

A photograph of a two-story wooden cabin with a steep gabled roof covered in grey tiles. The cabin has light-colored wood siding and a white door. A large wooden deck with a railing extends from the front of the cabin. In the background, there are tall evergreen trees and a body of water under a blue sky with scattered white clouds.

aktiv.

Harratangen 2, 7898 LIMINGEN

**Limingen - Helårs hytte ved
Krokvatnet - Ferdigstilt 2023 -Med
brygge og båt - Eldorado for fiske,
jakt og friluftsliv!**



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 41 78 72 00

E-post oh@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 300 000,-
Omkostn.: Kr 33 740,-
Total ink omk.: Kr 1 333 740,-
Årlig festeavgift: Kr 3 500,-
Selger: Ola Bergin

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Punktfestet tomt
Byggeår: 2021-2023
BRA-i/BRA Total 71/77 kvm
Tomtstr.: 1472.7 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 74, bnr. 87
Oppdragsnr.: 1706240111

Helårs hytte ved Krokvatnet - Eldorado for fiske, jakt og friluftsliv!

Flott helårshytte ferdigstilt 2023 som ligger i naturskjønne omgivelser ved Krokvatnet i Limingen.

Området kan by på flotte natur og friluftssopplevelser.

Adkomst via privat skogsvei. Fra parkeringsplass på nordsiden av Krokvatnet kommer man til hytten via båt eller ca. 15 min. gåtur i terrenget.

På vinterstid kan man kjøre med snøscooter, forutsatt at dette innvilges etter søknad om tilknytningsløype.

Solcelle med 12 v anlegg. Klargjort for 240 v.

Vann fra takvann, med pumpe under hytte. Ellers er Krokvatnet drikkevannskilde.

Hytta selges med møbler og inventar som forevist på visning. Det medfølger også aluminiumsbåt og trolig også motor (konferer med megler), aggregat og Lithium Battteri og 150 amp batteri.

Vi henter deg gjerne med båt på visningen - Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	28
Tilstandsrapport	30
Tegninger	55
Ferdigattest	63
Energiattest	64
Egenerklæring	65
Info fra feiervesenet	69
Matrikelbrev	70
Info fra grunneier	78
Tinglyst festekontrakt	80
Reguleringskart	82
Reguleringsbestemmelser	84
Nabolagsprofil	86
Budskjema	95

Harratangen 2

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA (terrasseareal): 47 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 m²

BRA-e: 6 m²

Loft

BRA-i: 20 m²

Ikke målbare arealer

4 m² areal på loft er ikke måleverdig og inngår ikke i oppgitte arealer.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1472.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Skrår mot Øst.

Tomten er naturtomt.

Mellom hytte og redskapsbod er det etablert en større treterrasse.

I henhold til tinglyst festekontrakt:

Hogst av trær skal godkjennes av bortfester. Fester har rett til å fiske til eget bruk i Krokvatnet under 74/2. Fester har rett til parkering ved Krokvatnet, herunder også båtplass.

Bortfester har forkjøpsrett, men har erklært til megler at han ikke kommer å benytte seg av denne. Overdragelsen skal formelt sett godkjennes av bortfester.

Årlig festeavgift

Kr 3 500,-

Festetid

80 år, regnet fra 01.01.1993

Regulering av festeavgift

Festeavgiften indeksreguleres årlig.

Innløsningsvilkår festekontrakt

I henhold til festekontrakten har festeren ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

Festekontrakt datert

06.06.2005.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser ved Krokvatnet i Limingen i Røyrvik kommune, Nord-Trøndelag.

Krokvatnet er vannkilde for Røyrvik kommune, en innsjø i Røyrvik kommune i Nord-Trøndelag. Gode solforhold, går ned ca 22 sommerstid i følge selger.

Området kan by på flotte natur og friluftssopplevelser. Kan bland annet nevne godt fiske i Krokvatnet, Golumsvatnet eller Trolltjønna.

Rolig og stille området, med en del molt og bær i nærheten.

Fiske i Krokvatnet kan fiskes på grunneiers området uten fiskekort (til eget bruk). For kjøp av øvrig fiske og jaktkort for småvilt, kan dette enkelt kjøpes hos inatur.no

Røyrvik kommune har flere snøscooterløyper for rekreasjonskjøring.

Informasjon om regelverk, kjøp av løypeavgift og kart over løypene finner du på:

scooterlisens.no. For å kjøre scooter til egen fritidsbolig kan du søke om

tilknytningsløype. Informasjon om tilknytningsløyper finner du her. [https://](https://www.royrvik.kommune.no/tjenester/kultur-idrett-og-fritid/motorferdsel/)

www.royrvik.kommune.no/tjenester/kultur-idrett-og-fritid/motorferdsel/

[rekreasjonsloyper-snoscooter/tilknytningsloyper/](https://www.royrvik.kommune.no/tjenester/kultur-idrett-og-fritid/motorferdsel/rekreasjonsloyper-snoscooter/tilknytningsloyper/)

Adkomst

Fra FK 7022, Namsvassveien, kommer man frem til Krokvatnet via privat Skogsvei.

Veien er åpen på sommerstid, men ikke brøytet på vinter.

Fra parkeringsplass på nordsiden av Krokvatnet kommer man til hytten via båt eller ca 15 min. gåtur i terrenget. På vinterstid kan man kjøre med snøscooter, forutsatt at dette innvilges etter søknad om tilknytningsløype.

Bygningssakkyndig

Knut Are Ellingsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Henviser til vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

Hytte.

1 etasje: Entré, bad, stue/kjøkken og soverom

Loft: Gang, loftstue og 2 soverom

Bod: Klargjort for isolering. Boden er brukt som redskapsbod og har montert aggregat.

Boden er i følge takstrapport oppført i 2021

Vedbod: Vedbod i enkel konstruksjon for oppbevaring av ved og utstyr.

Boden har sprinkelvegg for lufting.

Boden er i følge takstrapport oppført i 2022

Standard

I følge takstmann er hytten nybygd gjennom 2020 til 2023 og er dermed godt vedlikeholdt.

Standard er over gjennomsnittet i forhold til utførelse og tekniske installasjoner.

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 TG3:

Våtrom > Etsasje > Bad > Sluk, membran og tettesjik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Selger opplyser at det er lagt silikon etter takst er utført.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige trapper

Våtrom > Etsasje > Bad > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

- Det er montert ventil på gassfyrte varmtvannsbreder etter at takst er utført.

Det henvises til vedlagte tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges med møbler og inventar som forevist på visning.

Det medfølger også aluminiumsbåt og trolig også motor (konferer med megler)

Videre så medfølger aggregat, Lithium Battteri og 150 amp batteri. Det er solcelle.

Anleggets tilstand/kapasitet og funksjon er ikke testet.

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

Gasskomfyr og gasskjøleskap medfølger.

Parkering

Fester har rett til parkering ved Krokvatnet, herunder også båtplass.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vedovn fra 2022.

Ellers opplyser selger om at hytta er isolert med 15 cm i yttervegg, 20 cm i gulv og tak.

Energikarakter / Farge

C / Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 300 000,-

Kommunale avgifter

Kr 1 480,- for år 2024

Info kommunale avgifter

Inkluderer hytterrenovasjon.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i kommunen pr. d.d.

Formuesverdi

Kr 115 704,- for år 2022

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 74, bruksnummer 87 i Raarvihke - Røyrvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5043/74/87:

06.06.2005 - Dokumentnr: 2985 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste. Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 1 500 Fra 01.01.1993

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om forlengelse

Bestemmelser om vilkår for slettelse av leiekontrakt

Med flere bestemmelser

01.06.1994 - Dokumentnr: 4109 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5043 Gnr:74 Bnr:2

30.08.1996 - Dokumentnr: 5661 - Målebrev.

01.01.2018 - Dokumentnr: 101676 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere:

Knr:1739 Gnr:74 Bnr:87

Det gjøres oppmerksom på at det er tinglyst pengeheftelser på eiendommen, som vil medfølge. Megler har innhentet bekreftelse fra de aktuelle kreditorene om at dette er pant som er knyttet mot grunneier og ikke fester.

Dette gjelder:

2018/387435-1/200 01.02.2018 09:42 PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 1 500 000

Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 988 738 387

Panthaver: SPAREBANK 1 SMN ORG.NR: 937 901 003

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/708630-1/200 14.06.2021 11:41 ** MASSETRANSPORT

FRA: SPAREBANK 1 SMN ORG.NR: 937 901 003

TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 988 738 387

TIL: SPAREBANK 1 SMN ORG.NR: 937 901 003

2020/2708847-1/200 07.07.2020 21:00

PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 630 000

Panthaver: INNOVASJON NORGE. ORG.NR: 986 399 445

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/109501-1/200 31.01.2023 21:00

PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 1 000 000

Panthaver: SPAREBANK 1 SMN

ORG.NR: 937 901 003

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 08.08.2024

Vei, vann og avløp

Vei: Så lenge veien er kjørbær og blir vedlikeholdt, betales årsavgift på veien. Denne er per dags dato på kr 1000,- Ellers skal alle som bruke veien betale kr 100,- per tur/retur. Dette betales til grunneier og går til vedlikehold av veien. Grunneierne er ansvarlig for vedlikehold av veien. Vedlikehold blir kun utført dersom det er betalt inn nok penger til dette. Veien blir ikke vinterbrøytet.

Vann: Det er oppsamlerbeholder for regnvann. Krokvatnet er også drikkevannskilde.

Avløp: Forbrenningstoalett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er tilknyttet reguleringsplan for Harratangen hytteområdet, Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

32 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 300 000,00))

33 740,- (Omkostninger totalt) + evt boligkjøperforsikring

1 333 740,- (Totalpris inkl. omkostninger) + evt boligkjøperforsikring

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 33 740,-

Betalingsbetingelser

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

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

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Fast pris vederlag 50 000

Kommunale opplysninger 6 500

Markedspakke. Stor pakke Finn.no Aktiv treff med finn 13 900

Oppgjørshonorar 5 900

Søk eiendomsregister og elektronisk signering 1 750

Tilretteleggingsgebyr 15 000

Visninger per stk. 3 000

Direkte utlegg kommer i tillegg.

Dersom handel ikke kommer i stand, eller oppdraget blir oppsagt, har oppdragstaker har krav på et rimelig vederlag stort 25 000 kroner for utført arbeid.

I tillegg kan oppdragstaker kreve dekket øvrige vederlag etter oppdragsavtalen, da med unntak av fastpris vederlag og oppgjørshonorar, uten hensyn til årsaken til at handelen ikke er kommet i stand. Videre kan oppdragstaker kreve dekket utlegg.

Oppdragsansvarlig

Øyvind Hofstad
Eiendomsmegler
oh@aktiv.no
Tlf: 41 78 72 00

Ansvarlig megler

Øyvind Hofstad
Eiendomsmegler
oh@aktiv.no
Tlf: 41 78 72 00

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

Salgsoppgavedato

21.08.2024



Vi har gleden av å presentere Harratangen 2 for salg!



