



aktiv.

Hytte på Tomma, 8723 HUSBY

Arkitekttegnet fritidsbolig av høy standard, beliggende i nydelige omgivelser.



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 700 000,-
Omkostn.: Kr 68 762,-
Total ink omk.: Kr 2 768 762,-
Selger: Alfred Peder Larsen
Berith Larsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 83/98 kvm
Tomtstr.: 1000 m²
Soverom: 4
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 17
Oppdragsnr.: 1802250097

Arkitekttegnet fritidsbolig av høy standard, beliggende i nydelige omgivelser.

Arkitekttegnet fritidsbolig av høy standard, beliggende i nydelige omgivelser!

- Havutsikt
 - 98kvm BRA!
 - Solrikt
 - Her får man både fjell og hav i umiddelbar nærhet
 - 4 soverom
 - 1 bad med dusj
 - 2 stellerom med vask
 - Bod tilknyttet hytten med utvendig tilgang
 - Frittstående bod ved inngang
 - Eiet tomt
 - Innlagt vann via privat grunnborret brønn
 - Innlagt strøm
 - Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap
 - Romslig utebod med eget wc-rom med forbrenningstolett
 - Hytten er tegnet av ASE Arkitektkontor
 - Terrasse og gangbane på ca. 23,5 m² på sørsiden av bygget
 - Terrasse på ca. 16,7 m² med glassrekkverk. Adkomst fra hage og via dør fra stuen
 - Herlig lysinngang fra store vinduer i kjøkken/stuesonen
- Eiendommen må oppleves!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Nabolagsprofil	92
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 98 m²

TBA: 40 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m² Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue/kjøkken, Gang, Stellerom 1, Stellerom 2, Dusjrom

BRA-e: 4 m² Bod

Bod m/ toalett

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m² Bod, Toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m² Terrasse og gangbane på ca. 23,5 m² på sørsiden av bygget. Terrasse på ca. 16,7 m² med adkomst fra hage og via dør fra stuen

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet:

Fritidsbolig:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1000 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med gruslagte arealer i forkant av hytta. Øvrige deler av tomten består av fjell, torv og busker o.l.

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger like ved Tømmaveien på nordsiden av Tomma, med nærhet til hav og fjell.

Meget fin utsikt og svært gode solforhold!

Tomma ligger ca. 40 minutters ferjetur fra Nesna. Husby er tettstedet på øya, hvor det er en dagligvarebutikk og barnehage.

Uendelige muligheter til friluftaktiviteter!

Daglige turer i vakre omgivelser, sopp- og bærplukking og fisketurer hvor fjorden bugner av fisk er bare noen av aktivitetene beboerne her liker å holde på med. Hytta er også et ypperlig utgangspunkt for gå-, sykkel- eller bilturer til flotte strender og majestetiske fjell.

Tomma er ei romslig øy hvor du kan finne din egen lille strand helt for deg selv om du ønsker det.

Litt om avstander:

Avstand til sjø: Ca. 153 meter

Mo i Rana: Ca. 2 t 33 min

Sandnessjøen Ca. 2 t 50 min

Mosjøen: Ca. 3 t 2 min

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende hytter/fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.

Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med asfaltpapp.

Vinduer og dører av tre med 2-lags isolerglass.

Verditakst

Kr 2 700 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja.

Beskrivelse: Terrassen foran er utbedret med nytt belegg 2024. Mindre taklekkasje er utbedret, mulig følgeskade på 0,5m²

Gangveien på baksiden har skader der det er plate dekke.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Beskrevet tidligere

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

Ja:

Beskrivelse Avtale med privat veilag, avgiften er 200 kr pr. år.

Innhold

Fritidsbolig: 4 Soverom, Stue/kjøkken, Gang, Bad, Bod, Stellerom 1, Stellerom 2

Standard

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

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Taktekking:

- Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
- Det har ved en tidligere anledning vært en lekkasje på taket over soverommet på sør-øst hjørnet. Denne er i ettertid utbedret, men ca. 0,5-1m² av underliggende tro ble fuktskadet.

Konsekvens/tiltak:

- Fuktskadet tro bør utbedres.

Nedløp og beslag:

- Rustdanneleser på innfestningen av gesimsbeslaget.
 - Skjøtingen og gjerdingen av gesimsbeslagene er ikke utført iht. bransjestandard.
- Konsekvens/tiltak:
- Skruer med rustdannelse bør skiftes ut med tiden.
 - Den overflødige fugemassen og utførelsen i hjørner er hovedsaklig estetiske avvik.

Veggkonstruksjon:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Råteskade i to av kledningsbordene ved trappen på fasade mot nord.

Konsekvens/tiltak:

- Musesperre må etableres.
- Vedlikehold av kledningen må påregnes.
- Utskifting av råteskadet trevirke må utføres.

Vinduer:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det måles forhøyede fuktverdier i foringen på soverommet mot vest, og det er fuktsvell.
- Limrester på karm.
- Fuktsvell i karmen mot øst.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser angående fukt i karmen på soverommet. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Krypkjeller:

- Fuktskjolder i stubbloftsplatene hvor avløpsrøret fra dusjrommet kommer ned.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse.

Konsekvens/tiltak:

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det må fremskaffes tillatelse for å få slippe ut gråvannet.
- Eventuelt koble av vannledningen.

Dusjrom > Overflater vegger og himling:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj,

badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Det er ikke montert bunnlist i nedre kant av platene.

Konsekvens/tiltak:

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Badet fungerer med dette avviket, men er ikke godkjent iht. dagens krav. TG2 settes ut fra standardens krav til vurdering av våtrom.

Dusjrom > Sluk, membran og tettesjikt:

- Skjøtene på belegget er fuget, ikke sveiset.
- Det er ikke tilstrekkelig tettet hvor rørgjennomføringen går ned i gulvet.

Konsekvens/tiltak:

- Skjøter på belegget må sveises.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Lokal råteskade i hjørnet ved trappen. Selger opplyser at området har tørket opp.
- Rustdannelser på skruene i terreassedekket.
- Folien er punktert der rekkverket er innfestet.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Normalt vedlikehold må påregnes.
- Deler av dekket med råteskader bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige trapper:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dusjrom > Ventilasjon:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

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

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det måles forhøyede fuktverdier i foringen på soverommet mot vest, og det er fuktsvell.
- Limrester på karm.
- Fuktsvell i karmen mot øst.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser angående fukt i karmen på soverommet. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Solforhold

Den 21. Juni, rundt kl 13:00, så er solen vinklet inn fra sør, og beveger seg rundt eiendommen, til den er vendt inn fra Nord rundt midnatt.

Solforholdene er meget gode!

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 700 000

Info kommunale avgifter

Renovasjon faktureres av HAF, og kommer i tillegg til eiendomsskatt.

Eiendomsskatt

Kr 2 542

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 453 750

Formuesverdi primær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 17 i Nesna kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Gnr. 1, bnr. 17 har gjerdeplikt langs hele eiendommens yttergrense mot gnr. 1, bnr. 1.

