveien 14 8610 MO I RANA	

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7299540	449687			Punktbeste

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Endre egenskap Annen forretningstype	25.02.2013 2012/1468	Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 1832 - 153/1/10		1832sjk 25.02.2013 Arealendring 0
Opprett ny festegrunn Etablering av feste	30.08.1991	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1832 - 153/1 1832 - 153/1/10		Arealendring 0 0

#### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	26.02.2013 2012/1468	Rolle Berørt Berørt	Matrikkelenhet 1832 - 153/1 1832 - 153/1/10		1832sjk 26.02.2013 Arealendring 0 0

#### Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Villmarksveien	5013	3340 EUREF89 UTM Sone 33 7299539	449687	Grunnkrets: 0209 Tustervatn Stemmekrets: 2 BLEIKVASSLI Kirkesokn: 10030503 Bleikvassli Postnr.område: 8647 BLEIKVASSLIA Tettsted:	Nei

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

<b>Byggningsnr:</b> 17 096 818	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse: 20.10.1995
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	49	Vannforsyning: Privat ikke innlagt		Igangsettingstillatelse: 20.10.1995
Nord: 7299539 Øst: 449687	Bruksareal totalt:	49	Avløp:		Tatt i bruk: 31.03.1998
Bygningsendringkode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk					
Energikilder: Biobrensel					
Oppvarming: Annen oppvarming					

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	49	49	0	0	0

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5013 Villmarksveien 3340	H0101	Fritidsbolig	49	0	Kjøkken	0	0	153/1/10

**Kontaktpersoner**

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	280654	GÅSLAND VIGDIS MARIANNE		POSTBOKS 25 8618 MO I RANA

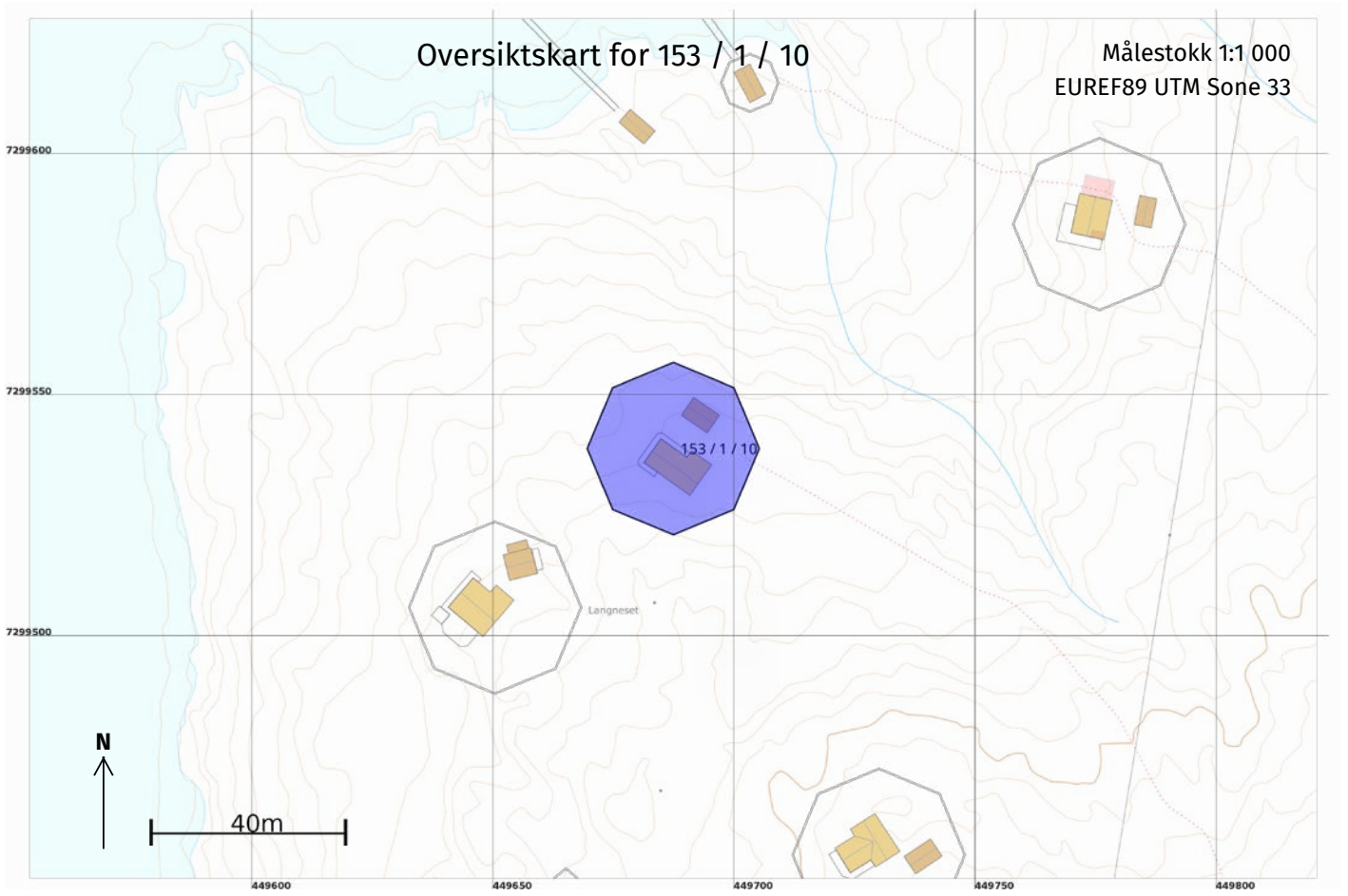
<b>Byggningsnr:</b> 188 281 400	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	17	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 7299549 Øst: 449692	Bruksareal totalt:	17	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringkode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk					
Energikilder:					
Oppvarming:					