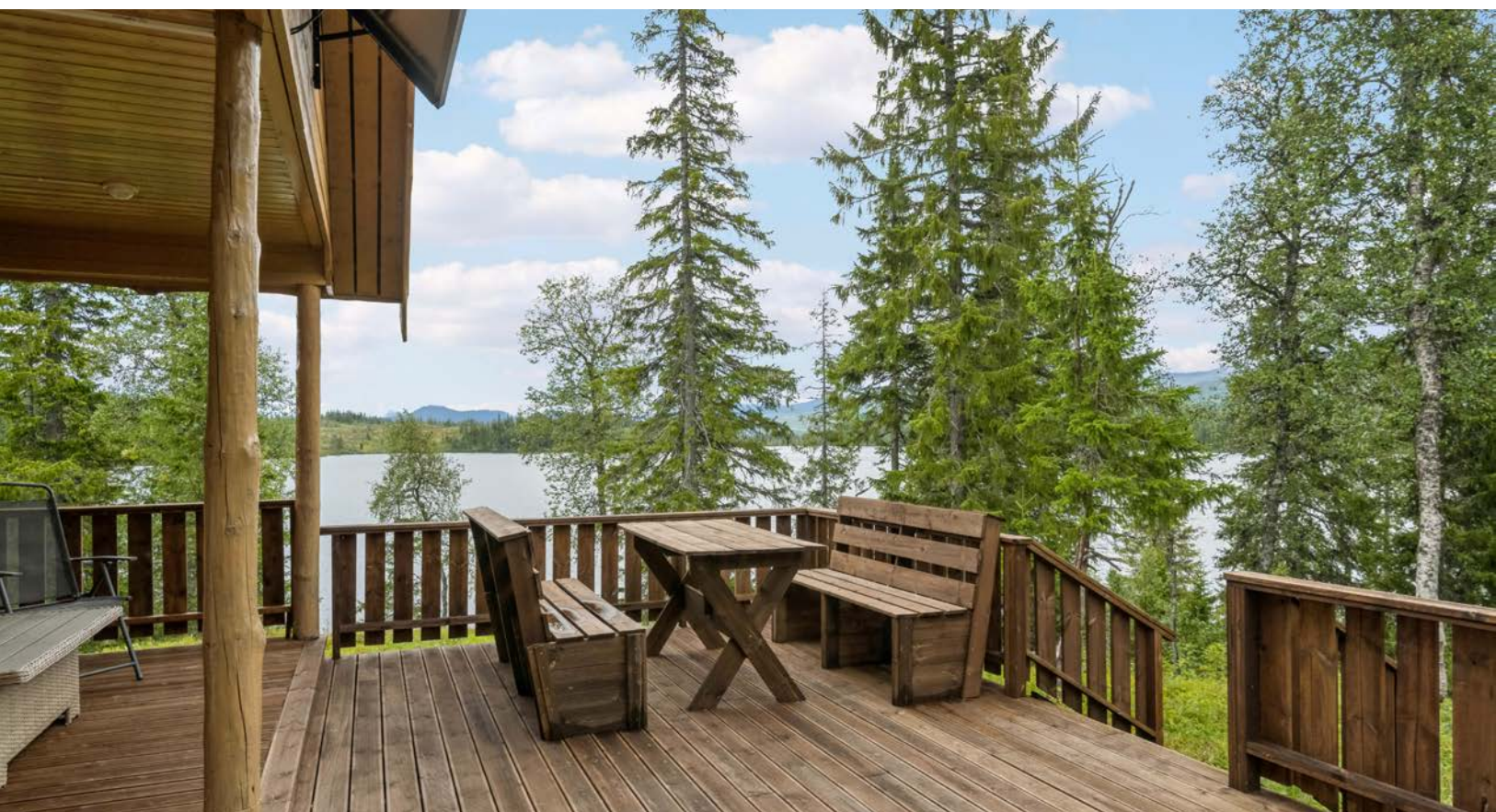
Fritidsboligen er oppbygget i sin helhet etter brann og er oppført i perioden 2020 til 2023.



Utebod



Enkel akomst til boden!



En romslig terrasse i royalimpregneret materiale med fin utsikt utover Krokvatnet!



Utsikt fra verandaen!



Brygge nedenfor hytta, med medfølgende aluminiumsbåt m/ motor.



Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser ved Krokvatnet i Limingen.



Velkommen inn! Hytta har opplegg for strøm via solcelleanlegg. Anlegget er i dag et 12v anlegg som er klargjort for 240v.



1 etasje inneholder: Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.



Åpen stue/kjøkkenløsning med plass til ulike møbleringssoner.



Kjøkken og komfyr er gassfyr. Kjøkkenvifte på 12v med avløp gjennom vegg.



Vedovn med stålpipe og fasadeskifer bak ovnen.



Store vindusflater er vendt mot Krokvatnet!



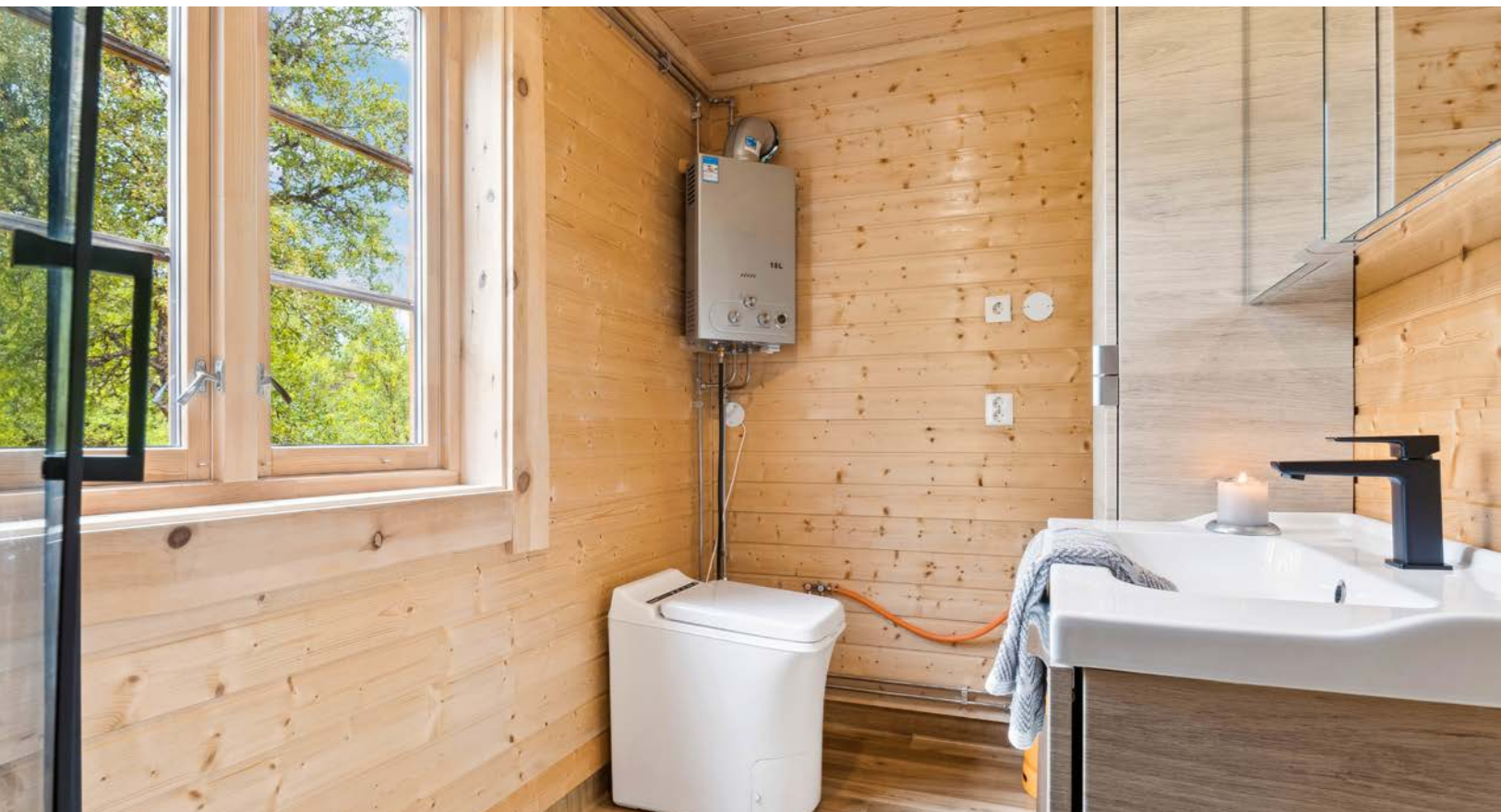
Hytta selges med møbler og inventar som forevist på visning.



Soverom nede.



Bad med alle fasiliteter!



Forbrenningstoalett og gassfyrte varmtvannstank.



Godt med innredningsmuligheter i servantskap, høyskap på siden, samt speilskap.



Åpent ned fra loft. Loftet inneholder: Gang, loftstue og 2 romslige soverom med tilsammen 4 senger.



Soverom loft



Soverom loft

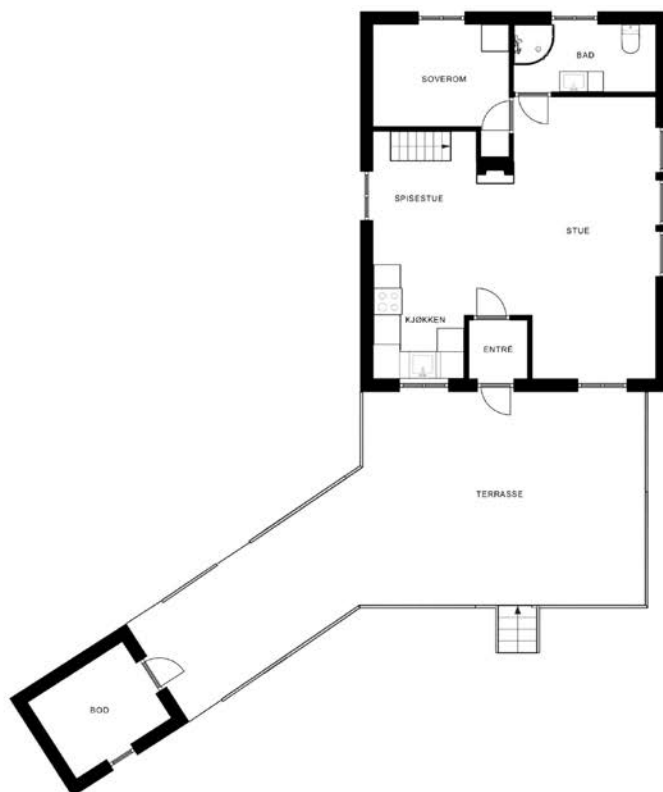


Soverom loft. Begge soverom på loftet har senger på hver sin side.





Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Harratangen 2, 7898 LIMINGEN
 RØYRVIK kommune
 gnr. 74, bnr. 87

Markedsverdi

0

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 27.07.2024

Rapportdato: 20.08.2024

Oppdragsnr.: 20240-1019

Referansenummer: YR1281

Autorisert foretak: TaRe AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Are Ellingsen

Vår ref:



Medlem av
NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

TaRe AS

Taksering av eiendommer, Tredjepartskontroll, Byggelånskontroll, Prosjektering, søknader, radonmåling osv.

Rapportansvarlig

Knut-Are Ellingsen
Uavhengig Takstingeniør
knut@ta-re.no
952 64 133



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytten er nybygd gjennom 2020 til 2023. Den er dermed godt vedlikeholdt.
Standard er over gjennomsnittet i forhold til utførelse og tekniske installasjoner.

Fritidsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Profilerte stålplater fra byggeår
Stål renner og nedløp
Ingen avvik oppdaget
Ingen synlige merknader
Malte to-fags trevinduer med sprusser
Tre ytterdør
Terrasse/veranda etablert utenfor inngangsparti
Utvendig tretrapp opp mot veranda/terrasse
Adkomst til Krokvatnet med etablert flytebrygge

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Trehvitt panel på vegger og tak
Vedovn tilknyttet stålpipe
Plass bygd tretrapp
Heltre fyllingsdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Nybygg etter brann
Ubehandlet panel
Badet har sluk med klemring og ikke fall mot sluk
Vinylbelegg på baderomsgulv
Toalett er forbrenningstoalett
Naturlig i vinduer. Mekanisk avtrekk fra toalett over tak.
Bad har ikke vært i bruk og dermed ikke nødvendig med hulltaking

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken og komfyr er gassfyr
Kjøkkenvifte på 12v med avløp gjennom vegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør og forniklet messingrør åpen utførelse
Det som er av avløp er i plast
Naturlig ventilasjon i vinduer og ventiler
Gassfyr varmtvannstank montert i baderom.
Boligen har i dag opplegg for strøm via solcelleanlegg.
Det er montert 2 stk. paneler og styringer.
Det er installert 2 batterier.
Det elektriske opplegget er klargjort for tilkobling nett hvis ønskelig.
Der er noen punkt med åpen installasjon som er tilknyttet aggregat.