Gnr. 1, bnr. 17 har vegrett fra eiendommen og frem til offentlig veg.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 24.06.2013.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.06.2013.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra privat vei. Avtale med privat veilag, avgiften er ca. 200 kr pr. år.

Innlagt vann via privat grunnborret brønn.

Ikke søkt om utslipstillatelse, og Ifølge byggesøknad er det installert forbrenningstoalett og tett tank for gråvann.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er fradelt til fritidsformål.

Eiendommen ligger i et LNFR område - formål av kommuneplanens arealdel. (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 700 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 715 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 718 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 68 762

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Nord-Norge Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 924825782
Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana

Salgsoppgavedato

12.09.2025



Vi legger til rette for gode visninger med tid til alle. Meld deg på visning i knappen «Visningspåmelding» dersom du ønsker å komme på visning. Er du forhindret i å komme, ta kontakt med megler.

Velkommen

aktiv.
Tar deg videre

Uteområdet

aktiv.



















1. etasje

aktiv.































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 1828-1/17/0/0 0, 8723 HUSBY

 NESNA kommune

 gnr. 1, bnr. 17

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 21.07.2025

Rapportdato: 12.08.2025

Oppdragsnr.: 20914-4020

Referansenummer: RF2063

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Emil Brattland

Vår ref: Lars Emil Brattland



MOTAKST



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

Norsk takst

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



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

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

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

Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagelser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

Rapportansvarlig

Lars Emil Brattland
Uavhengig Takstingeniør
lars@motakst.no
414 85 679

Medansvarlig

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	98 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	87 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

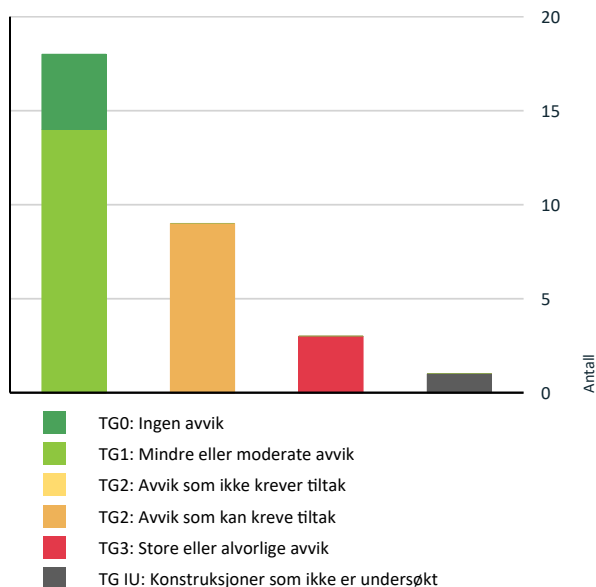
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

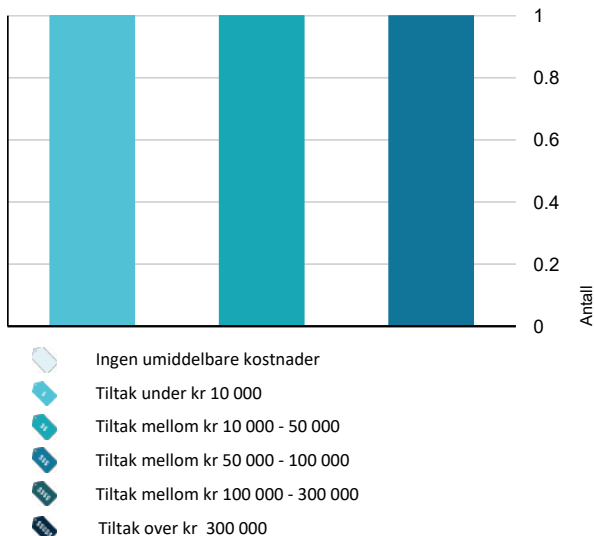
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Dusjrom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Dusjrom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Dusjrom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Dusjrom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2013

Kommentar
Bygget fikk utstedt ferdigattest den 24.06.2013.

Anvendelse
Fritidsboligen var ved befaring møblert.

Standard
Fritidsboligen har normal standard.

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type taktecking: Asfaltpapp.
Årstall: Byggeår.

Type undertak: Ukjent.
Årstall: Byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det har ved en tidligere anledning vært en lekkasje på taket over soverommet på sør-øst hjørnet. Denne er i ettertid utbedret, men ca. 0,5-1m² av underliggende tro ble fuktskadet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktskadet tro bør utbedres.



Området hvor lekkasjen oppsto.



Kontroll av tekkingen.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av lakkert metall fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rustdanneleser på innfestningen av gesimsbeslaget.

Skjøtingen og gjerdingen av gesimsbeslagene er ikke utført iht. bransjestandard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skruer med rustdannelse bør skiftes ut med tiden.

Den overflødig fugemassen og utførelsen i hjørner er hovedsaklig estetiske avvik.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med liggende kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Råteskade i to av kledningsbordene ved trappen på fasade mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Vedlikehold av kledningen må påregnes.

Utskifting av råteskadet trevirke må utføres.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det måles forhøyede fuktverdier i foringen på soverommet mot vest, og det er fuktsvell.
Limrester på karm.
Fuktsvell i karmen mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres nærmere undersøkelser angående fukt i karmen på soverommet. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.



18,6Vekt



TG 1 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør: Skyvedør av tre med 2-lags isolerglass.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og gangbane på ca. 23,5 m² på sørsiden av bygget. Rekkverk med liggende spiler på deler av gangbanen.

Terrasse på ca. 16,7 m² med glassrekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 104 cm. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.
Gulvet er tekket med PVC-belegg/folie.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Lokal råteskade i hjørnet ved trappen. Selger opplyser at området har tørket opp.
Rustdannelser på skruene i terreassedekket.
Folien er punktert der rekkverket er innfestet.

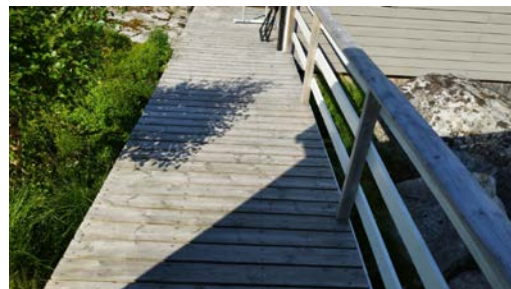
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Normalt vedlikehold må påregnes.
Deler av dekket med råteskader bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

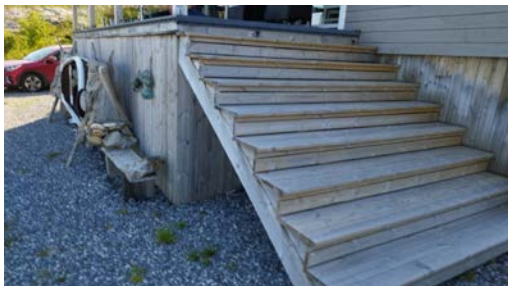
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene har klikkvinyll.

Veggene har panel.

Himlingene har himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Målt avvik i stuen:

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 5 mm.