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	17	17	0	0	0

**Bruksenheter**

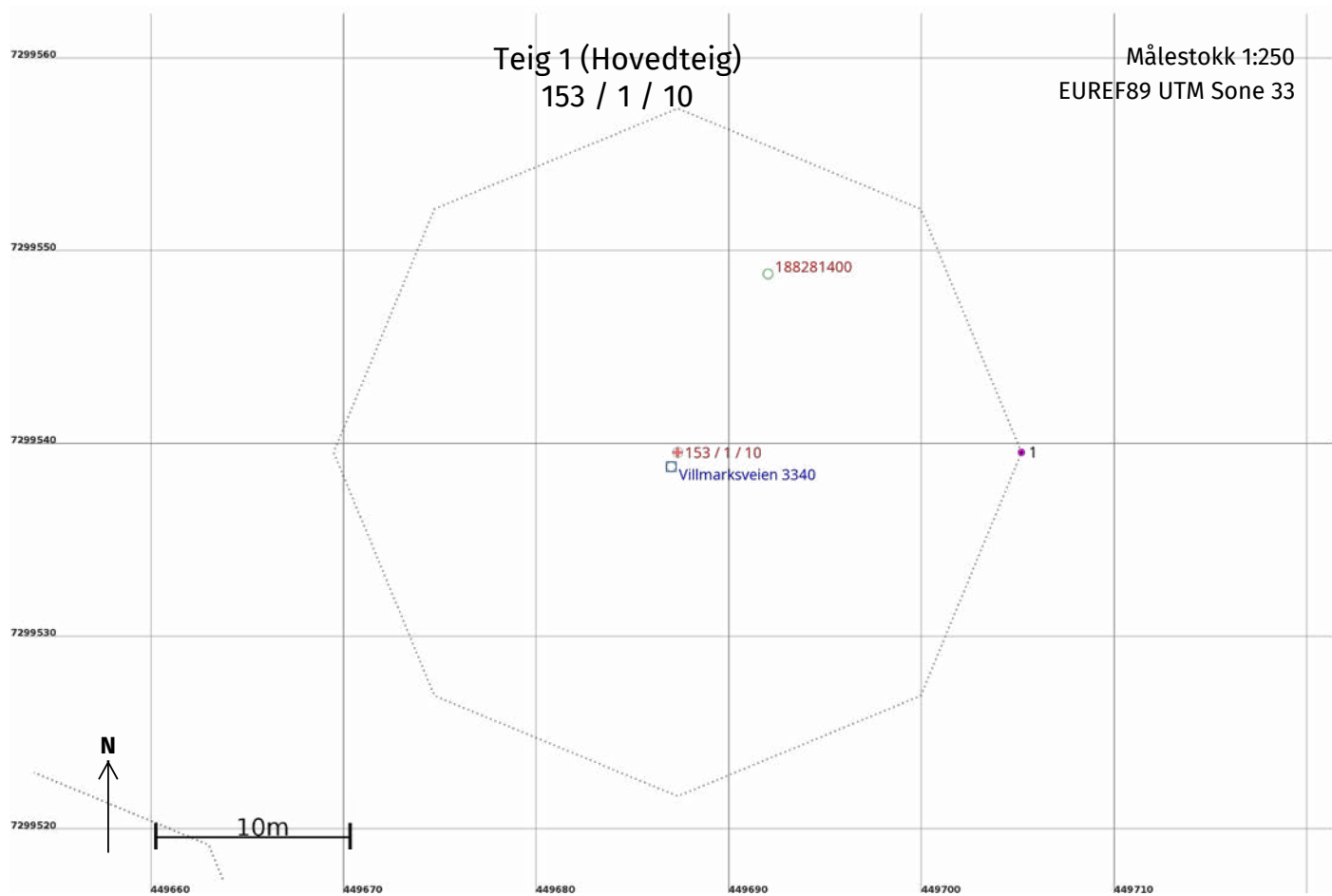
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	153/1/10