Anlegg med røykvarsler i begge etasjer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fjell med et lag av jord over
Lagt drenering 3m fra vestlig vegg på boligen
Søylefundamenter i betong
Skrånende tomt mot Vest.
Ikke tilknyttet vann

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	77 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m²
Totalpris	0

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Bod 1

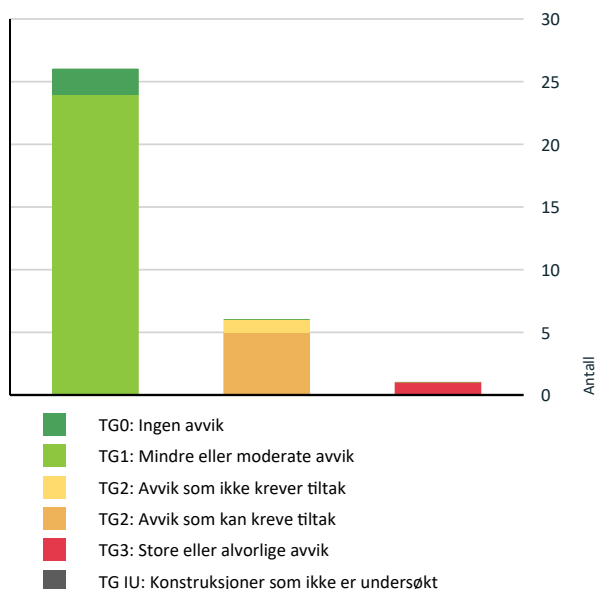
- Det foreligger ikke tegninger
- Boden kommer ikke inn under søknads pliktige tiltak og det følger ikke tegninger

Bod, vedbod

- Det foreligger ikke tegninger

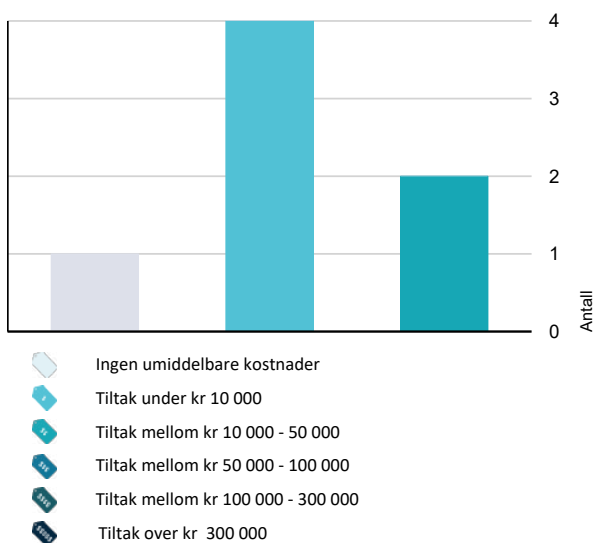
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2021

Kommentar

Nybygg etter brann i ca. 2020- 2023

Anvendelse

Ferie og fritidshus, hytte

Standard

Meget god standard

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt



Tak sett fra Øst

TO 2 Nedløp og beslag

Stål renner og nedløp

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Område er ikke operativ for offentlig feiing og vil måtte besørges av eier selv foreløpig.

Intensjoner, jmf. kommunen, er at også alle hytter i kommunen skal feies.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Eier må, foreløpig, selv besørge feiing og velger således løsning for å utføre dette. Det anbefales å montere stige også for egen feiing.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UTVENDIG

TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Profilerte stålplater fra byggeår

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Tak sett fra Vest



Pipe

TO 1 Veggkonstruksjon

Ingen avvik oppdaget

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Vegger

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Ingen synlige merknader

Årstall: 2021



Terasse sett fra sør

Utvendige trapper

Utvendig tretrapp opp mot veranda/terrasse

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Takkonstruksjon

Vinduer

Malte to-fags trevinduer med sprosser

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



Utvendig trapp

Andre utvendige forhold

Adkomst til Krokvatnet med etablert flytebrygge

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Dører

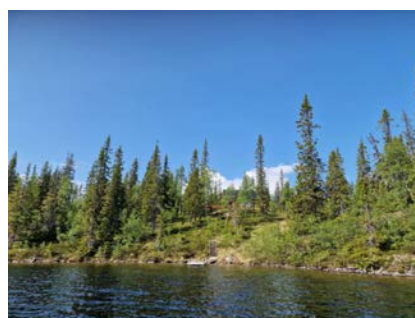
Tre ytterdør

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/veranda etablert utenfor inngangsparti



Flytebrygge

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Trehvitt panel på vegger og tak

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Vegger og tak

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Fundamentert på søyler

TG 2 Radon

Bygget står på søyler og vil derfor bli lite eksponert for radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kan vurderes radonmåling

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn tilknyttet stålpipes

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Vedovn

TG 2 Innvendige trapper

Plass bygd tretrapp

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:

Bør vurderes å redusere åpning med list eller plate

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig trapp

TG 1 Innvendige dører

Heltre fyllingsdører

Tilstandsrapport



Fyllingsdører

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Nybygg etter brann

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Ubehandlet panel

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Badet har sluk med klemring og ikke fall mot sluk



Gulv stue og kjøkken

ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg på baderomsgulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det bør tettes i rørgjennomføringer for avrenning dusj og servant.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Det må monteres mansjetter på rørgjennomføringer fra dusj og servant.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utett rørgjennomføring



Sluk i bad

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett er forbrenningstoilet

Tilstandsrapport



Bereder gassfyr, toalett forbrenning



Dusjkabinett



Innredning med servant

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig i vinduer. Mekanisk avtrekk fra toalett over tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har naturlig ventilasjon, men mekanisk avtrekk fra forbrenningstolett.

Da er det mekanisk avtrekk så lenge toalettet er i bruk.

En tilleggs montert mekanisk ventilasjon vil kunne medføre problemer for forbrenningstolettet og det bør vurderes hva som er en god løsning.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Bør monteres tilfredsstillende avtrekk fra gassfyr varmtvannsbereder. Det er samme problemstilling ved avtrekk fra varmtvannsbereder bør man se på forholdet til forbrenningstolett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har ikke vært i bruk og dermed ikke nødvendig med hulltaking

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken og komfyr er gassfyr



Kjøkken med komfyr



Kjøkken

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte på 12v med avløp gjennom vegg

Tilstandsrapport



Vifte over komfyr

TEKNISKE INSTALLASJONER

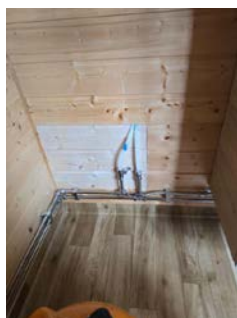
! TG 1 Vannledninger

Plastrør og forniklet messingrør åpen utførelse

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Rør på vegg



Inntak og fordeling bad - kjøkken

! TG 1 Avløpsrør

Det som er avløp er i plast

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Avløp fra servant

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i vinduer og ventiler



Vinduer på soverom syd viser ventiler i vindu

! TG 2 Varmtvannstank

Gassfyrte varmtvannstank montert i badetrom.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gassfyrte varmtvannsbereider skal ikke monteres innendørs eller må ha utlufting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør vurderes avtrekk fra berederen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereider

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har i dag opplegg for strøm via solcelleanlegg.

Det er montert 2 stk. paneler og styringer.

Det er installert 2 batterier.

Det elektriske opplegget er klargjort for tilkobling nett hvis ønskelig.

Der er noen punkt med åpen installasjon som er tilknyttet aggregat.

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.
2023 Etablert det meste i 2022. 12V anlegg som ikke er underlagt eltilsynet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Autorisert elektriker har montert anlegget, men det er også 12v anlegg.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Anlegget er 12v anlegg klargjort for 240v.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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 12v anlegg pr. dags dato
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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 et 12v anlegg som pr. i dag ikke er underlagt tilsyn eller kontroll. Anlegget er klargjort for 240v hvis fremført el.forsyning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap og solsellepanel styring

TO 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Anlegg med røykvarsler i begge etasjer

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslukningsapparat montert
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 Røykvarsler i hver etasje
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Røykdetektor



Brannslukker

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fjell med et lag av jord over

TO 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Lagt drenering 3m fra vestlig vegg på boligen

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Søylefundamenter i betong



Viser hytte og bod på peler

TO 0 Terrengforhold

Skrånende tomt mot Vest.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ikke tilknyttet vann. Vann oppsamling fra taknedløp via oppsamlingstank til forsyningstank

Tilstandsrapport



Oppsamlingstank fra taknedløp



Forbrukstanker og pumpe

Bygninger på eiendommen

Bod 1

**Anvendelse**

Bod klar for isolering. Brukt til redskaper, agregat ol.

Byggeår

2021

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Nybygd i normal standard

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Bod klargjort for isolering.

Boden er brukt som redskapsbod og har montert aggregat.

Boden er oppført i 2021

Bod, vedbod

**Anvendelse**

Vedbod

Byggeår

2022

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Vedbod i enkel konstruksjon for oppbevaring av ved og utstyr.

Boden har sprinkelvegg for lufting

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

71 m²/71 m²

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

Andre bygg: Bod 1, Bod, vedbod

Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 0

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

0

Konklusjon markedsverdi

0

Markedsvurdering

Meget flott eiendom med nybygd hytte i god standard. Eiendommen ligger i regulert og flott område og vurderes som attraktiv i markedet. Verdien settes av megler i samråd med selger og fremkommer i prospektet. Meglers vurdering settes derfor til 0 for å få generert rapport.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Veranda og stor terrasse 47m2	Kr.	100 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 680 000

Bod 1

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Sum teknisk verdi - Bod 1	Kr.	80 000

Bod, vedbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Sum teknisk verdi - Bod, vedbod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 790 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	220 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	220 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomteverdi ut fra nabotomt

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

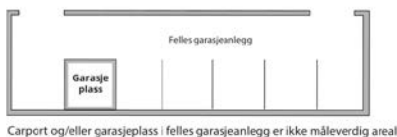
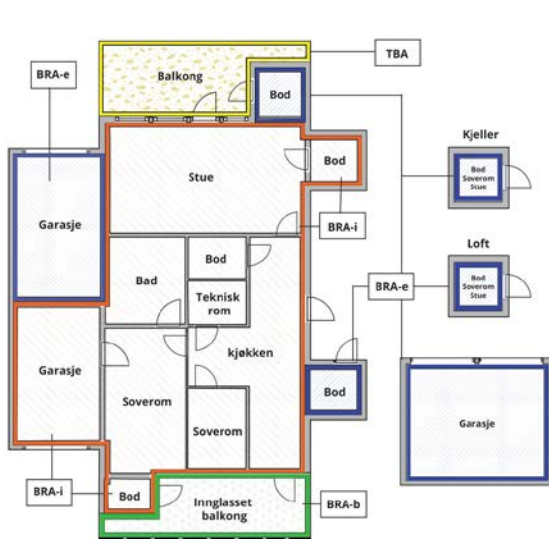
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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).