Tilstandsrapport

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 10 mm.

TG 0 Radon

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

Pipe og ildsted

Det er ikke montert pipe eller ildsted i fritidsboligen. Dersom dette monteres må det meldes til kommunen.

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskjolder i stubbloftsplatene hvor avløpsrøret fra dusjrommet kommer ned.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > DUSJROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > DUSJROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater.

Himlingen har panel.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ikke montert bunnlist i nedre kant av platene.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Badet fungerer med dette avviket, men er ikke godkjent iht. dagens krav. TG2 settes ut fra standardens krav til vurdering av våtrom.



ETASJE > DUSJROM

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Så lenge det benyttes dusjkabinett og bruksvannet ledes direkte ned i sluken, vil det ikke være noen umiddelbar fare for skade.



ETASJE > DUSJROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjøtene på belegget er fuget, ikke sveiset.

Det er ikke tilstrekkelig tett hvor rørgjennomføringen går ned i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjøter på belegget må sveises.

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinettet.

ETASJE > DUSJROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har dusjkabinett.

ETASJE > DUSJROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering utover åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > DUSJROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,2%.

Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning

Tilstandsrapport

under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøøl/fryseskap.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Test av ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør-i-rør).

Rørskap på dusjrommet.

Stoppekran i rom under telet.

Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.



Hovedstoppekran.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast som ledes til gråvannstank som står under hytta.

TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 160 liter av merket Høiax.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i boden.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Anlegget er av relativt ny dato, og har utstedt samsvarserklæring. Det anses derfor ikke som nødvendig med utvidet kontroll av el-anlegget.

NB:

Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).



Kontroll av sikringsskapet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Brannslukker plassert i boligen etter befaring.

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell/berg med ett tynt jordlag over opplyser eier.

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Naturlig drenering, fritidsboligen står på en naturtomt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er funamenterert på kreosotbehandlede tresøyler.

TG 0 Terrenghold

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Fritidsboligen har innlagt via privat grunnborret brønn. Brønnen er fra 2021.

Fritidsboligen er ikke tilkoblet septik, men gråvannet ledes til tank under hytta, og videre i rør ned mot sjøen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Det må fremskaffes tillatelse for å få slippe ut gråvannet.
Eventuelt koble av vannledningen.

Bygninger på eiendommen

Bod m/ toalett

**Anvendelse**

Oppbevaring av redskaper mm, og toalett.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard på bygget.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på søyler av tre.

Yttervegger av bindingsverkk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.

Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med asfaltpapp.

Vindu med 2-lags isolerglass.

Bygget har toalettrom med forbrenningstolett og resterende deler brukes som bod.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

87 m²/83 m²

Fritidsbolig: 4 Soverom, Stue/kjøkken, Gang, Bad, Bod, Stellerom 1, Stellerom 2

Andre bygg: Bod m/ toalett

Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	2 700 000
Kr 3 650 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi	2 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten. Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

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

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

Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>
Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>
Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>
Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>
Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>
Eiendomsmeglingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>
Eiendom Norge AS <http://www.eiendomnorge.no/>
Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 1828-2/20/0/0 ,8723 HUSBY 0 m ² 1988 2 sov	14-08-2024		1 700 000		1 700 000	
2 Helgåvegen 25 ,8723 HUSBY 0 m ² 2023 0 sov	29-08-2024		2 780 000		2 780 000	
3 1828-97/11/0/0 ,8723 HUSBY 0 m ² 1967 2 sov	05-05-2024	2 850 000	2 750 000		2 750 000	65 476
4 1828-97/17/0/0 ,8723 HUSBY 39 m ² 1979 2 sov	17-07-2025	650 000	1 200 000		1 200 000	30 769
5 Skagavegen 23 ,8724 SAURA 134 m ² 1890 4 sov	03-03-2025	3 400 000	3 200 000		3 200 000	23 881

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Renovasjon; Estimert av takstingeniøren (Fritidsrenovasjon):	Kr.	1 200
Eiendomsskatt:	Kr.	2 542
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	16 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 050 000

Bod m/ toalett

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 55 000
Sum teknisk verdi - Bod m/ toalett	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 200 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	83	4		87	
SUM	83	4			
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue/kjøkken, Gang, Stellerom 1, Stellerom 2, Dusjrom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

Bod m/ toalett

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

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	83	0
Bod m/ toalett	0	11

Kommentar

Fritidsbolig

Bod med utvendig adkomst på ca. 4m2 (BRA-e)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2025	Lars Emil Brattland	Takstingeniør
	Alfred Peder Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1828 NESNA	1	17		0	1000.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

1828-1/17/0/0 0

Hjemmelshaver

Larsen Alfred Peder, Larsen Berith

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger like ved Tommaveien på nordsiden av Tomma.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei fra offentlig vei. Selger opplyser at det betales ca. 200kr i året for bruk av veien.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vanntilførsel via brønn.

Tilknytning avløp

Det er ikke innlagt avløp. Gråvannet ledes til en tank under hytta og ligger ett rør ned mot fjæra.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNRF-formål (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftformål) - for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Eiendommen er fradelt til fritidsformål.

Om tomten

Opparbeidet tomt med gruslagte arealer forran hytta. Øvrige deler av tomten består av fjell, torv og busker o.l.
Eiet tomt som har ett areal på ca. 1000m².

Kommuneplan

KA Tomma. Plan-ID 19980001

Ikrafttredelse 23.10.2003

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

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende hytter/fritidsbebyggelse.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Byggemåte

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

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.

Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med asfaltapp.

Vinduer og dører av tre med 2-lags isolerglass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.08.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	21.07.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	21.07.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	21.07.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	11.08.2025	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	11.08.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	23.05.2012	Godkjente bygningstegninger av bygget.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	24.06.2013	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Fremvist på befaring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RF2063>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802250097	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Berith Larsen	Alfred Peder Larsen
Gateadresse	
Hytte på Tomma	
Poststed	Postnr
HUSBY	8723
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF skade
Polise/avtalnr.	0473739

Document reference: 1802250097

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Terrassen foran er utbedret med nytt belegg 2024. Mindre taklekkasje er utbedret, mulig følgeskade på 0,5m2 Gangveien på baksiden har skader der det er plate dekke.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Beskrevet tidligere.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Avtale med privat veilag, avgiften er 200 kr pr. år.