24.10.2025 07:48

Matrikelbrev for 1832 - 153 / 1 / 10

Side 6 av 8



## Areal og koordinater

Arealmerknad: Punktfeste  
**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7299540 **Øst:** 449687

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 153, Bruksnr 1, Festenr 10	<b>Kommune:</b>	1832 Hemnes
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	209 Tustervatn
Veiadresse:	Villmarksveien 3340, gatenr 5013	<b>Valgkrets:</b>	2 Bleikvassli
	8647 Bleikvasslia	<b>Kirkesogn:</b>	10030503 Bleikvassli
Oppdatert:	09.01.2020		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Bestående punktbeste	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	30.08.1991	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>					
<b>Arealmerknad:</b>	Punktbeste				

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Fester	140270	Akersvatne Monika	1/2	Bosatt i Norge
		Markaveien 8, 8618 Mo i Rana		
Fester	021170	Johannessen Ronny	1/2	Bosatt i Norge
		Fairbanksveien 14, 8610 Mo i Rana		

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Annen forretningstype	Forretning:	26.02.2013	Berørt	1832/153/1	0,0
	Matrikkelført:	26.02.2013	Berørt	1832/153/1/10	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	25.02.2013	Avgiver	1832/153/1/10	0,0
	Matrikkelført:	25.02.2013			
Etablering av feste	Forretning:	30.08.1991	Avgiver	1832/153/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1832/153/1/10	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Villmarksveien 3340	Fritidsbolig	49,0	Kjøkken			

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	20.10.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	20.10.1995
Energikilde:	Biobrensel	BRA annet:	49,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	49,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.03.1998
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17096818			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				49,0	49,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

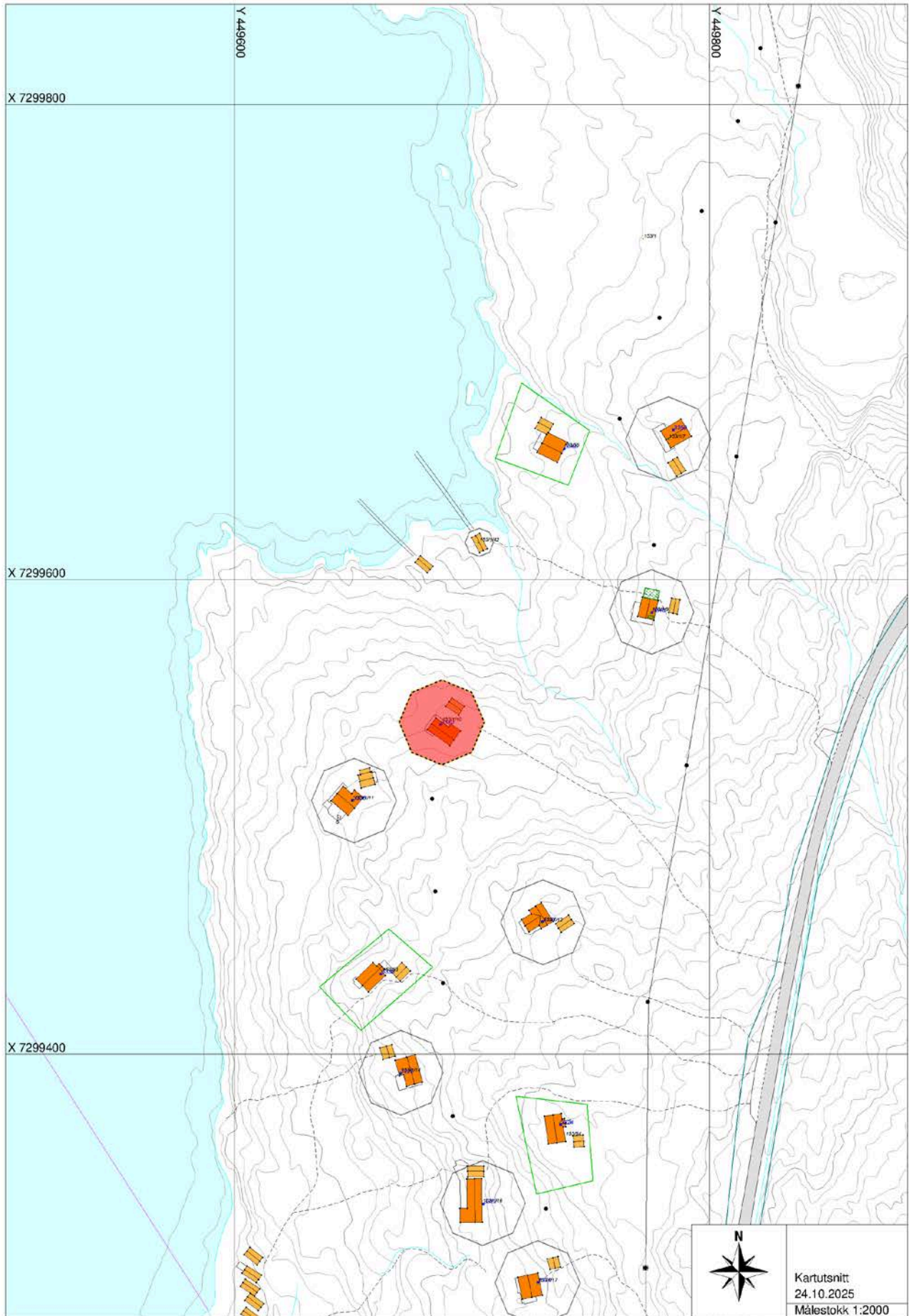
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	17,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	17,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	188281400			Antall etasjer:	1

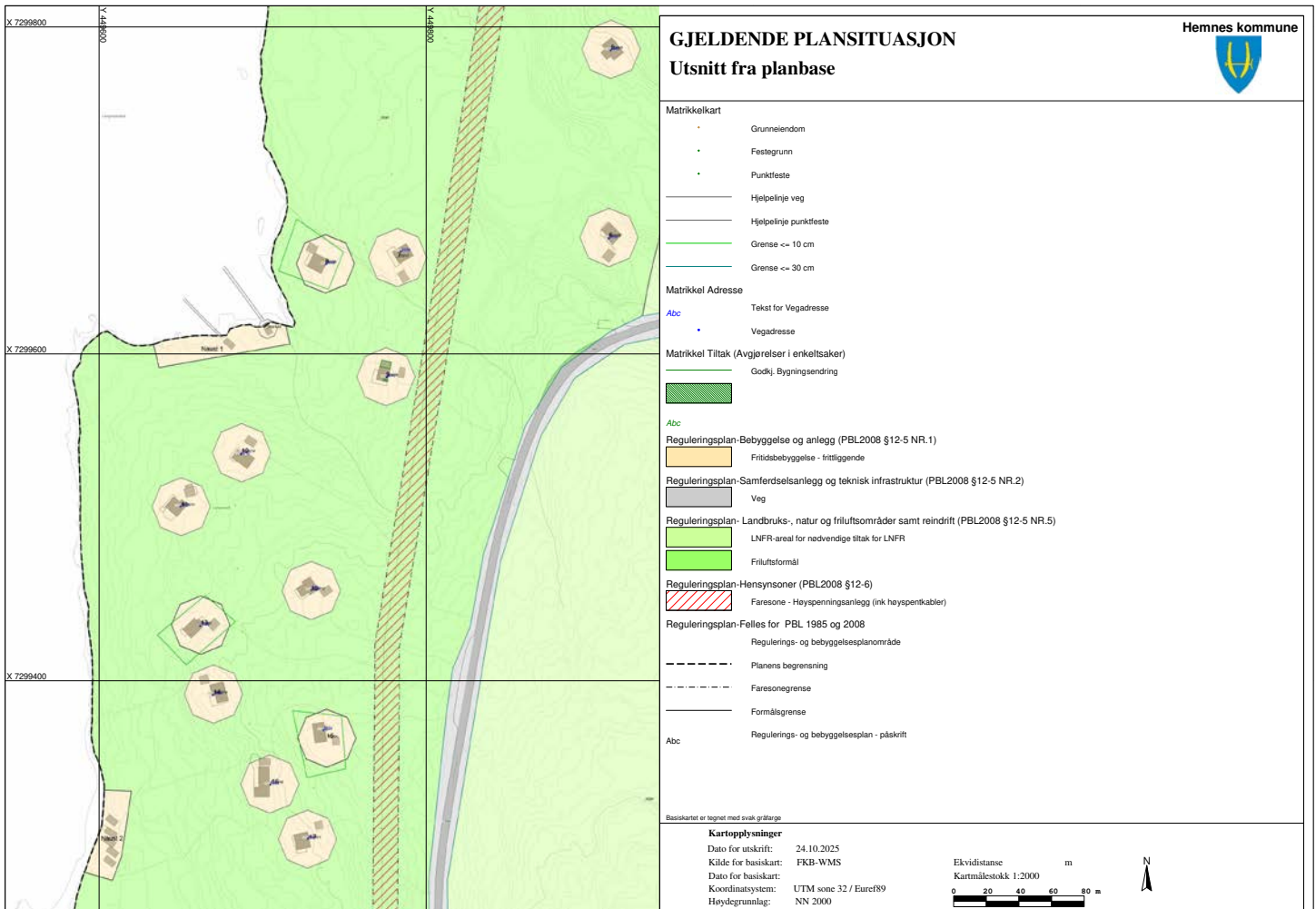
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				17,0	17,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.







Planavdelingen

## Hemnes kommune

Detaljregulering for hytteområde Tustervatn sør, gnr. 153 bnr. 1

PlanID 1832 1991 01

### Bestemmelser

Planen er vedtatt 16. april 1990, k-sak 30/91

Planen er endret 18.10. 2010, tmu-sak 58/10, arkiv 10/756

Saksbehandlere ved endring: Ingrid Orstad Teigen og Trond Møllersen

Vedtatt av kommunestyret i møte 16.04.90, sak 30/91

  
Magnar Bakkstjø  
Reguleringssjef

**REGULERINGSBESTEMMELSER  
TIL REGULERINGSPLAN FOR HYTTEOMRÅDE  
TUSTERVATN SØR - GNR. 153/1 I HEMNES KOMMUNE**

**§ 1**

Det regulerte området ligger på gnr. 153/1 - Tustervatnets østside og er på planen vist med reguleringsgrense. Området grenser i nord mot eiendommen Tustervatn gnr. 153/3, i vest mot Tustervatnet/Tustervasstraumen, i sør mot Røsvatnet og i øst mot eiendommen Orrhaugen gnr. 153/6 og mot fylkesveien/høyspent kraftlinje.

**§ 2**

**Bebyggelse og anlegg**

**HYTTER/FRITIDSBEBYGGELSE:**

**a. Bebyggelsens karakter:**

Innenfor planområdet tillates oppført 29 hytter. Innenfor hvert byggeområde, se skisse, kan det oppføres 1 hytte i 1 etasje, men på 2 alternative måter:

- 1) En bygning - hytte, boder og privet under samme tak.
- 2) To bygninger - Frittstående hytte og frittstående uthus/anneks.

Oppføres bebyggelsen som 2 bygninger, forutsettes det at disse plasseres maksimalt 8 m fra hverandre.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger på samme tomt får en harmonisk utforming. All bebyggelse skal ha utvendig tradisjonell kledning. Utvendige farger, herunder farge på tak, godkjennes av bygningsrådet. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 18-27 grader.

Valg av takvinkel må vurderes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

Høyden på grunnmur/pilarer må ikke overstige 60 cm på noe sted. Dersom pilarene har en høyde på 40 cm eller mer, skal åpningen mellom disse kles med bord eller på annen passende måte etter bygningsrådets skjønn.

Gesimshøyden - høyden fra overkant fundament til skjæringslinjen mellom takflate og yttervegg, må ikke overstige 240 cm.

#### b. Bebyggelsens plassering:

Hver tomt er markert med 3 merkepeler, se skisse, 1 nummerert sentrumspole og i tillegg 2 peler som angir hyttas møne-/lengderetning. Sentrumspelen skal falle innenfor hovedhyttas grunnmur.

Når grunnmuren er oppført og før pelen blir tildekket av bygningen, skal plasseringen kontrolleres av bygningsmyndighetene.

Hyttene skal plasseres med møneretning som vist på plankartet. Dersom det bygges uthus/anneks, skal dette fortrinnsvis stå parallelt med - eller vinkelrett på hovedhytta.

Bebyggelsen på tomten må i sin helhet ligge innenfor en sirkel (= byggegrense) med radius 12,5 m fra sentrumspelen.

#### c. Tomteinndeling/situasjonskart:

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger en situasjonsplan godkjent av bygningsrådet. Situasjonsplanen skal sendes inn sammen med byggesøknaden.

Planen skal være i målestokk 1:200 eller større og skal vise aktuelt byggetrinn og eventuelt framtidig byggetrinn på tomten. Plassering av privet skal også framgå av situasjonsplanen.

d. Om bebygd/ubebygd areal

Bygningers bruttoareal (BTA) kan være inntil 120 kvm per tomt og bebygd areal (BYA) inntil 16 prosent av tomta.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Innenfor de enkelte byggeområdene (Hver tomt) bør det kunne foretas skjøtsel for å vedlikeholde skogen.

e. Naust

Tre områder i planen er avsatt til naust. Naustene skal utformes som gruppebebyggelse med samordnet material- og fargebruk. Hvert naust kan ha en grunnflate på inntil 18 m<sup>2</sup> målt etter utvendig veggsmål og høyden over fundament må ikke overstige 3,0 m. Utvendig farge skal harmonere med omgivelsene og kan være brun, mørk rød, mørk grønn eller sort. Taket skal tekkes med torv eller et materiale i sort, mørk grå eller mørk brun.

### § 3

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

For fylkesvegen til Hattfjelldal omfatter formålet matrikulert veggrunn. For annen fylkes- og kommuneveg omfatter arealet utbygd veggrunn.

Langs Orrhaugvegen er det avsatt areal til tre parkeringsplasser. På P4 og P6 skal det opparbeides 1,5 parkeringsplass per hytte i takt med hyttebyggingen. P5 skal opparbeides for allmennheten.

### § 4

#### Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

I områder med landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift kan det bare tillates oppført bygninger som har tilknytning til primærnæringene. Området er avsatt til og forutsettes brukt til trekkvei for rein.

I områder med friluftsmål er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, herunder vei og massetak, som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

Kommunen kan etter søknad tillate at det bygges inntil tre parkeringsplasser i friluftsområdet vest for fylkesvegen til Hattfjelldal. Parkeringsplassene skal dekke behovet for hyttene 1-22 med minimum 1,5 parkeringsplasser per hytte. Parkeringsplassene skal anlegges minst 6 m fra offentlig veg med en avkjørsel inntil 6 m brei.

### § 5

#### Fellesbestemmelser

Det tillates ikke innlagt vann i hyttene. Spillvann skal ledes ut i synkekum. Det forutsettes benyttet biologisk klosett, herunder utedo. Kjemikalieklosett tillates ikke installert. Hytteeier skal bringe søppelet med seg heim eller til godkjent tømme plass. Avfall tillates ikke nedgravd i området.

## Tvangssalg ved medhjelper

### Generelt

1. januar 1993 trådte ny lov om tvangsfullbyrdelse i kraft. Den nye loven innfører noe helt nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper.

Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at Namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. Markedsføring, budgivning, forhandlingene osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

### Hvem kan være medhjelper?

Det er kun statsautoriserte eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor Namsretten.

### Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese orienteringen under nøye.

Det vil ikke fremgå av salgsannonser for eiendommen at den tvangsselges, men i salgsoppgaven for eiendommen skal det opplyses at det er et tvangssalg.

Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling.

Opplysningene skal gis i en salgsoppgave. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås.

Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og grunnen til at de ikke er fremskaffet.

### Feil og mangler, heftelser m.m.

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdelsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, og
- disse forholdene kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av overstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom Namsretten finner at kravet fra kjøperen åpenbart er grunnløst, kan Namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel betale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

## **Budgivning**

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledning til å ta forbehold osv. Derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis.

Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. Loven gir imidlertid adgang til at bindingstiden kan settes ned til 2 uker. Vær oppmerksom på at 2 uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av Namsretten.

Det er ikke anledning å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette.

Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere bud. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be Namsretten stadfeste budet. (Stadfestelse tilsvarer selgerens aksept ved et frivillig salg). Saksøkeren har ikke plikt til å sende slik anmodning til Namsretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er stadfestet av Namsretten. For eksempel kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten.

Når Namsretten har stadfestet et bud har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært framsatt overfor Namsretten før kjennelsen avsies. Det stadfestede

budet er bindende for budgiveren selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken er avgjort. Blir stadfestelsen opphevet er budgiveren fri.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

## **Oppgjør og overtagelse**

Ved tvangssalg er det spesielle regler for hvordan oppgjør skal foretas. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dagen kjøper plikter å betale) inntre 3 måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens §11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

## **Saksøkts fraflytting**

Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig år kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper ute gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper plikter da å sørge for eventuell bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distriktet eiendommen er.


## **Skjøte og adkomstdokumenter**

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil Namsretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing sammen med kjøperens eventuelle pantobligasjoner.

Når tvangssalgskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Overstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Framstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelser det henvises til i denne brosjyren finnes i kapittel 11 og kapittel 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.



# 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

**aktiv.**  
Tar deg videre