Arealet 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Loft	20			20		4	24
Etasje	51			51	47		51
SUM	71				47	4	75
SUM BRA	71						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom , Soverom 2, Gang, loftsstue		
Etasje	Bad , Stue/kjøkken , Entré , Soverom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger foreligger og er vedlagt

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: Fritidsboligen er oppbygget i sin helhet etter brann

Bod 1

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boden kommer ikke inn under søknads pliktige tiltak og det følger ikke tegninger

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod, vedbod

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	72	0
Bod 1	0	6
Bod, vedbod	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2023	Knut-Are Ellingsen	Takstingeniør
27.7.2024	Knut-Are Ellingsen	Takstingeniør
	Ola Bergin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5043 RØYRVIK	74	87		0	1472.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Harratangen 2

Hjemmelshaver

Kvilaas Lars Erik, Bergin Ola

Eiendomsopplysninger

- Beliggenhet**
Fritidseiendommen ligger i naturskjønne omgivelser ved Krokvatnet i Limingen i Røyrvik kommune, Nord Trøndelag. Krokvatnet er vannkilde for Røyrvik kommune.
- Adkomstvei**
Fra FK 7022, Namsvassveien, kommer man frem til Krokvatnet via privat Skogsvei. Veien er åpen på sommerstid, men ikke brøytet på vinter. Fra parkeringsplass på nordsiden av Krokvatnet kommer man til hytten via båt eller ca. 15min. gåtur i terrenget.
- Tilknytning vann**
Hytten har ikke tilknyttet vann.
- Tilknytning avløp**
Hytten har ikke tilknyttet avløp.
- Regulering**
Regulert til hytteområde
- Om tomten**
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Skrår mot øst.
Tomten er naturtomt.
Mellom hytte og Redskapsbod er det etablert en større treterrasse.
- Tinglyste/andre forhold**
Tomten er festetomt og det foreligger tinglyst festekontrakt.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
705 044	2018	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger byggemeldt		Stemmer overens med etablert planløsning	Gjennomgått	8	Ja
Energirapport			Ikke gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.		OK	Gjennomgått	1	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

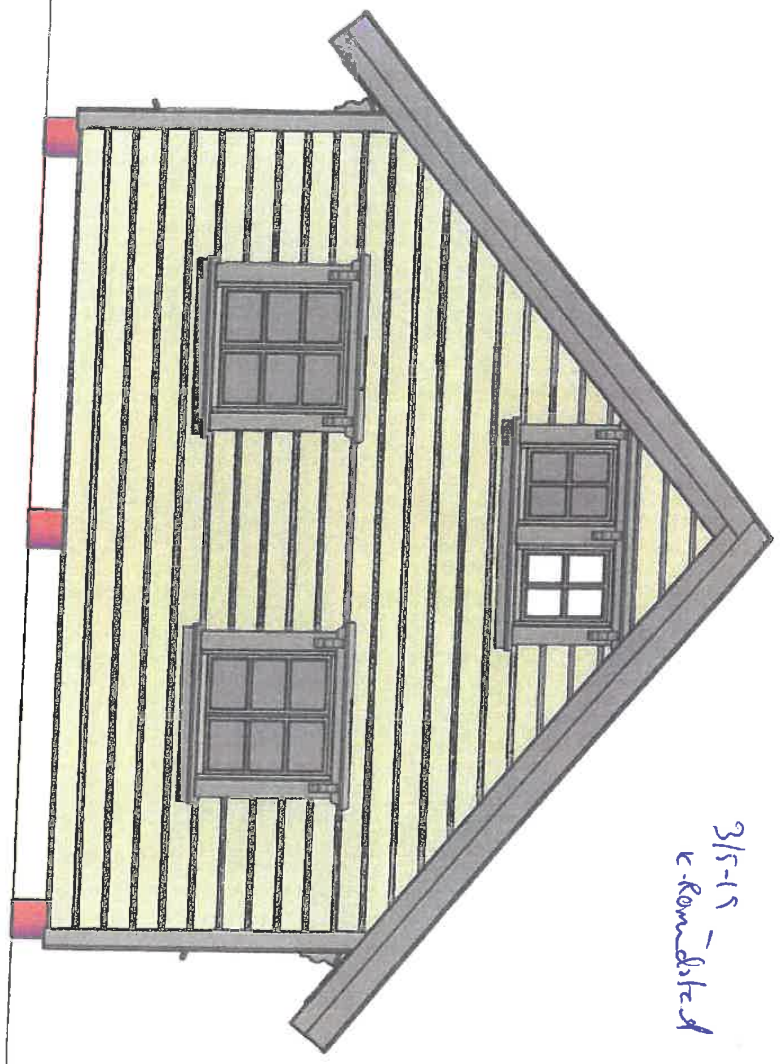
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YR1281>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

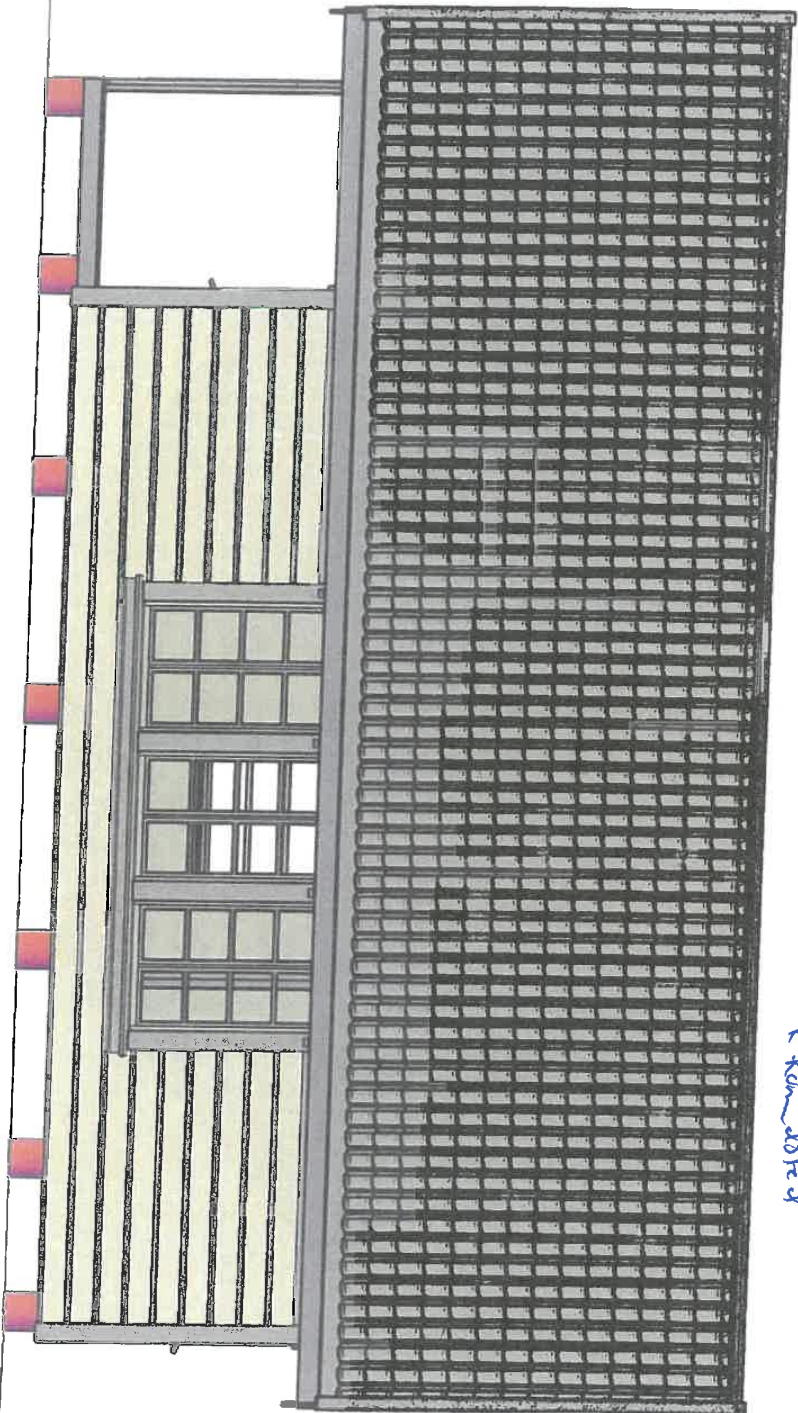
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

3/5-19
K. Rønneby

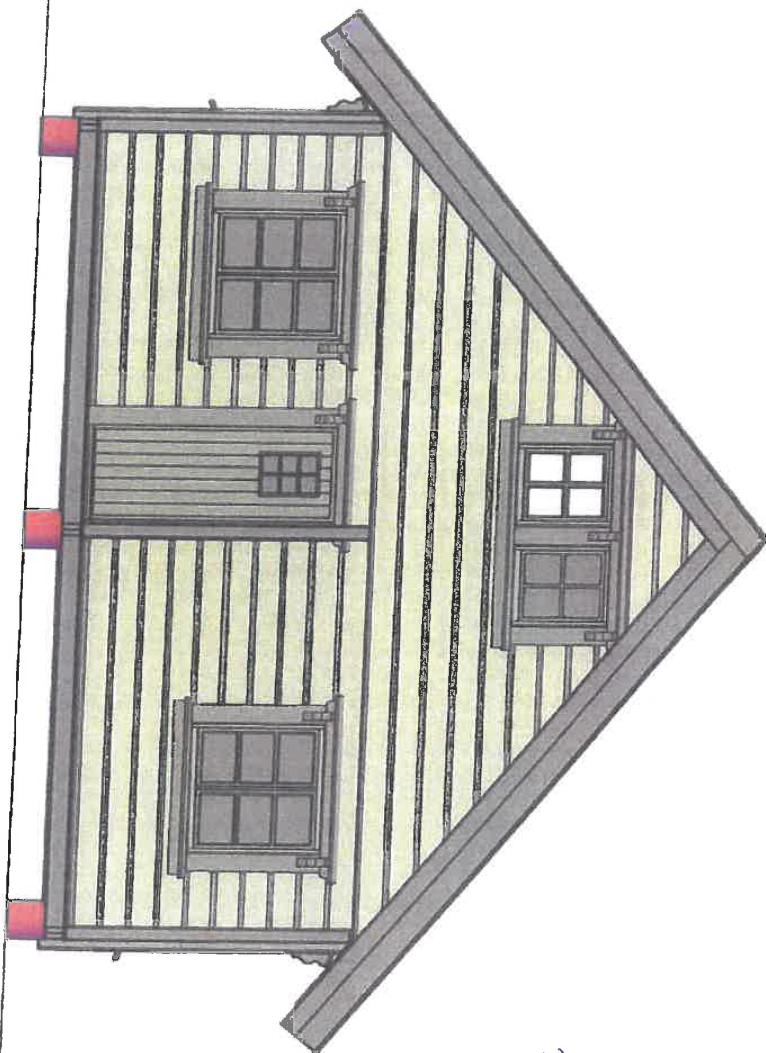


Designed by Frank R Bergin		Checked by		Approved by - date		Date 24.04.2019	Scale 1:50
Ola Bergin 7870 Grong		Hytte Røyrvik gnr/bnr (74/87)		Nordvendt fasade		Edition 1	Sheet 1/1