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802250097

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berith Larsen	0213a71a043004984ecee b2106dd6b2fa7c857ba	21.08.2025 14:39:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alfred Larsen	d45f143a5fdbcb7e8b05d c4fb4000383baa109dd	21.08.2025 14:40:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1802250097

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1828 - NESNA
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 17

Utskriftsdato/klokkeslett: 08.08.2025 kl. 09:41
Produsert av: Dag Ivar Lillevik
Attestert av: Nesna kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 28.06.2012
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 1 / 17	1 000,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		090852	LARSEN ALFRED PEDER		KATHRINE JOHNSEN GEIDNU 25 9845 TANA	1 / 2
Hjemmelshaver		270561	LARSEN BERITH		KATHRINE JOHNSEN GEIDNU 25 9845 TANA	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7354471	402254		1 000,6 m2	

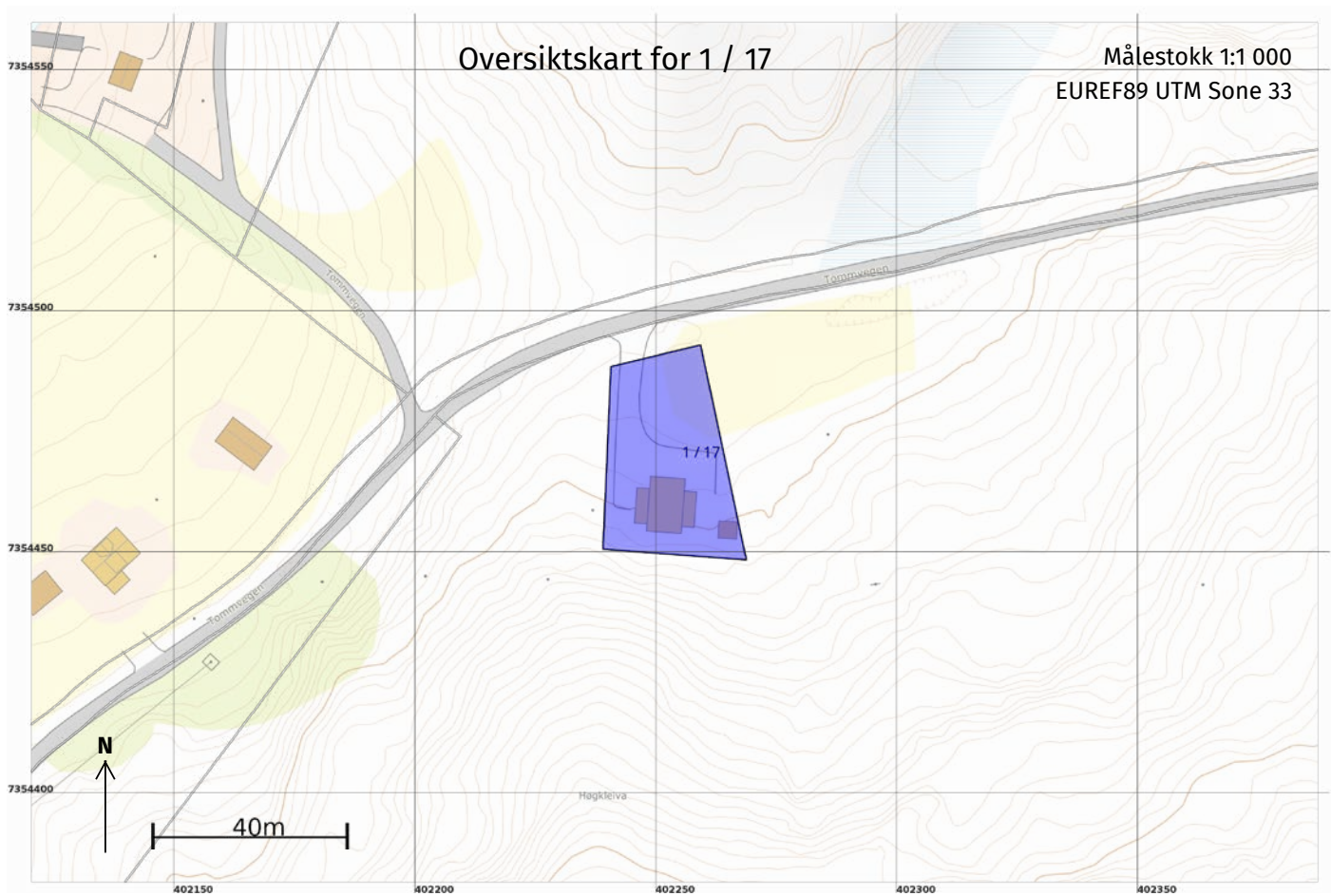
Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	21.05.2012	Tinglyst		04.07.2012	1828lid 26.06.2012
Oppmålingsforretning	11/786	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1828 - 1/1		-1 000,6
		Mottaker	1828 - 1/17		1 000,6

Adresser								
Adresstype	Adressetilleggsnavn	Gårdsnr Kildekode	Bruksnr Koord.syst.	Festenr Nord	Undernr Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Matrikeladresse		1	17	0	0	Grunnkrets	0102 Aust Tomma	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33			Stemmekrets:	1 HUSBY	
			7354465		402252	Kirkesokn:	10040401 Nesna	
						Postnr.område:	8723 HUSBY	
						Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten								
Bygningsnr:	300 306 015	Bebygd areal:		119,5	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	03.07.2012
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:		87	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	03.07.2012
	Nord: 7354459 Øst: 402252	Bruksareal totalt:		87	Avløp:	Ingen kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:		0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg/hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:		0			Ferdigattest:	24.06.2013
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:		0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:		0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:		0				
Oppvarming:								

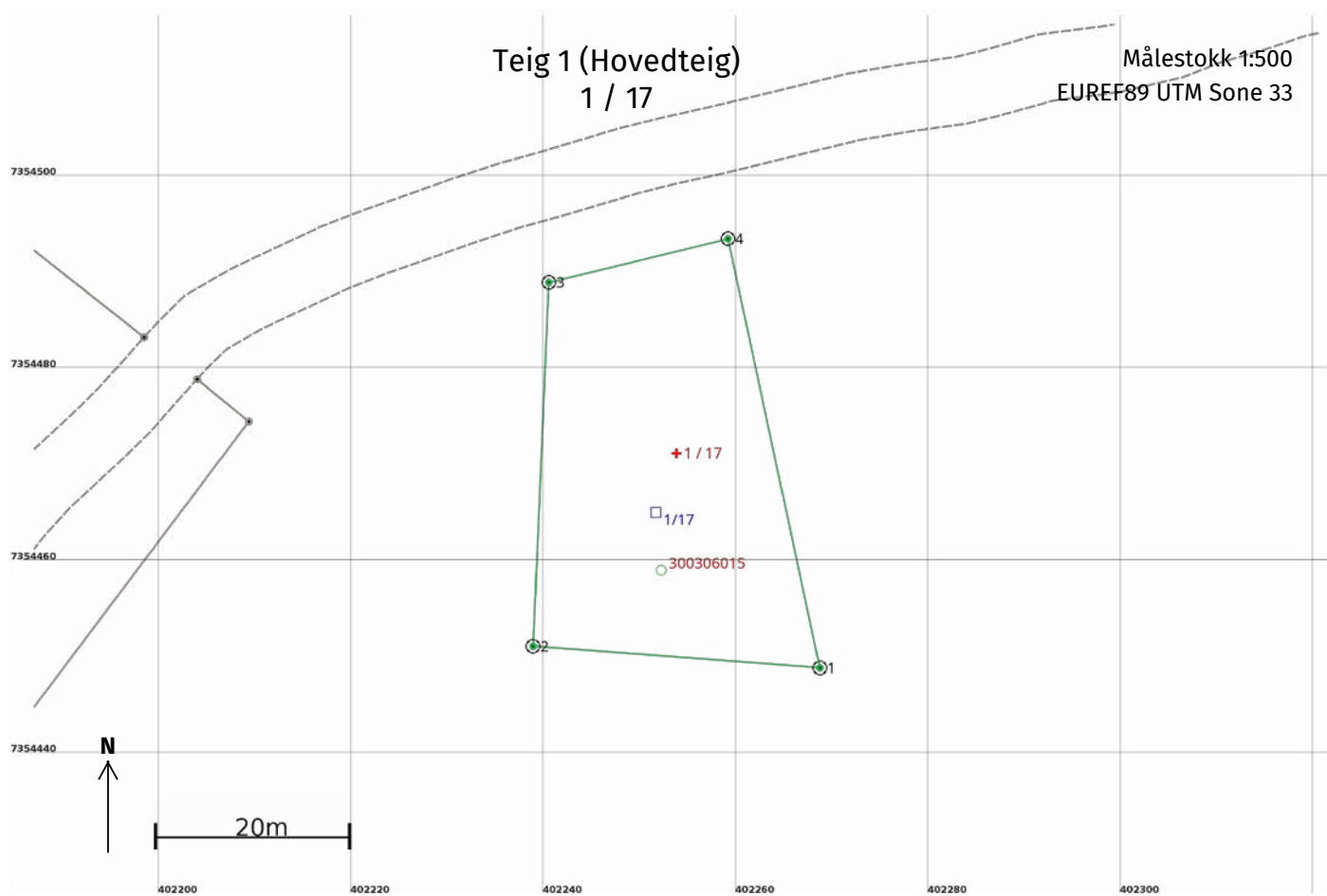
Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	1	0	87	87	0	0	0	0	0	
Bruksenheter										
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC	Matrikkelenhet
1/17		H0101		Fritidsbolig		87	5	Kjøkken	0 0	1/17
Kontaktpersoner										
Rolle	Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse			
Tiltakshaver			Alfrred Larsen				9845 TANA			