3/5-19
K. Rønnebo



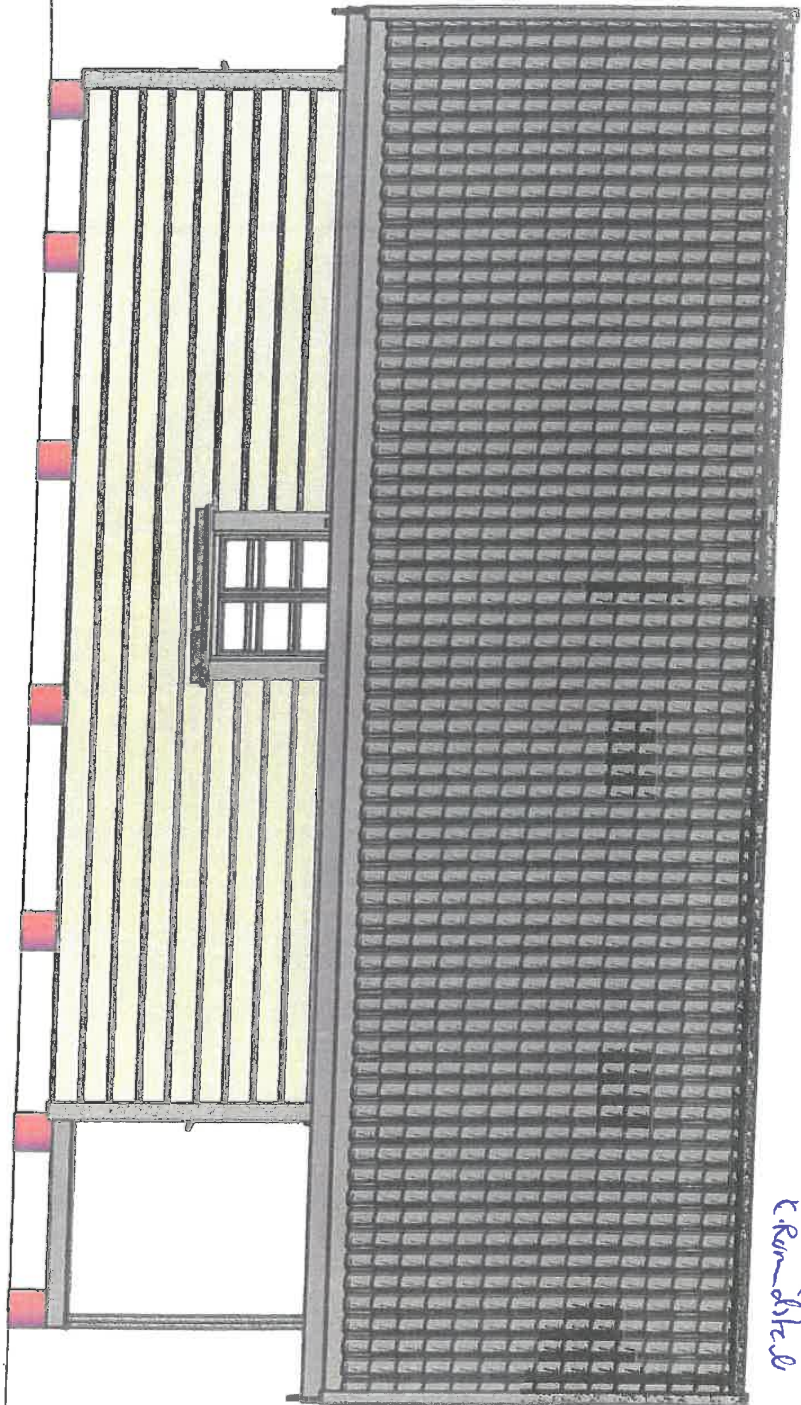
Designed by Frank R Bergin	Checked by	Approved by - date	Date 24.04.2019	Scale 1:50
Ola Bergin 7870 Grong	Hytte Røyrvik gnr/bnr (74/87)			
Østgårdt fasade			Edition 1	Sheet 1/1



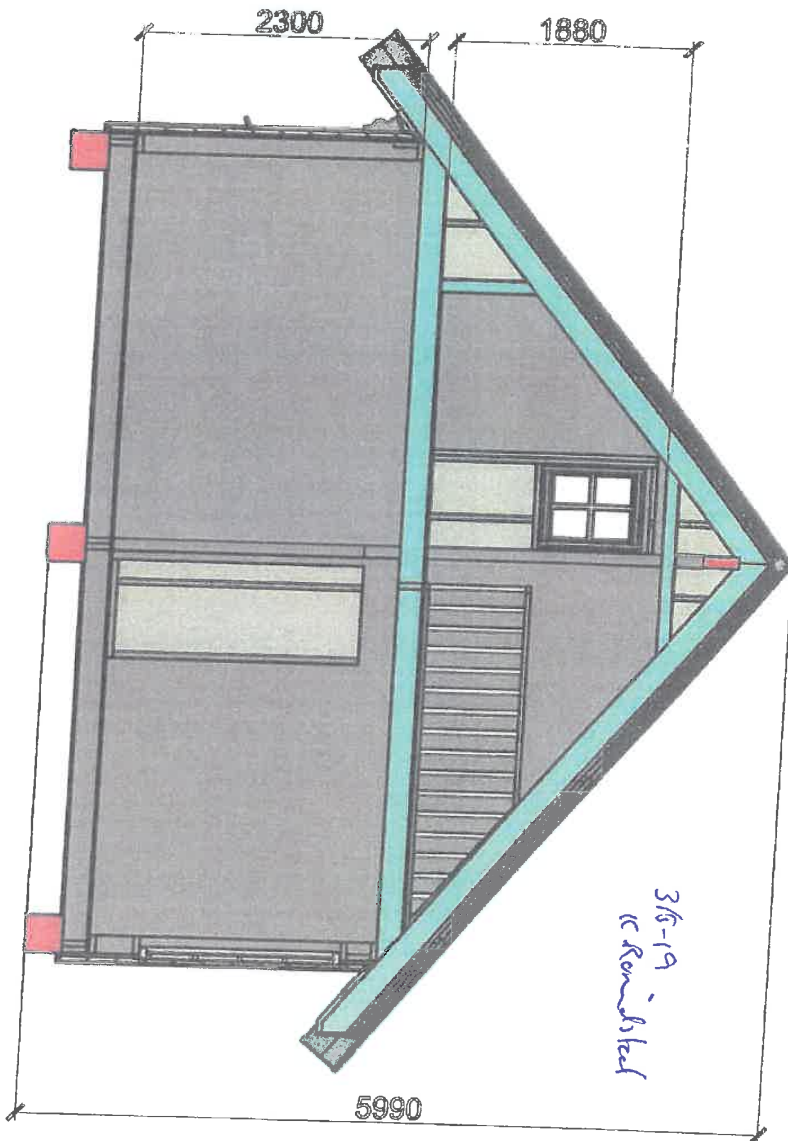
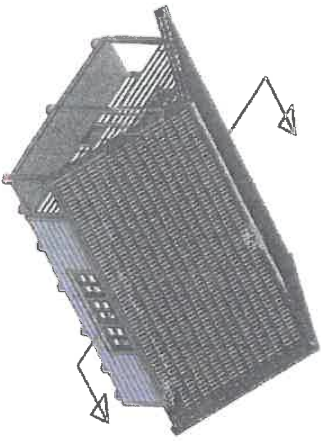
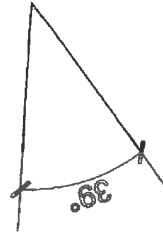
3/5-19
K. Rønnebo

Designed by Frank R Bergin	Checked by	Approved by - date	Date 24.04.2019	Scale ingen
Ola Bergin 7870 Grong		Hytte Røyrvik gnr/bnr (74/87)		
Sørvendt fasade			Edition 1	Sheet 1/1

8/5-19
K. Rasmussen

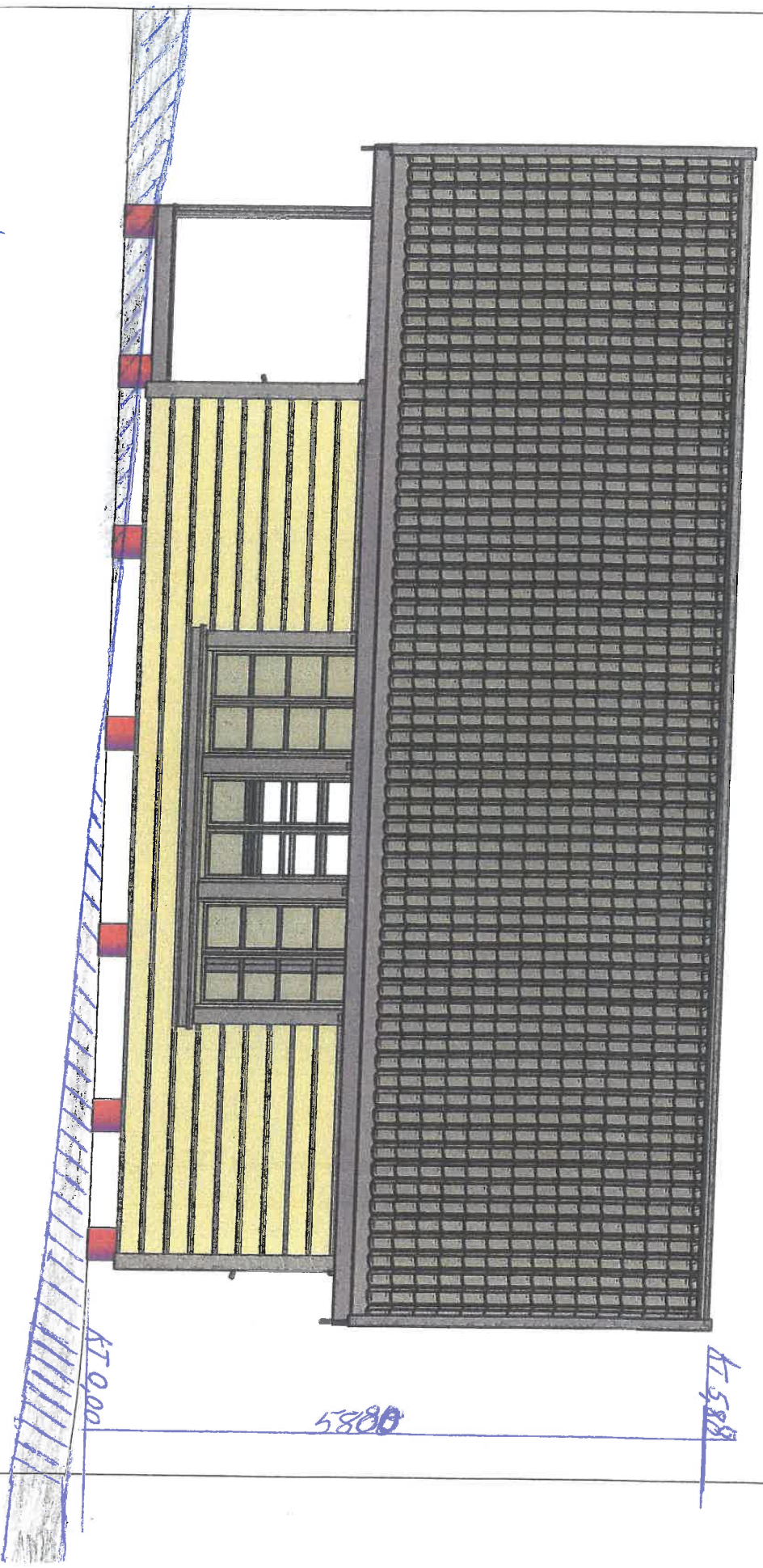


Designed by Frank R Bergin	Checked by	Approved by - date	Date 24.04.2019	Scale 1:50
Ola Bergin 7870 Grong		Hytte Røyrvik gnr/bnr (74/87)		
Vestvendt fasade			Edition 1	Sheet 1/1

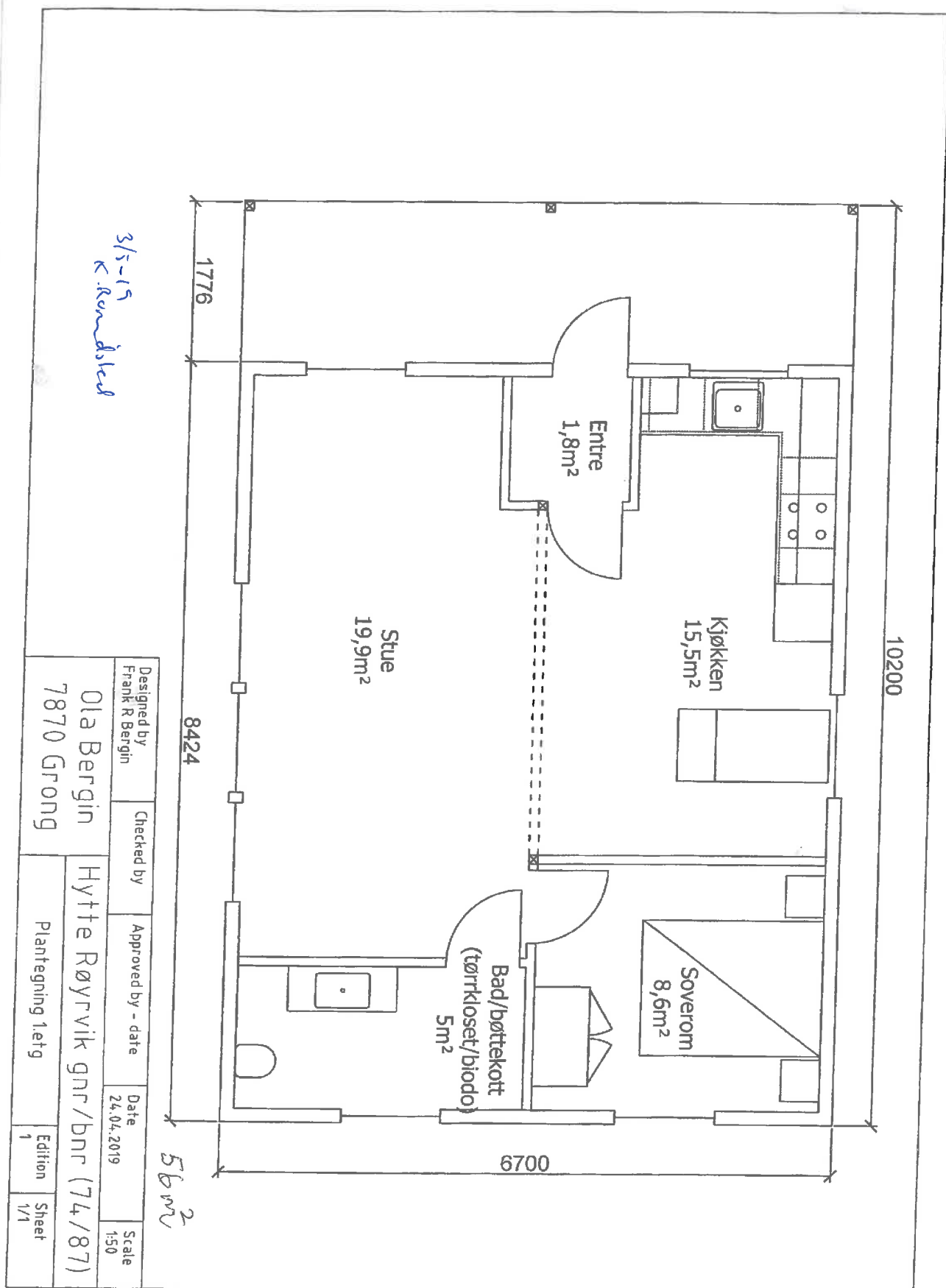


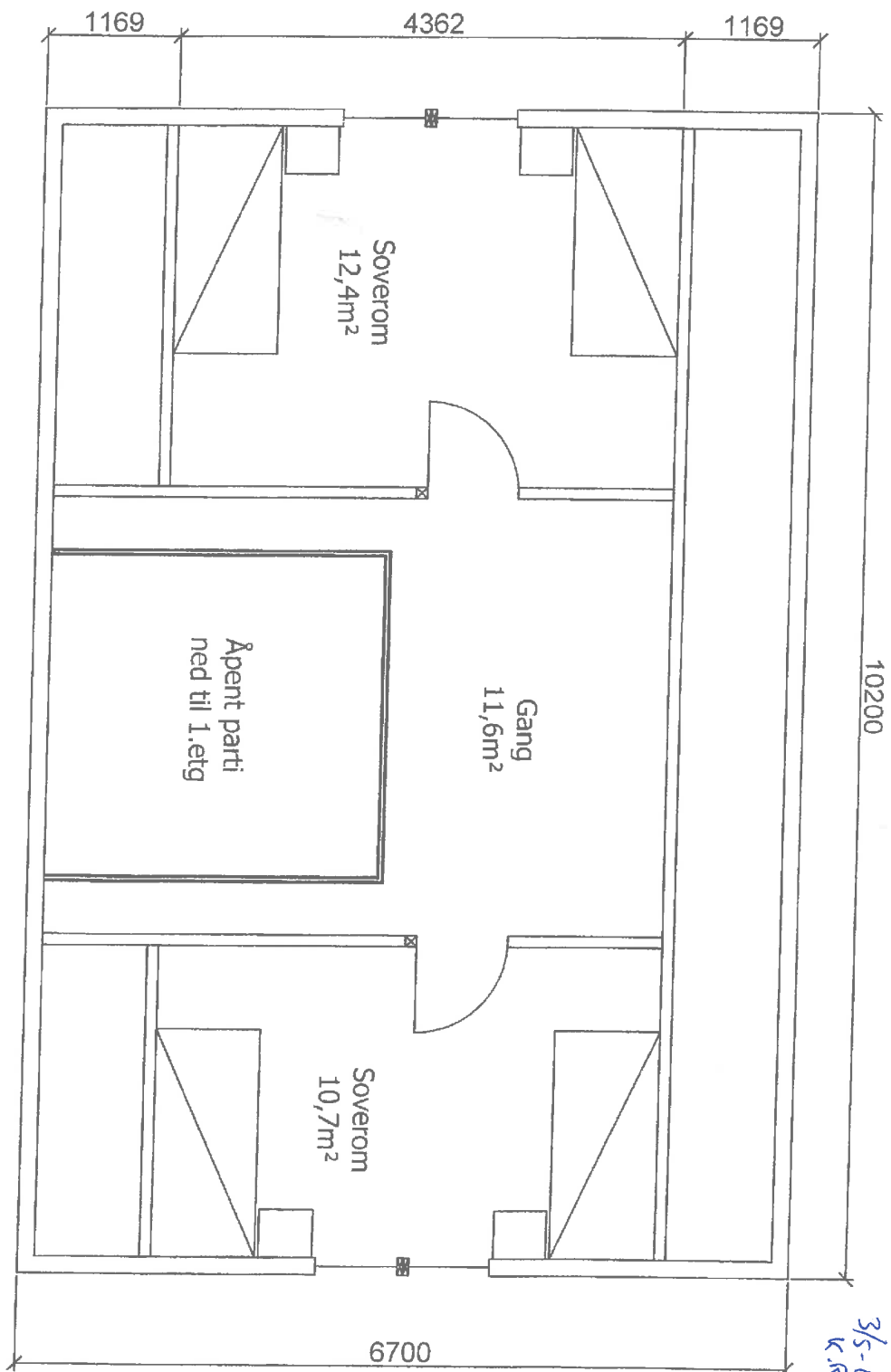
Designed by Frank R Bergin	Checked by	Approved by - date	Date 24.04.2019	Scale 1:50
Ola Bergin 7870 Grong				
	Hytte Røyrvik gnr/bnr (74/87)			
	Snitt	Edition 1	Sheet 1/2	

3/5-19
K. Røinås



Designed by Frank R Bergin	Checked by	Approved by - date	Date 24.04.2019	Scale 1:50
Ola Bergin 7870 Grong		Hytte Røyrvik gnr/bnr (74/87)		
Østvangt fasade		Edition 1	Sheet 1/1	





Designed by Frank R Bergin	Checked by	Approved by - date	Date 01.04.2019	Scale 1:50
Ola Bergin 7870 Grong	Hytte Røyrvik gnr/bnr (74/87)	Plantegning 2. etg	Edition 1	Sheet 1/1

Kommune 5043 Røyrvik kommune
--

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 27 juni 2008, § 21-10

Jnr: 2019/2967 og 2024/538

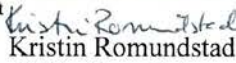
Ansvarlig søker; (navn, adresse) Ola Bergin AS Væremsvegen 17 7870 GRONG

Tiltakshaver; (navn, adresse) Ola Bergin Væremsvegen 17 7870 GRONG

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/byggested Harratangen 2	Gnr. 74	Bnr. 87	Festenr.	Seksjonsnr.

Spesifikasjon			
Søknadsdato 08.08.2024	Arbeidets art Nybygg	Byggets art Fritidsbolig	
Behandling/vedtak Delegasjonsreglement		Vedtak dato 03.06.2019	Saksnr. 34/19

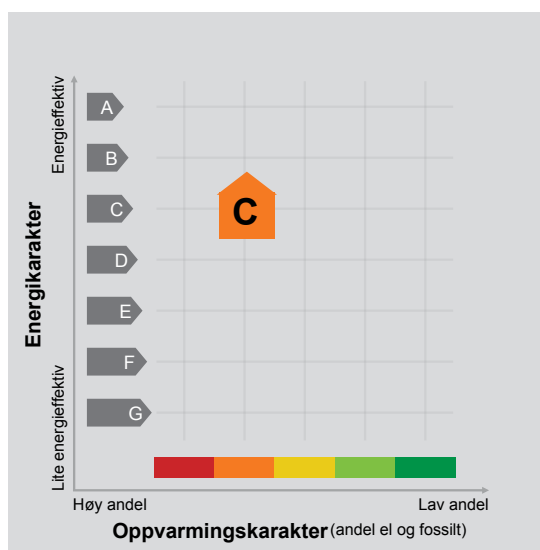
Søknad er levert i hht. pbl. § 21-10. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet enn det byggetillatelse (jfr. §§ 21-1) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 21-1. Ifølge søknaden er tiltaket ferdigstilt. Merknader
--

Underskrift	
Sted Grong Dato 08.08.2024	Stempel/underskrift  Kristin Romundstad Rådgiver byggesak plan

Kopi sendt til		
	Navn	Adresse
Ansvarshavende		
Tiltakshaver	Navn	Adresse

ENERGIATTEST

Adresse	Harratangen 2
Postnummer	7898
Sted	LIMINGEN
Kommunenavn	Røyrvik
Gårdsnummer	74
Bruksnummer	87
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	300741337
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-11510
Dato	19.08.2024
Innmeldt av	KNUT ARE ELLINGSEN



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Namsos		Oppdragsnr.	1706240111
Adresse	Søren R Thorsnes veg 4			
Postnr.	7800	Sted	Namsos	
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja				
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja				
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja				
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig				
Når kjøpte du boligen? 2021				
Hvor lenge har du bodd i boligen? 3 år				
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja				
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Eika				
Polise/avtalenr.				
Selger 1 Fornavn		Etternavn		
Selger 2 Fornavn		Etternavn		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse Vi fulgte Våtromsnormen
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Rist over sluk mangler
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Micael Groppakle
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☒ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgave):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 7/8-24

Sted Røyneise

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Ola Bergin



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 46 446 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 29.07.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr: 7955024
Kommune: 5043
Gårdsnr: 74
Bruksnr: 87
Festenr: 0
Seksjonsnr: 0

Adresse: Harratangen 2, 7898 Limingen

Brannvesenet Midt IKS har ingen informasjon om denne adressen.