08.08.2025 09:41

Matrikelbrev for 1828 - 1 / 17

Side 4 av 6



08.08.2025 09:41

Matrikelbrev for 1828 - 1 / 17

Side 5 av 6

Areal og koordinater

Areal: 1 000,6 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7354471 Øst: 402254

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7354449,19	402268,71	Fjell 29,85	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	25	
2	7354451,44	402238,95	Fjell 37,82	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	25	
3	7354489,22	402240,56	Fjell 19,16	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	25	
4	7354493,76	402259,18	Jord 45,58	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	25	

Se vedlegg med meglerinfo for gnr. 1/17 Valvika

Merknader:

Kartutsnitt:

[Vedlagt.](#)

Eiendomsopplysninger / Matrikkelbrev:

[Vedlagt matrikkelbrev for eiendommen.](#)

Godkjente bygningstegninger:

[Vedlagt tegning nybygg hytte.](#)

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse:

[Vedlagt.](#)

Restanser og legalpant, kommunale avgifter og eiendomsskatt:

[Se vedlegg med oversikt. Renovasjon faktureres av HAF.](#)

Gjeldende regulering med bestemmelser:

[Se vedlegg med kart og bestemmelser.](#)

Område reguleres til LNFR- formål av kommuneplanens arealdel.

Eiendommen er fradelt til fritidsformål.

Vei, vannforsyning og avløpsforhold:

[Adkomst fra privat vei. Ikke søkt om utslipstillatelse. Ifølge byggesøknad er det installert forbrenningstoalett og tett tank for gråvann.](#)

Tilsyn pipe/ildsted:

[Ikke installert.](#)