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5043 - RØYRVIK
Gårdsnummer: 74
Bruksnummer: 87

Utskriftsdato/klokkeslett: 08.08.2024 kl. 13:25
Produsert av: Kristin Romundstad
Attestert av: Røyrvik 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: HARRATANGEN NR 6
Etableringsdato: 30.08.1996
Skylid: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 74 / 87	1 472,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		011085	KVILAAS LARS ERIK	H0201	NAMSVASSVEIEN 1243	1 / 1
Fester		270353	BERGIN OLA		7898 LIMINGEN VÆREMSVEGEN 17 7870 GRONG	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7213627	717781		1 472,7 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				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst		02.01.2018	smatmynd_nnriap645 01.01.2018
Omnummerering					_2
		Omnummerert til:	5043 - 74/87		
		Omnummerert fra:	1739 - 74/87		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	30.08.1996 M3-96				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1739 - 74/2	-1 472,1	
		Mottaker	1739 - 74/87	1 472,1	

Adresser						
Adresstypen	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse	Harratangen	39519	2 EUREF89 UTM Sone 32 7213626 717782	Grunnkrets: 0106 Namsvatn Stemmekrets: 1 Røyrvik Kirkesokn: 09110402 Røyrvik Postnr.område: 7898 LIMINGEN Tettsted:	Nei	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	300 741 337	Bebygd areal:	68,5	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7213625 Øst: 717784	Bruksareal annet:	74	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 03.05.2019
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	74	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:		Alternativt areal:	0			
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0			

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	0	23	23	0	0	0	0	0
H01	0	0	51	51	0	0	0	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
39519 Harratangen 2	H0101	Fritidsbolig	74	3	Kjøkken	0	0	74/87

Kontaktpersoner									
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	270353	BERGIN OLA		VÆREMSVEGEN 17 7870 GRONG

Bygningsnr:	300 741 341	Bebygd areal:	17,5	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	03.05.2019
	Nord: 7213613 Øst: 717780	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	03.05.2019
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuth. anneks til fritidb	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	74/87

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	270353	BERGIN OLA		VÆREMSVEGEN 17 7870 GRONG

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

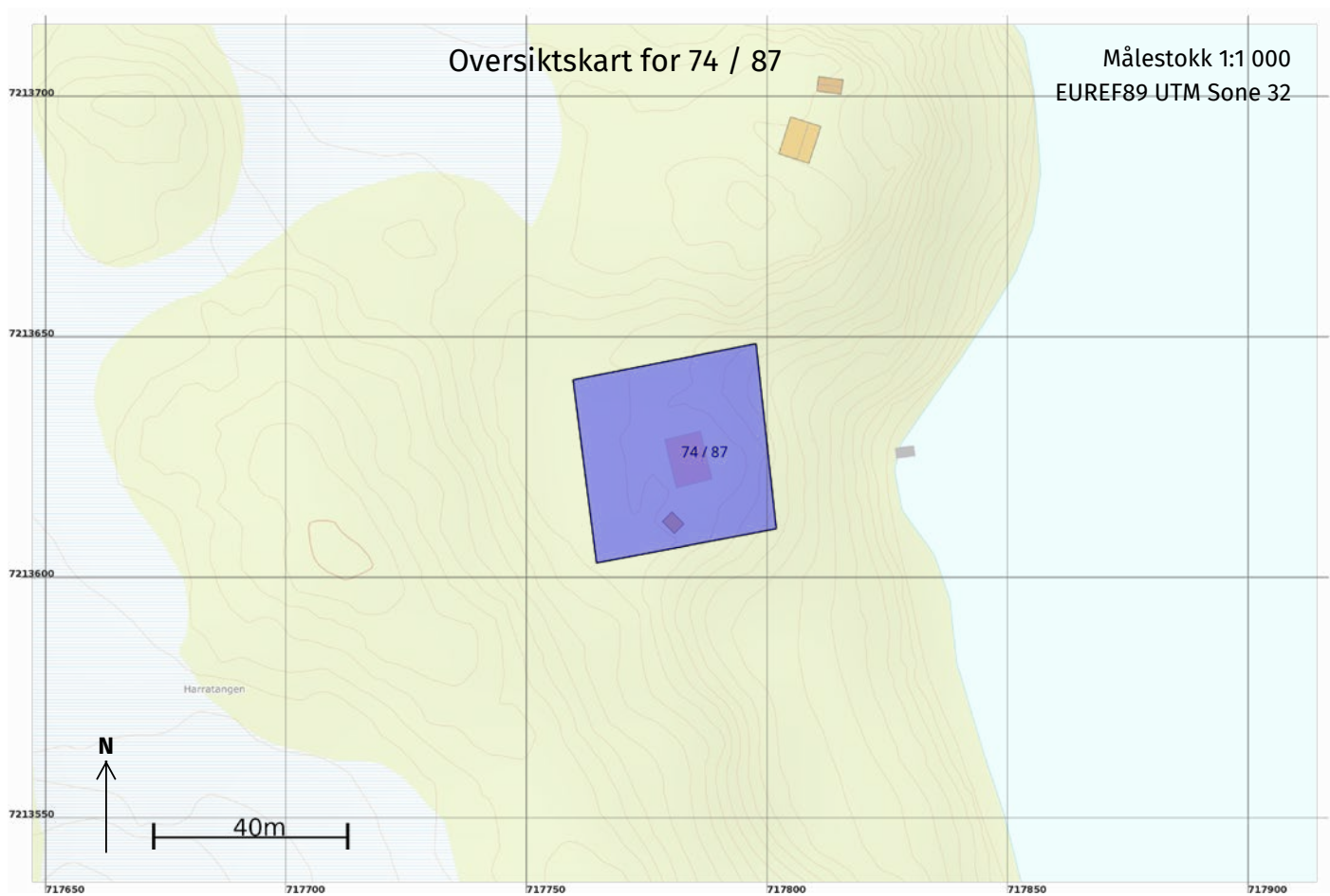
Bygningsnr:	300 394 919	Bebygd areal:	57	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	44	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7213624 Øst: 717784	Bruksareal totalt:	44	Avløp:	Ingen kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	57			Meldingssak registrer tiltak:	31.08.1993
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	57			Meldingssak tiltak fullført:	31.12.1994
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			Bygning revet/brent:	15.06.2018
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	44	44	0	57	57	0	0

Bruksenheter

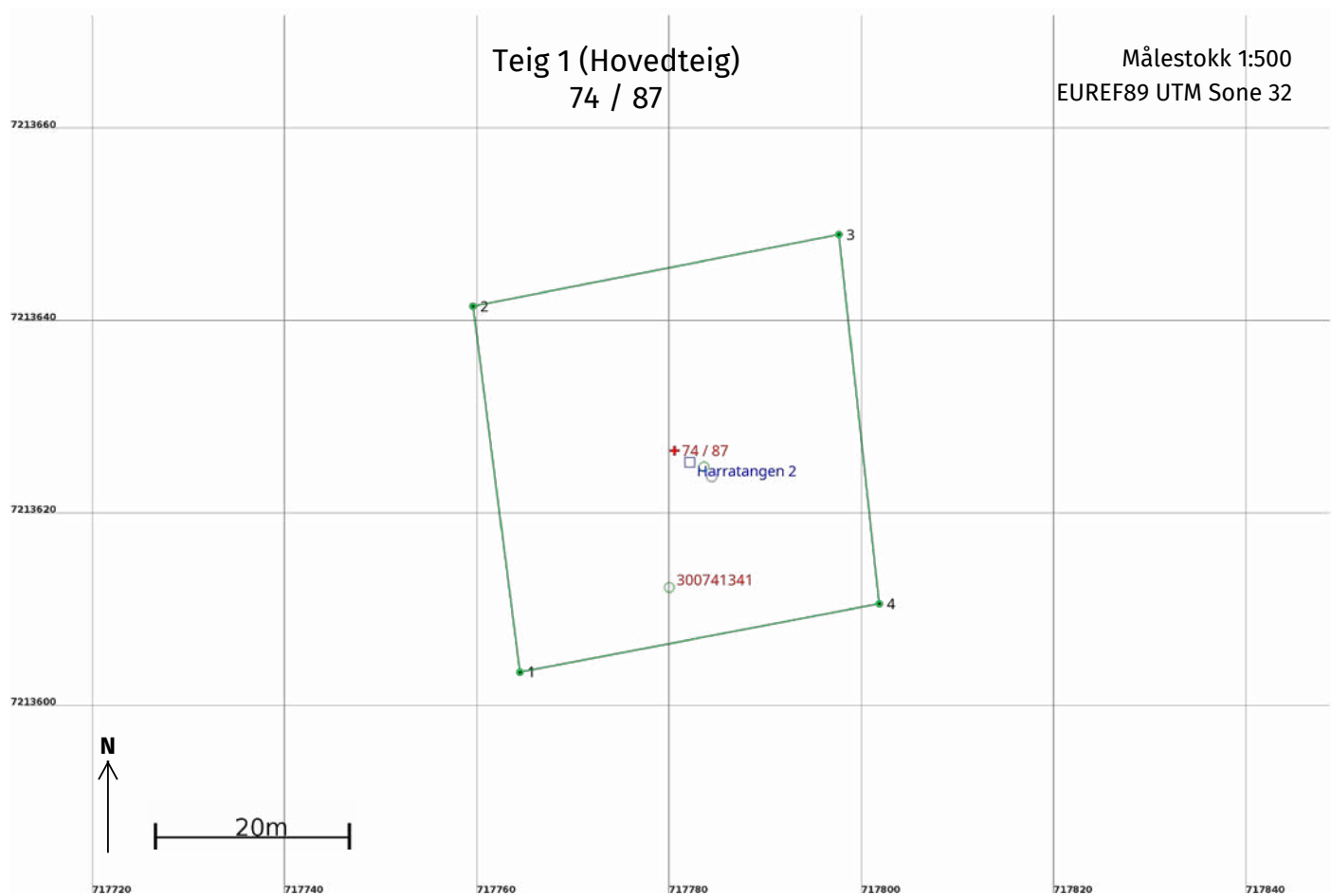
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Fritidsbolig	44	3	Kjøkken	0	0	74/87
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver	270353	BERGIN OLA		VÆREMSVEGEN 17 7870 GRONG				



08.08.2024 13:25

Matrikkelbrev for 5043 - 74 / 87

Side 6 av 8



08.08.2024 13:25

Matrikkelbrev for 5043 - 74 / 87

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 1 472,7 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7213627 Øst: 717781

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7213603,88	717764,47		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			38,32				
2	7213641,89	717759,58		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			38,76				
3	7213649,35	717797,62		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			38,60				
4	7213610,98	717801,82		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			38,02				

Lars Erik Kvilaas
Namsvassveien 1243
7898 Limingen

Vår referanse:
1706240111

Vår saksbehandler:
Hanne Brattberg
Sørensen

Telefon:
483 10 450

Vår dato:
29.07.2024

**Salg av Harratangen 2, 7898 Limingen,
gnr. 74, bnr. 87 (Ideell andel 1/1) i Raarvike - Røyrvik kommune
Eier: Ola Bergin**

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

Avtalt festeavgift for inneværende år: _____ kroner Forfallsdato:
festeavgift for 2024, betales innen 1/3-25, kr 3500,-
Neste avtalte regulering: for år 2024

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): festeavgift indeksregulert
Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2013
Årlig

Avtalt utløp av festekontrakten: 80 år, regnet fra 1/1-93

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

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? ☒ Ja ☐ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? ☐ Ja ☒ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? ☐ Ja ☒ Nei

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

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? ☒ Ja ☐ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☐ Nei _____ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: ☐ Ja ☐ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfesteres underskrift *han Et kntas*

Telefonnummer *416 19 852* E-post *larsen1985@yahoo.no*

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

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

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Hanne Brattberg Sørensen
Hanne Brattberg Sørensen
Eiendomsmegler MNEF
hanne.brattberg.sorensen@aktiv.no

Festekontrakt

TINGLYST

- 6 JUNI 2005

NAMDAL TINGRETT

DAGBOKNR.