Mvh

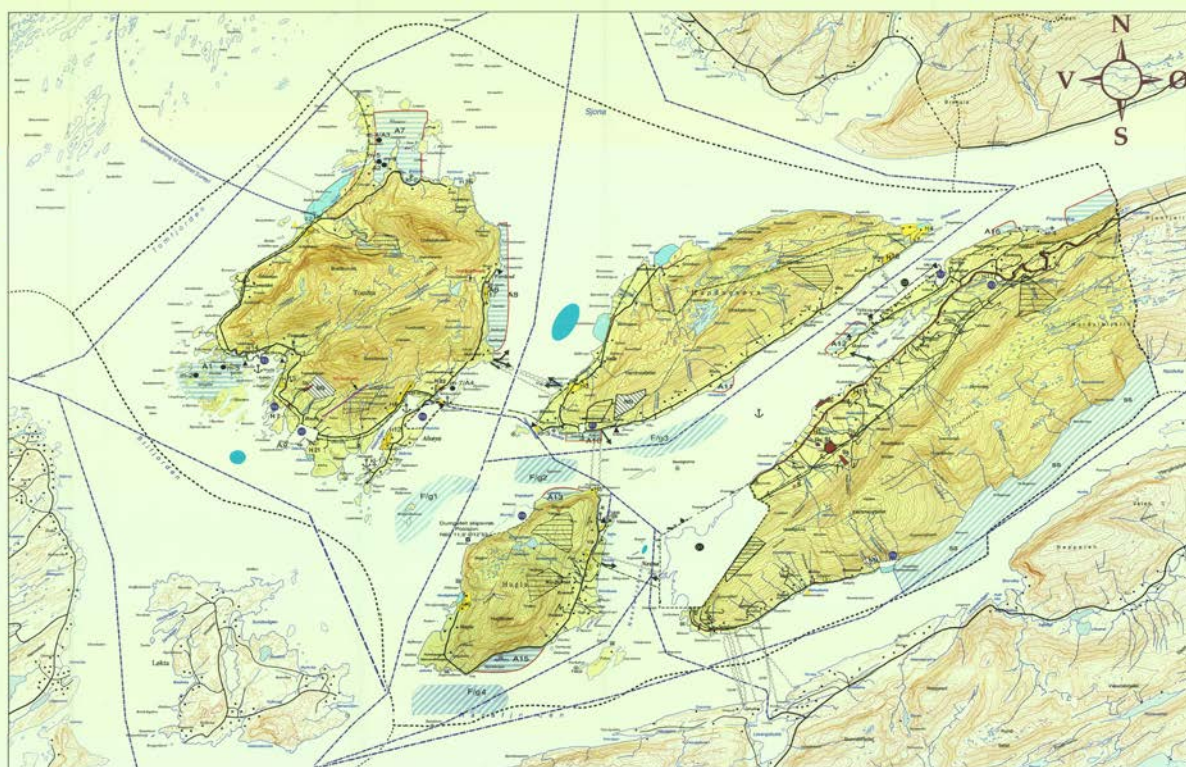
Dag Ivar Lillevik

avd.ing. Plan og utvikling

Nesna kommune

tlf: 75067021/95181181

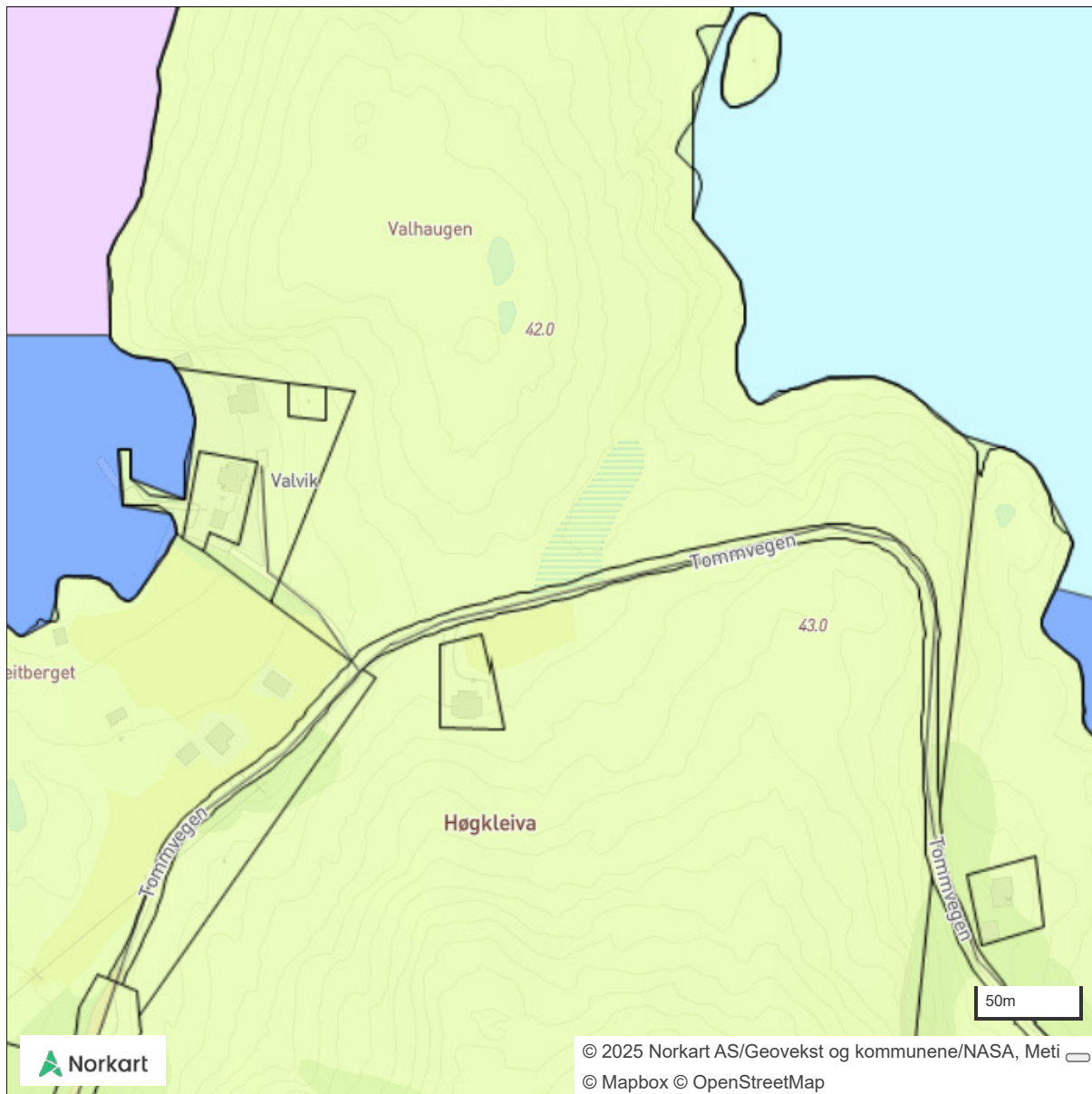
dag.ivar.lillevik@nesna.kommune.no



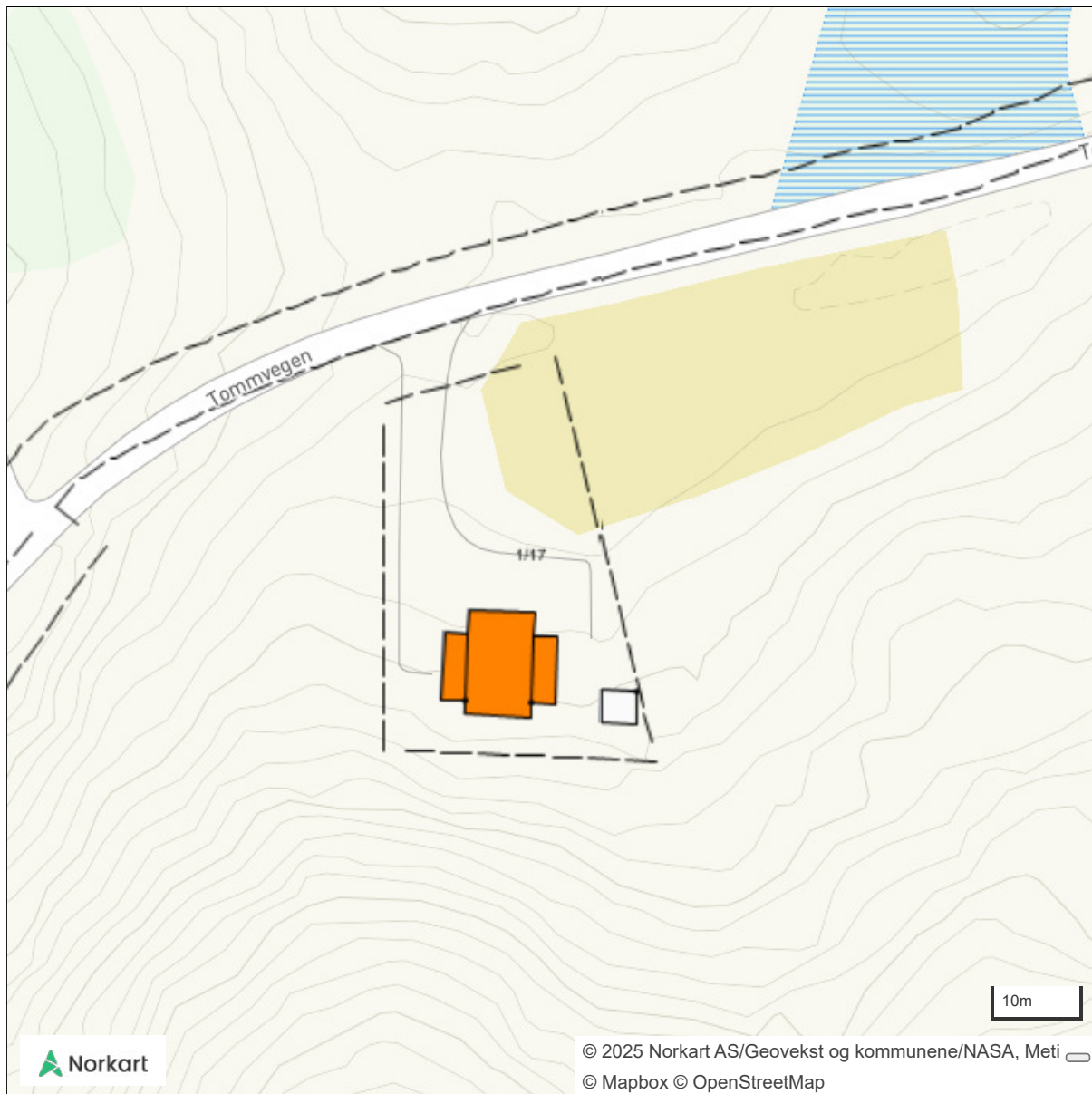
LS Prosjektering & data
8700 Nesna

Målestokk 1 : 50 000

Utsnitt planbase - Nesna kommune



Situasjonskart FKB, gnr. 1/17



[illegible][illegible]





Kunnskaps- og kulturkommunen
på Helgeland

Nesna kommune

Alfred Larsen
Sentrum Tanabru

9845 TANA

Arkivsaksnr.:
12/364-5

Arkivkode:
GNR 1/17

Enhet/Saksbeh
PUA/BJØRN

Deres ref:
07.06.2013

Dato:
24.06.2013

FERDIGATTEST ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 21-10.