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken

1. Elendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Festn.	Underfestn.
Kommunenr. Kommunenavn					
1739 Røyrvik		74	87 2		
Beskaffenhets:		Hva skal grunnen brukes til?			
☒ 1 Bebyggd ¹⁾ ☐ 2 Ubebyggd		☐ Bolig-Elendomm ☒ Fritids-Elendomm ☐ V Forretn./kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet			

2. Bortfaldtes av		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Idell eller andet
28.12.54	Arve Kvilaas	

3- til		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Idee! andel
270353 [redacted]	Ola Berquin	
[redacted]		
[redacted]		



Doknr: 2985 Tinglyst: 06.06.2005 Emb. 0699
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Festeavgift pr. år	
Kr.	1500,-

5. Fødselsid	
Antall år 80	Regnet fra - dato 1/1 - 93

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

7. Supplerende tekst ¹⁵⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:

- 1) Det må utstedes skjøte på byggingelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomtfesteloven (§ 12).
- 4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

8. Rettigheter og vilkår			
Feste- kontrakten er i sam- svar med: (sett X)	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløs- ningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forevrig etter bestem- melser i lov om tomtfeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtfeste, § 11.		
	☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestem- melsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtfeste.		
Overdra- gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtfestelovens § 17 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostr.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariff- messig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtfeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting- lyses)	Festeavgift indeksreguleres årlig. Høyet av trær skal godkjennes av bortfester. Fester har rett til fiske til eget bruk i krokvatnet under 74/2. Fester har rett til parkering ved Krokvatnet, herunder også båt plass. Bortfester forbeholder seg forkjøpsrett ved salg av bygninger på fest- grunn. Annen form for overdragelse skal godkjennes av bortfester		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato	<i>dimingen 2/9-94</i>
Bortfesterens underskrift	[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]
<i>Arve Kvilaas</i>	<i>Arve Kvilaas</i>
Sted, dato	
Festerens underskrift	[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]
<i>8/9-94</i>	<i>Olav Bergin</i>

 Tinglysningssaksansvarlig
 bekreftes:

 Østeng Sparebank
 Inger Anne Bye Lyngstad
 tansvar

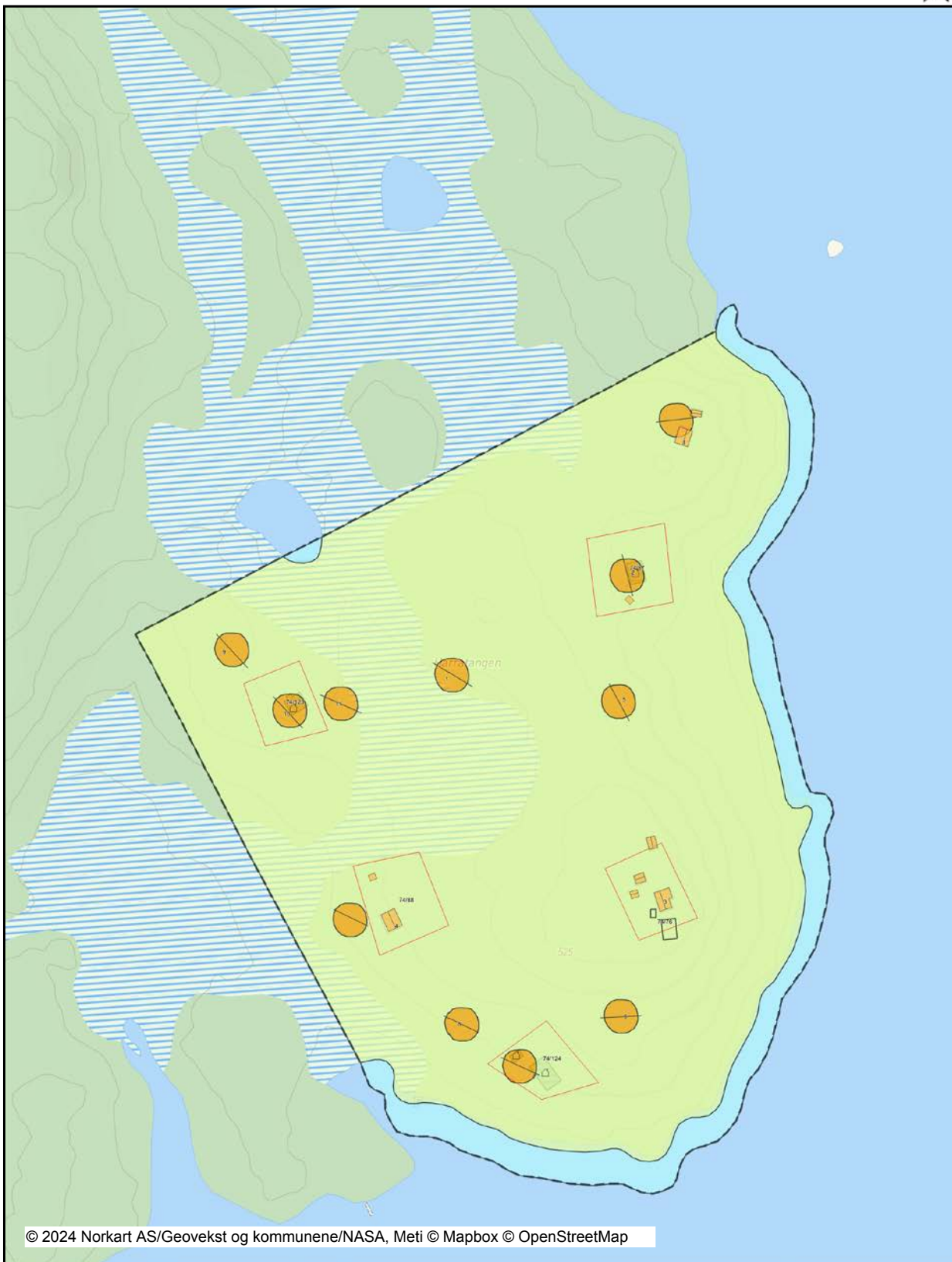


Harratangen 12

Dato: 08.08.2024

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd)
 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,1.ledd)
 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd)
 Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Planlagt bebyggelse

 Bebyggelse som inngår i planen

Eiendomsinformasjon

 Eiendom

Ahr Gårds- og bruksnummer

Bygninger

 Andre bygg

 Takkant

 Bygning punkt

 Annen bygning

 Mønelinje

Adresser

Ahr Adressepunkttekst

Gateadresse

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til reguleringsplan
for

HARRATANGEN HYTTEOMRÅDE

del av eiendommen Namsvatn Østre,
Gnr. 74 Bnr. 2
i
Røyrvik Kommune.

Revidert 10.08.90 etter første høringsrunde.

Dato for siste revisjon av planen.....

Dato for kommunestyrets vedtak... *k. sak 20/91 av 23.04.91*

Paragraf 1.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Paragraf 2.

Området reguleres til landbruksområde.

Paragraf 3.

I området skal oppføres hytter/fritidshus i 1 etg. med tilhørende uthus. Hyttenes plassering skal være som vist på plankartet. Plassering er nærmere angitt med nummererte pæler i terrenget. Pælen skal ligge innenfor hyttas 4 vegger. Bygningsrådet eller den bygningsrådet bemyndiger kan tillate annen møneretning enn angitt på plankartet.

Paragraf 4.

På tomt nr 5 tillates ikke større hytte enn 45 kvadratmeter inkludert eventuell altan. Takvinkelen skal være lav og hems vil her ikke bli tillatt.

Paragraf 5.

Høyden på hytte og fundament skal holdes så lavt som mulig i terrenget. Maksimum høyde på korteste mur/pilar settes til 30 cm over terrengnivå.

Paragraf 6.

Hyttene skal gis en utforming som best mulig underordner seg naturpreget i området.

Hytta og uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenfallende form.

Bebyggelsens takform, materialbruk og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Paragraf 7.

Inngjerding av hyttetomtene tillates ikke.

Paragraf 8.

Alle unntak fra disse reguleringsbestemmelsene skal godkjennes av bygningsrådet.

Nabolagsprofil

Harratangen 2

Høyde over havet

520 m



Offentlig transport

Kirkekrysset Linje 615	24 min 17.8 km
Røyrvik Linje 615	25 min 18.4 km

Avstand til byer

Namsos	2 t 27 min
Mosjøen	2 t 29 min
Steinkjer	2 t 45 min
Mo i Rana	3 t 39 min

Ladepunkt for el-bil

YX Røyrvik	24 min
------------	--------

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Børgefjellsenteret
- Kjøretid: 27 min
- Skitrekk i anlegget: 2

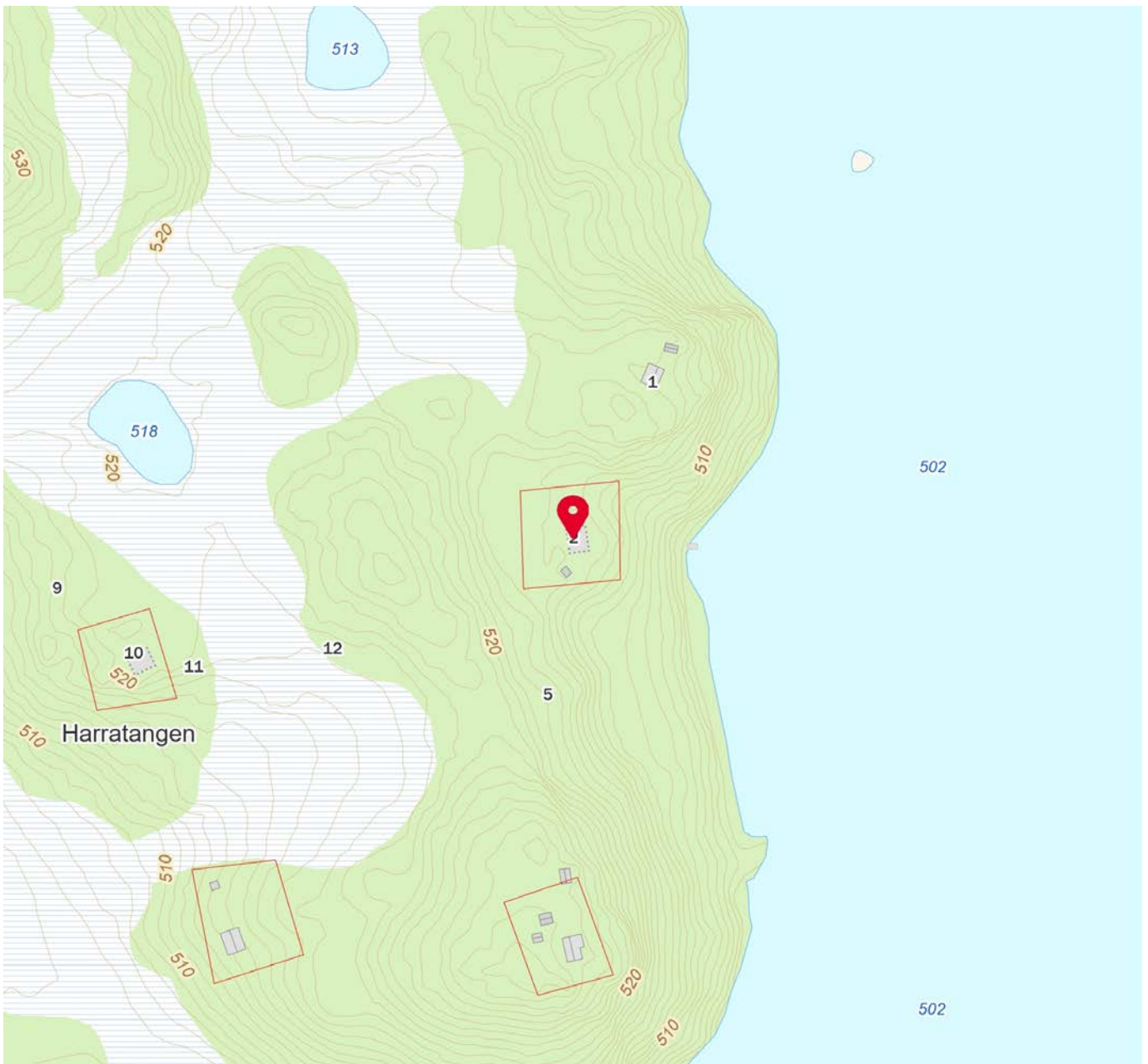


Sport

Ballbinge Myra Ballspill	24 min 17.9 km
Svømmehallen Aktivitetshall	25 min 18.5 km

Dagligvare

Joker Røyrvik Post i butikk, PostNord	26 min 18.6 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Harratangen 2
7898 LIMINGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Hanne Brattberg Sørensen

Oppdragsnummer:

Telefon: 41 78 72 00
E-post: oh@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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