Tillatelse til tiltak er gitt 02.07.2012.

Gjelder : Nybygg/Fritidsbygg
Byggested : Gnr.: 1/17
Tiltakshaver : Alfred Larsen
Ansvarlig søker : Næringsdrift AS

Ansvarsforhold:
Næringsdrift AS

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 07.06.13.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. 21-10).

Med hilsen

Bjørn Sundsfjord(e.f)

Vedlegg:

Adresse: Moveien 24, 8700 Nesna
Org.nr. NO 939 600 515 MVA

Telefon: 75067000
Telefaks: 75067001

E-post: postmottak@nesna.kommune.no
Bankkontonr. 4625 07 00083

Gjelder : Nybygg/Fritidsbygg
Byggested : Gnr.: 1/17
Tiltakshaver : Alfred Larsen
Sentrum Tanabru 9845 Tana

Kap	Gebyr for Byggesak	Beløp Kr.
	Ferdigattest/ midlertidigbrukstillatelse	
605	Ferdigattest	1300,00

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Nesna kommune		Plass  Doknr: 520933 Tinglyst: 28.06.2012 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Movegen 24		
Postnummer: 8700	Poststed: Nesna	
Fødselsnr./Org.nr. 939600515	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Dagny Larsen	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 190236 [REDACTED]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 1828	Kommunenavn NESNA	Gnr. 1	Bnr. 1	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 1828	Kommunenavn NESNA	Gnr. 1	Bnr. 17	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 27-5-2012	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Dagny Larsen
-------------------	---

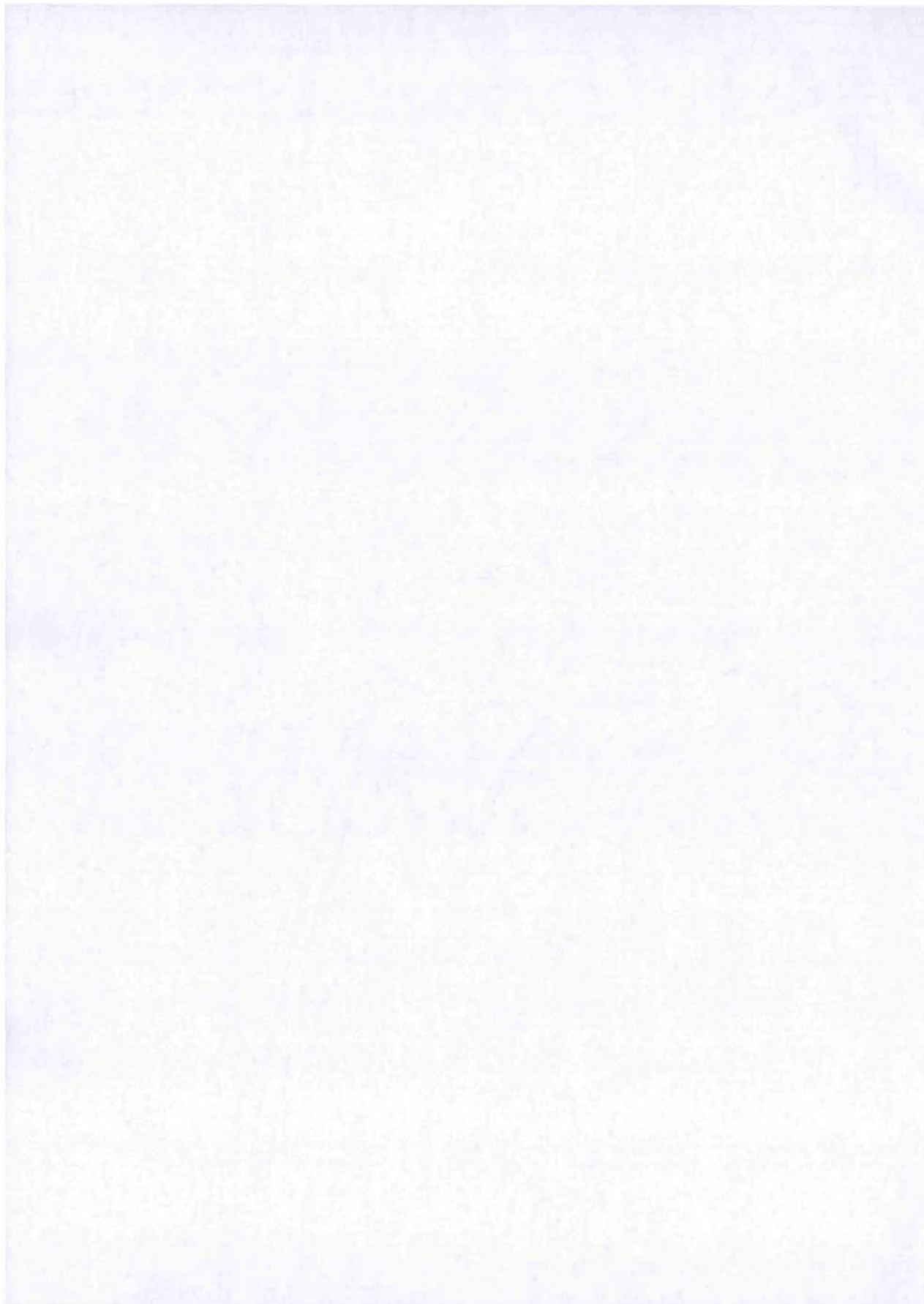
Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Gnr. 1, bnr. 17 har gjerdeplikt langs hele eiendommens yttergrense mot gnr. 1, bnr. 1. Gnr. 1, bnr. 17 har vegrett fra eiendommen og frem til offentlig veg.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Tomma 21-5-2012 Dagny Hansen	

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



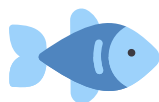


Nabolagsprofil

1828-1/17/0/0

Avstand til sjø

153 m



Offentlig transport

✈ Bodø lufthavn	127.8 km
✈ Sandnessjøen lufthavn Stokka	2 t 55 min 🚗
🚋 Nesna kai Linje 100	1 t 34 min 🚗 26.7 km
🚋 Nesna skole Linje 100	1 t 36 min 🚗 27.1 km

Avstand til byer

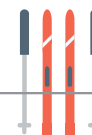
Mo i Rana	2 t 33 min 🚗
Sandnessjøen	2 t 50 min 🚗
Mosjøen	3 t 2 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Havblikk camping, Nesna	1 t 35 min 🚗
---------------------------	--------------

Vintersport

Langrenn

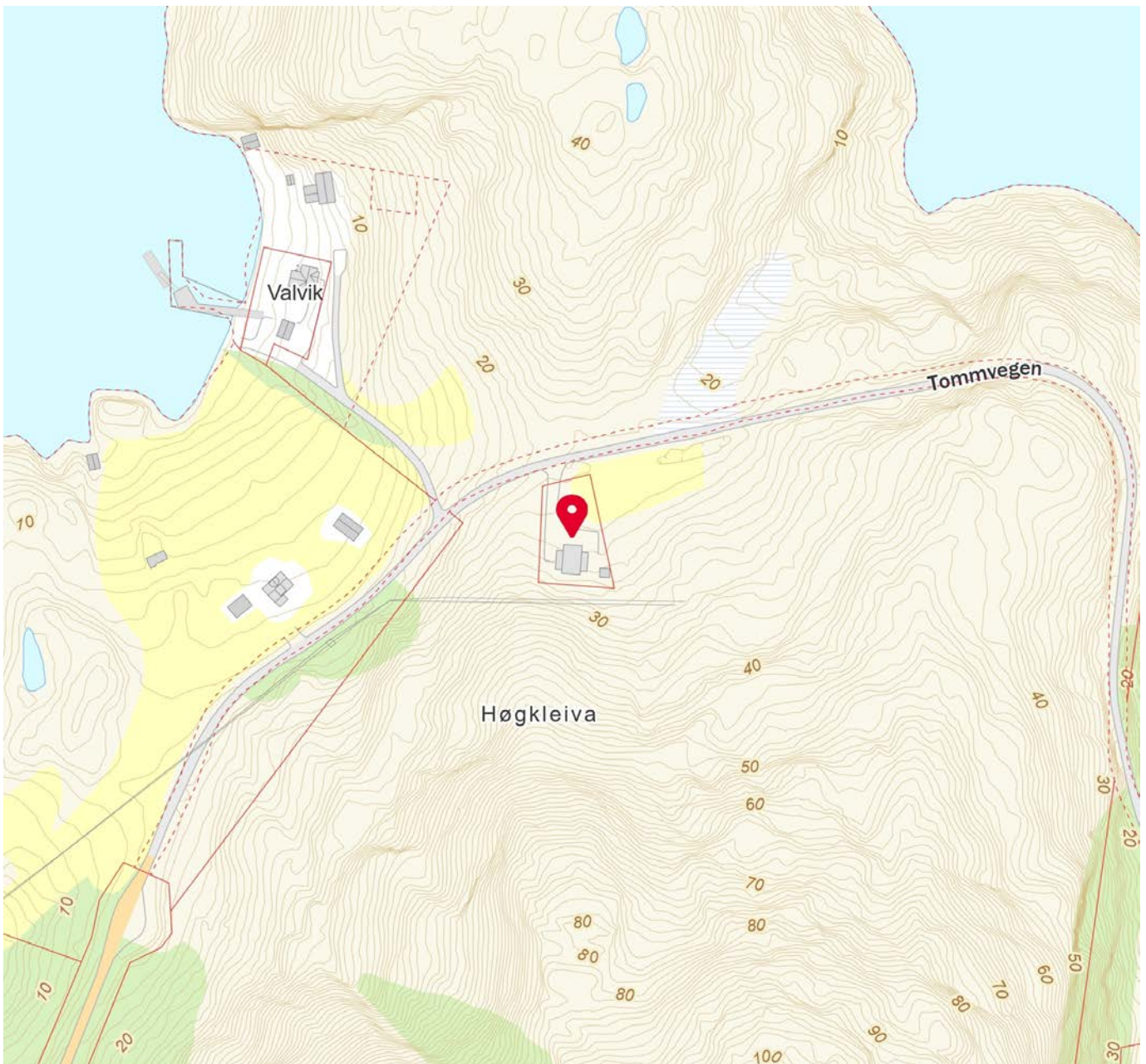
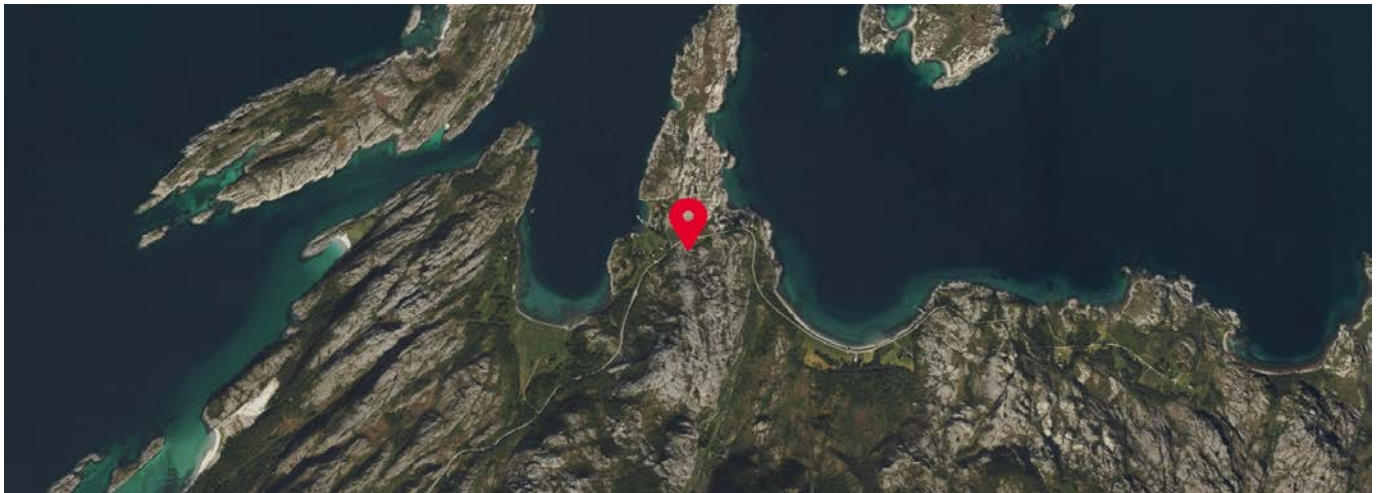


Sport

⚽ Tomma Aktivitetshall, ballspill	10 min 🚗 13.3 km
⚽ Nesna stadion Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	1 t 35 min 🚗 27 km

Dagligvare

Coop Prix Nesna Post i butikk	1 t 35 min 🚗 27.1 km
Spar Nesna PostNord	1 t 36 min 🚗 27.4 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hytte på Tomma
8723 HUSBY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Telefon: 416 01 710
E-post: tomi.johansen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre