

An aerial photograph of a residential property. In the foreground, a large white house with a grey tiled roof and a double garage is visible. To its left is a red barn with white window frames. The property is surrounded by green grass and some trees. In the background, there is a body of water, a small town, and a large mountain under a cloudy sky.

aktiv.

Nordvollvegen 11, 8700 NESNA

Fantastisk fin og stor enebolig på ett plan! Dobbelgarasje, nydelige utearealer, havutsikt og lang solgang!



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 790 000,-
Omkostn.: Kr 121 012,-
Total ink omk.: Kr 4 911 012,-
Selger: Lotte Jensen Steiro
Rune Steiro

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 207/259 kvm
Tomtstr.: 1153 m²
Soverom: 4
Antall rom: 12
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 198
Oppdragsnr.: 1802250108

Fantastisk fin og stor enebolig på ett plan

Fantastisk enebolig!

- Mulighet for å få grønt boliglån med bedre betingelser, grunnet energiklasse B(gul)
- Bygd 2012
- Dobbeltgarasje med hems på ca. 47 kvm BRA-e
- Alle 4 soverom er romslige av størrelse, og er plassert i en egen sone i boligen
- Alt på ett plan, noe som er utrolig praktisk og gir mulighet for å bebo boligen lenge
- Nydelig opparbeidet flat hage, med frodig plen, koselig belysning og er i store deler omrammet av en hekk
- Havutsikt
- Solrikt
- Bad på ca. 11kvm med både dusj/badekar
- Vaskerom på ca. 14kvm, beliggende rett ved bod/omklingsrom
- Bad nr. 2 i tilknytning en entre av meget behagelig størrelse
- 2 stuer på rundt 65kvm
- Kjøkken/spisestue på rundt 33kvm, vendt mot havutsikten
- Markplatting på ca. 66 m²
- Vannbåren varme
- Balansert ventilasjon



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	76
Energiattest	81
Nabolagsprofil	107
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 207 m²

BRA - e: 52 m²

BRA totalt: 259 m²

TBA: 66 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 207 m² Vindfang, bad/wc 1, stue, tv-stue, kjøkken, bod, gang, vaskerom, bad/wc 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4

BRA-e: 5 m² Sportsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

66 m² Terrasse/balkong

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1153 m²

Tomtebeskrivelse

Nydelig, flat tomt, opparbeidet med plen, prydbusker, belysning, epletre, belegningsstein i innkjørsel/gårdsplass m.m

Beliggenhet

Boligen ligger i Nordvollvegen på Nesna, med kort avstand til de fleste nødvendige fasiliteter som skole, dagligvarebutikk, bensinstasjon etc.

Nesna kommune ligger sentralt på Helgelandskysten og har ca. 1800 innbyggere.

Eiendommen har solrik plassering og har havutsikt.

Kommunesenteret og tettstedet Nesna ligger langs Rv.12, ca. 67 km vest for Mo i Rana. Nesna består i tillegg til fastlandet også av øyene Hugløy, Handnesøya og Tomma. Nesna byr på rike naturopplevelser både til havs og på fjellet, og har også et aktivt kultur- og idrettstilbud. Fra Nesna er det regelmessig ferjeog hurtigbåtforbindelsen til øyriket på Helgelandskysten.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig på 1 plan fra 2012. Til boligen hører det med dobbelgarasje.

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

Barnehage/Skole/Fritid

Nesna barnehage (0-5 år)

Rødstua barnehage (1-5 år)

Rabben barnehage (1-5 år)

Nesna skole (1-10 kl.)

Kristen videregående skole - Nordland

Skolekrets

Nesna

Offentlig kommunikasjon

Coop Prix Nesna, ca. 9min gange.

Spar Nesna, ca. 10min gange.

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate.

Isolerte grunnmurselementer.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med steinbelagte takpanner av metall.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2012

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Ja. Ildsted er montert i ettertid, for bruk ved evt. lengre strømbrudd. Har vært prøvfyrt og fungerer bra, men er ikke meldt inn og ikke sjekket av feier.

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

Ja, kun av faglært. Installatør i egen bolig.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

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

Ja. Kontroll nyinstallasjon utført av DLE.

Innhold

Enebolig: Vindfang, 2 Bod, 2 Bad, Stue, TV-stue, Kjøkken, Gang, Vaskerom, 4 Soverom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 47 m²

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Bad/wc 1 > Overflater vegger og himling:

- Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet vurderes å fungere tilfredsstillende til tross for registrerte avvik, under forutsetning av at det benyttes dusjkabinett, og at baderomsplatene ikke utsettes for direkte og langvarig vannsøl.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vaskerom > Overflater vegger og himling:

- Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

Konsekvens/tiltak:

- Vaskerommet vurderes å fungere tilfredsstillende til tross for registrerte avvik, under forutsetning av at det benyttes dusjkabinett, og at baderomsplatene ikke utsettes for direkte og langvarig vannsøl.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Vinduer:

- Noen av vinduene viser begynnende tegn til værslitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak for å utbedre dette, men vedlikehold må påregnes i nær fremtid.

Dører:

- Hovedinngangsdør har noe overflateslitasje, og ytterdør på vaskerom viser tegn til værslitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak for å utbedre dette, men vedlikehold må påregnes i nær fremtid.

Overflater:

- Det er registrert bom i fliser i vindfanget, samt noe mindre overflateslitasje i parkett på stuen.

Konsekvens/tiltak:

- Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.

Vannledninger:

- Det er observert irr og korrosjon på vannrør og fordelerstokker. I tillegg er det registrert overflaterust i fordelerskapet, som antas å stamme fra en tidligere

vannlekkasje i skapet. Det er ikke registrert aktiv lekkasje på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

- Installasjonen og fordelerskapet bør kontrolleres av fagkyndig (rørlegger) for å vurdere om det foreligger skader som kan påvirke funksjon eller tetthet.
- Det bør vurderes utskifting av fordelerskapet, da rust kan føre til utettheter i skapet.

Ventilasjon:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilasjonsaggregat er oppbrukt.

Forventet brukstid er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsaggregat fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmesentral:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Luft-vann-varmepumper har en forventet levetid på 15 til 20 år. Eier har utført service på anlegget i 2023.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Terrengforhold:

- Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann. Det er etablert dreneringskummer på tomten, og eier opplyser ved befaring at det ikke er noen problem med stående vann på tomten.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden ved mye nedbør.

Bad/wc 2 > Overflater Gulv:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det ble registrert forhøyede fuktverdier i gulvet ved sluk under badekar. På øvrige deler av gulvet ble det ikke påvist unormale fuktverdier ved kontrollmåling.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Til tross for avviket i høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket. Fuktutviklingen bør følges opp med nye målinger over tid for å avklare om fuktverdiene avtar, eller om det er behov for ytterligere undersøkelser og tiltak.

Bad/wc 2 > Sanitærutstyr og innredning:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
- Eier opplyser at det forekommer lekkasje på blandebatteriet til badekar.

Konsekvens/tiltak:

- Utskifting/utbedring av blandebatteri må påregnes.
- Fuktsvell i skapfronter på baderomsinnredningen er av estetisk betydning. Tiltak anses ikke nødvendig utover eventuell utskifting av fronter av estetiske hensyn.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Pipe og ildsted:

- Eier opplyser at pipe og ildsted ikke er registrert hos feievesenet. Det foreligger dermed ikke dokumentasjon på at installasjonen er kontrollert eller godkjent.

Konsekvens/tiltak:

- Pipe og ildsted må kontrolleres/godkjennes av feievesenet eller annen fagkyndig for å bekrefte forskriftsmessig utførelse og sikkerhet før videre bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Solforhold

Solen sirkler rundt eiendommen sommerstid, og er på fremsiden av der inngangspartiet tidlig om morgenen, men beveger seg på siden av boligen fra sør-vest rundt kl 15:00, og har dermed ettermiddag og kveldsolen inn fra der havutsikten er, altså mot vest og nord-vest.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe av typen luft-til-vann som brukes til oppvarming av vannbåren gulvvarme og varmtvann.

Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt boder.

Vedfyring.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Info energiklasse

NB!

Du kan få grønt boliglån med ekstra gode betingelser om du har eller skal kjøpe deg en energieffektiv bolig:

En bolig må tilfredsstille følgende krav:

Energiklasse A - bolig oppført etter 01.01.2021

Energiklasse A eller B - bolig oppført før 2021

Oppgradering/tiltak som er godkjent av Enova

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 790 000

Kommunale avgifter

Kr 17 231

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Estimert årsprognose for kommunale avgifter i 2025 er kr 17 231. De kommunale

avgiftene fordeles på følgende måte:

- Fastgebyr vann kr 1 647,-
- Fastgebyr avløp kr 1 602,-
- Forskudd avløp 7 385,-
- Forskudd vann 3 339,-

Eiendomsskatt for 2025 på kr 3 258,-.

I tillegg til kommunale avgifter kommer renovasjon for 2025 på kr 6 993,- fordelt over 4 terminer.

Eiendomsskatt

Kr 3 258

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 977 921

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 911 683

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 58, bruksnummer 198 i Nesna kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1828/58/198:

31.01.1984 - Dokumentnr: 502 - Erklæring/avtale
KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST
RETTIGHETSHAVER: HELGELAND KRAFTLAG AL
Overført fra: Knr:1828 Gnr:58 Bnr:194
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2025 - Dokumentnr: 1191660 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nord-Norge Eiendomsmegling A/s
Org.nr: 924 825 782
Elektronisk innsendt

09.05.2011 - Dokumentnr: 351858 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1828 Gnr:58 Bnr:194

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 18.04.2012.

Det er utstedt ferdigattest på garasjen, datert 03.01.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.04.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsformål: Boliger
Plannavn: Nordvollen
Planidentifikasjon: 19830001
Ikrafttreddesdato: 17.08.1983

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

4 600 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 615 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 618 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 121 012

Betalingsbetingelser

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

21.10.2025





1. etasje

aktiv.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





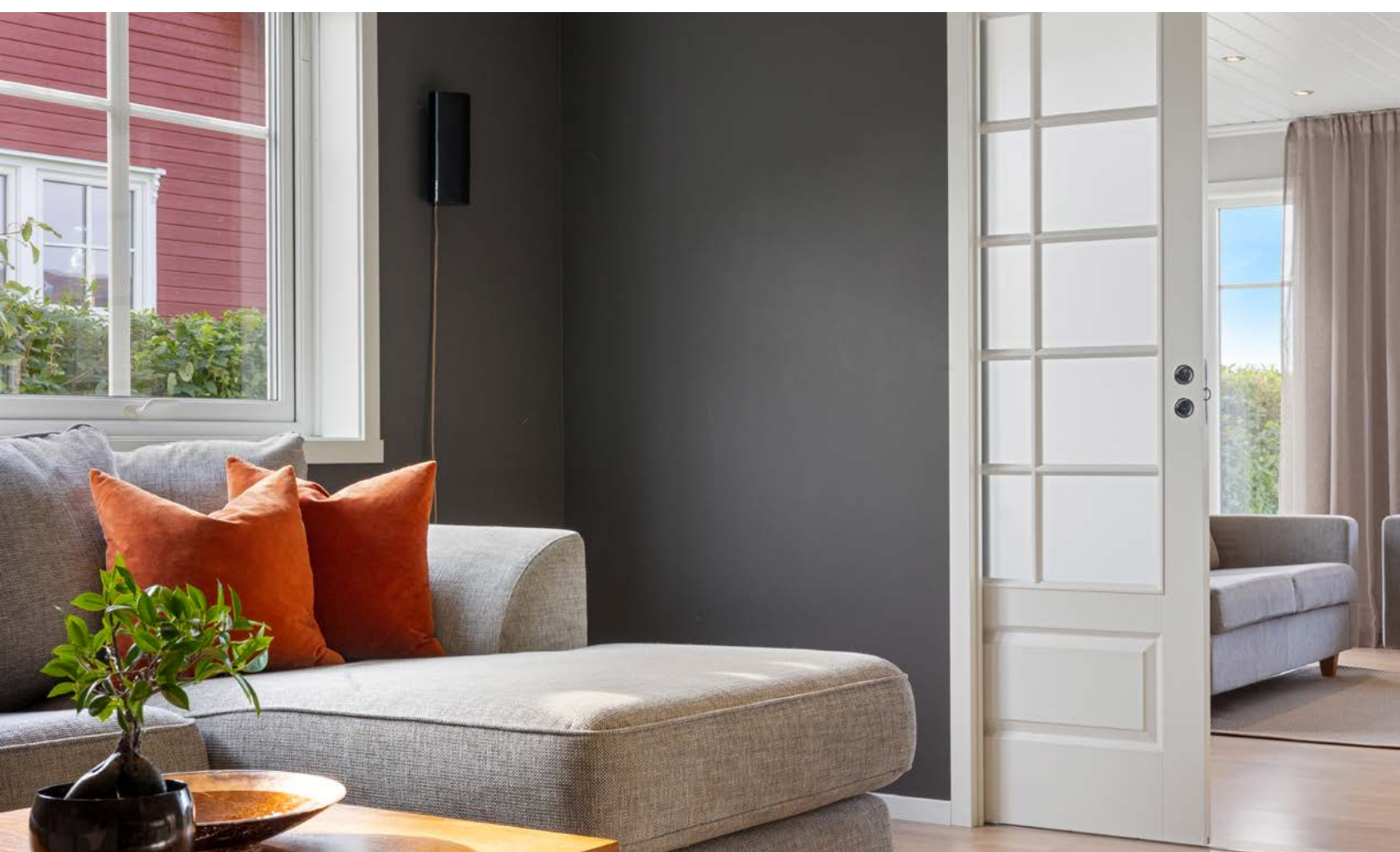








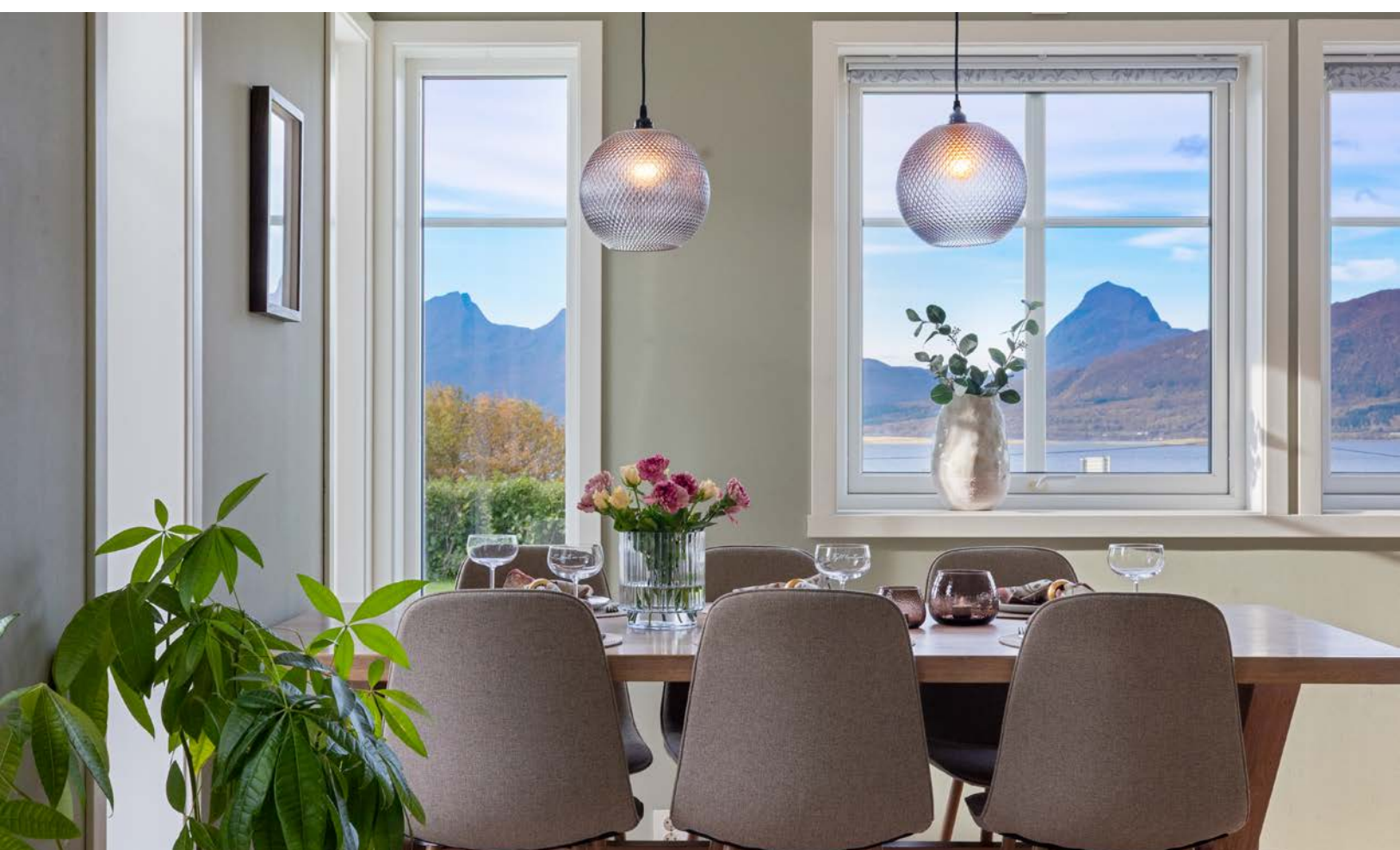




















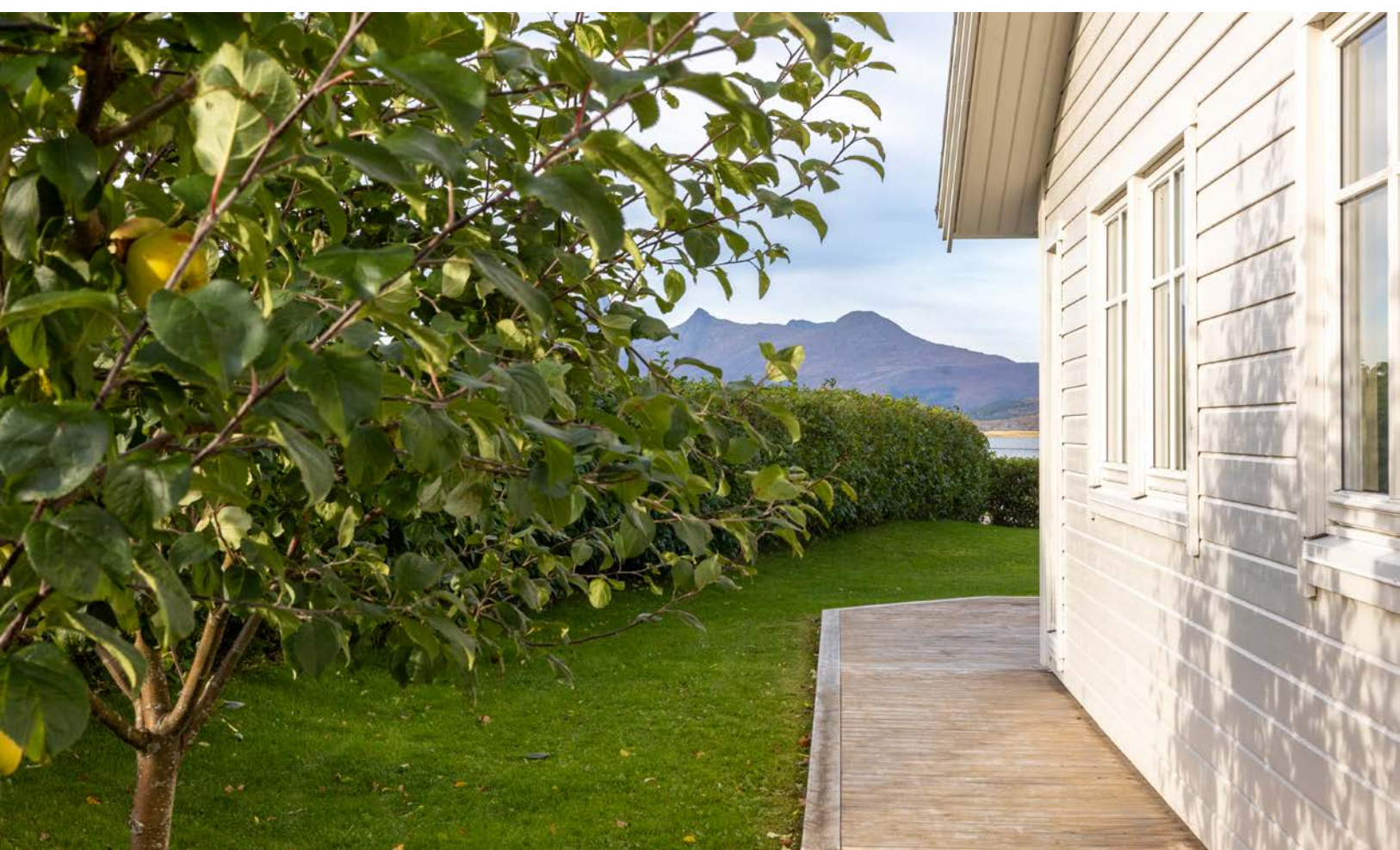




Uteområdet

aktiv.







Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Nordvollvegen 11, 8700 NESNA



NESNA kommune



gnr. 58, bnr. 198

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 14.10.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 12315-2483

Referansenummer: WF4613

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Jim Thomas Løkås



Verdi
Eiendomstakst

VERDI



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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrapporter over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrapporter av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befarung.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Medansvarlig

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

Jim Thomas Løkås
Uavhengig Takstingeniør
jim@vet.no
916 43 859



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen holder normal god standard iht. byggeår, med generell liten bruksslitasje. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte takpanner.
Renner og nedløp av aluminium.
Stige av metall til pipen.
Tre luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med liggende bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre med W-takstoler.
Undertak av diffusjonsåpen duk.
Adkomst til kaldloftet via isolert loftsluke på bod.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har ytterdører med isolerende kjerne og overflate av malt MDF, samt skyvebalkongdør i malt tre.
Boligen har markplattning på tre fasade på tilsammen ca. 66 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har malte sponplater, malte gipsplater og panelplater. Innvendige tak har himlingsplater og MDF himlingspanel.
Gulv av støpt plate på mark.
Boligen er opplyst at den er utført med radonsperre med tilhørende radonbrønn.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har kompakte speildører og skyvedører mellom stue og TV-stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc 1
Badet er fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon i form av FVD-dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Baderommet har balansert ventilering via boligens ventilasjonssystem.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skyvedørsgarderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon i form av FVD-dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 40 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Vaskerommet har skapinnredning i laminert utførelse med laminert benkeplate med nedfelt vask av rustfritt stål. Det er også opplegg for vaskemaskin.
Baderommet har balansert ventilering via boligens ventilasjonssystem.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad/wc 2

Badet er fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon i form av FVD-dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 20 mm.
Det er plastsluker og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne.
Baderommet har balansert ventilering via boligens ventilasjonssystem.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med laminerte fronter og fronter med glassfelt. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp med komfyrvakt. Eier opplyser om at oppvaskmaskin og komfyr er av nyere dato.
Ventilatorhette av rustfritt stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmepumpe av typen luft-til-vann som brukes til oppvarming av vannbåren gulvvarme og varmtvann.
Boligen får varmtvann fra systemet for vannbåren gulvvarme.
Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt boder.
El-skap med automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 63 amp.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Boligen har drenering/fuktsikring fra byggeår.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Utvendig avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.
Utvendig vannledning er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

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

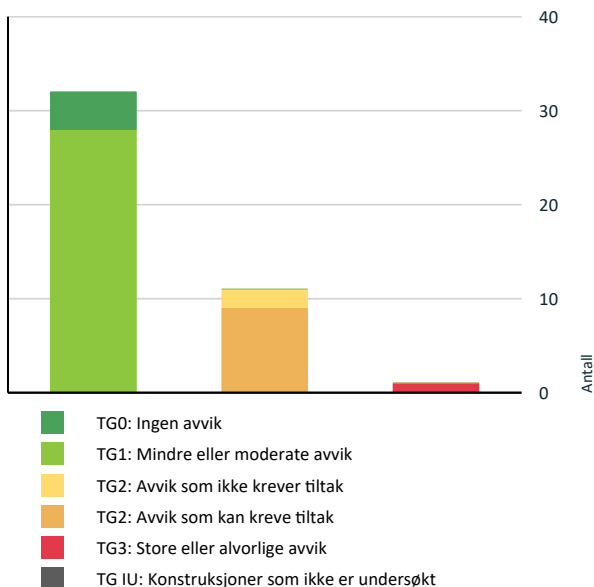
Garasje

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

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

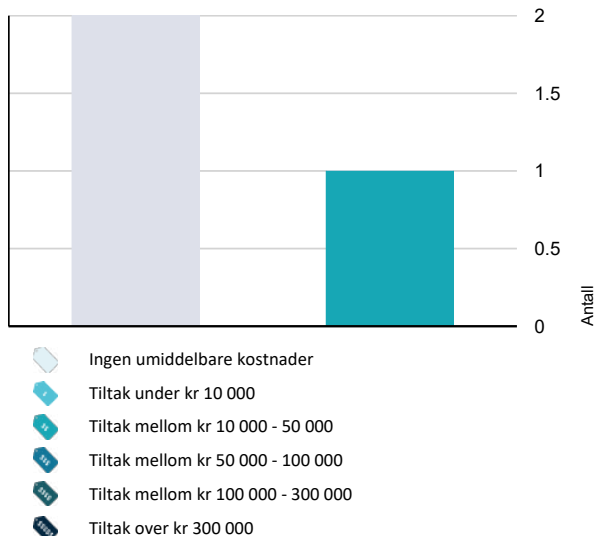
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier opplyser at pipe og ildsted ikke er registrert hos feievesenet. Det foreligger dermed ikke dokumentasjon på at installasjonen er kontrollert eller godkjent.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noen av vinduene viser begynnende tegn til værsitasje.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedinngangsdør har noe overflatesitasje, og ytterdør på vaskerom viser tegn til værsitasje.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert bom i fliser i vindfanget, samt noe mindre overflatesitasje i parkett på stuen.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er observert irr og korrosjon på vannrør og fordelerstokker. I tillegg er det registrert overflaterust i fordelerskapet, som antas å stamme fra en tidligere vannlekkasje i skapet. Det er ikke registrert aktiv lekkasje på befaringstidspunktet.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilasjonsaggregat er oppbrukt. Forventet brukstid er 15-20 år.

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Luft-vann-varmepumper har en forventet levetid på 15 til 20 år. Eier har utført service på anlegget i 2023.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann. Det er etablert dreneringskummer på tomten, og eier opplyser ved befaring at det ikke er noen problem med stående vann på tomten.



Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc 2 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble registrert forhøyede fuktverdier i gulvet ved sluk under badekar. På øvrige deler av gulvet ble det ikke påvist unormale fuktverdier ved kontrollmåling.



Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc 2 > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Eier opplyser at det forekommer lekkasje på blandedbatteriet til badekar.



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc 1 > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Boligens energimerking



Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

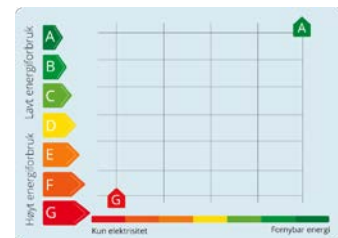
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
2012

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eiere.

Standard
Boligen holder normalt god standart iht. byggeår.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med generell liten bruksslitasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte takpanner.



Besiktigelse av tak ble gjort fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av aluminium.
Stige av metall til pipen.
Tre luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med liggende bordkledning.

Tilstandsrapport



Kontroll av lufting og bruk av musebånd.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre med W-takstoler.
Undertak av diffusjonsåpen duk.
Adkomst til kaldloftet via isolert loftsluke på bod.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen av vinduene viser begynnende tegn til værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak for å utbedre dette, men vedlikehold må påregnes i nær fremtid.



Noen av vinduene viser begynnende tegn til værslitasje.

TG 2 Dører

Boligen har ytterdører med isolerende kjerne og overflate av malt MDF, samt skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør har noe overflateslitasje, og ytterdør på vaskerom viser tegn til værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak for å utbedre dette, men vedlikehold må påregnes i nær fremtid.

Tilstandsrapport



Værslitasje.



Overflateslitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har markplattning på tre fasade på tilsammen ca. 66 m².



Markplattning.

INNENDIG

Overflater

Innendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har malte sponplater, malte gipsplater og panelplater. Innvendige tak har himlingsplater og MDF himlingspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bom i fliser i vindfanget, samt noe mindre overflateslitasje i parkett på stuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.



Bom i flis.

Tilstandsrapport

🕒 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av støpt plate på mark.

🕒 TG 1 Radon

Boligen er opplyst at den er utført med radonsperre med tilhørende radonbrønn.

🕒 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at pipe og ildsted ikke er registrert hos feievesenet. Det foreligger dermed ikke dokumentasjon på at installasjonen er kontrollert eller godkjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipe og ildsted må kontrolleres/godkjennes av feievesenet eller annen fagkyndig for å bekrefte forskriftsmessig utførelse og sikkerhet før videre bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



🕒 TG 1 Innvendige dører

Boligen har kompakte speildører og skyvedører mellom stue og TV-stue.



Skyvedører.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/WC 1

Generell

Badet er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon i form av FVD-dokumentasjon.

HOVEDETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet vurderes å fungere tilfredsstillende til tross for registrerte avvik, under forutsetning av at det benyttes dusjkabinett, og at baderomsplatene ikke utsettes for direkte og langvarig vannsøl.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

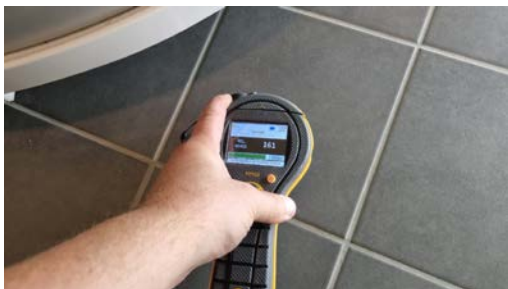


Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

HOVEDETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 25 mm.



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

HOVEDETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

HOVEDETASJE > BAD/WC 1

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.



Drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra systerne.

HOVEDETASJE > BAD/WC 1

Ventilasjon

Baderommet har balansert ventilering via boligens ventilasjonssystem.

HOVEDETASJE > BAD/WC 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skyvedørgarderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerommet er fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon i form av FVD-dokumentasjon.

HOVEDETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

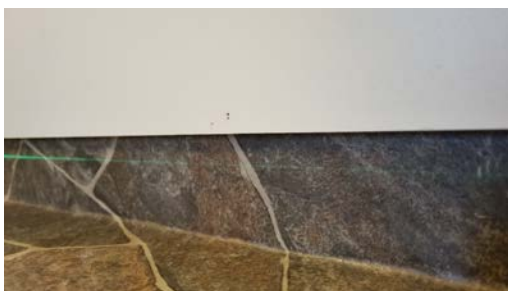
Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet vurderes å fungere tilfredsstillende til tross for registrerte avvik, under forutsetning av at det benyttes dusjkabinett, og at baderomsplatene ikke utsettes for direkte og langvarig vannsøl.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



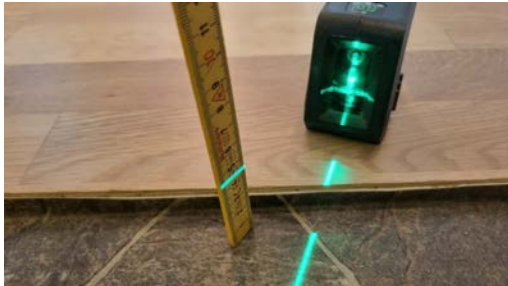
Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

HOVEDETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 40 mm.

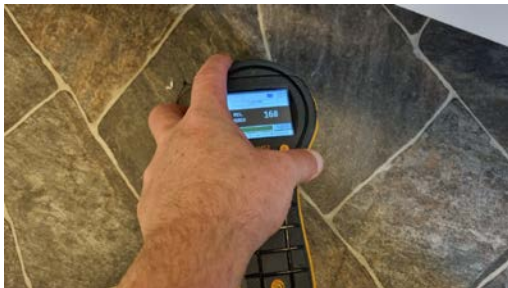
Tilstandsrapport



Kontroll av fall/høydeforskjell.



Kontroll av fall/høydeforskjell.



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

HOVEDETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Kontroll av sluk.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har skapinnredning i laminert utførelse med laminert benkeplate med nedfelt vask av rustfritt stål. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Skapinnredning og opplegg for vaskemaskin

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har balansert ventilering via boligens ventilasjonssystem.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

HOVEDETASJE > BAD/WC 2

Generell

Badet er fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon i form av FVD-dokumentasjon.

HOVEDETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

HOVEDETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

Det ble registrert forhøyede fuktverdier i gulvet ved sluk under badekar. På øvrige deler av gulvet ble det ikke påvist unormale fuktverdier ved kontrollmåling.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Til tross for avviket i høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket.

Fuktutviklingen bør følges opp med nye målinger over tid for å avklare om fuktverdiene avtar, eller om det er behov for ytterligere undersøkelser og tiltak.



Kontroll av fall/høydeforskjell.



Kontroll av fall/høydeforskjell.



Forhøyde fuktverdier i gulv.



Ingen unormale fuktverdier på resterende del av gulvet.

HOVEDETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran.



Kontroll av sluk.

HOVEDETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det forekommer lekkasje på blande batteriet til badekar.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utskifting/utbedring av blande batteri må påregnes.

Fuktsvell i skapfronter på baderomsinnredningen er av estetisk betydning. Tiltak anses ikke nødvendig utover eventuell utskifting av fronter av estetiske hensyn.



Fuktsvell.



Lekkasje.

HOVEDETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har balansert ventilering via boligens ventilasjonssystem.

HOVEDETASJE > BAD/WC 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med laminerte fronter og fronter med glassfelt. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenskiv av rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp med komfyrvakt. Eier opplyser om at oppvaskmaskin og komfyr er av nyere dato.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette av rustfritt stål.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert irr og korrosjon på vannrør og fordelerstokker. I tillegg er det registrert overflaterust i fordelerskapet, som antas å stamme fra en tidligere vannlekkasje i skapet. Det er ikke registrert aktiv lekkasje på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Installasjonen og fordelerskapet bør kontrolleres av fagkyndig (rørlegger) for å vurdere om det foreligger skader som kan påvirke funksjon eller tetthet. Det bør vurderes utskifting av fordelerskapet, da rust kan føre til utettheter i skapet.

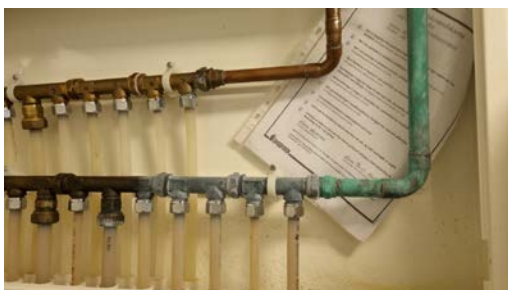
Tilstandsrapport



Rust



Irr/korrosjon



Kontroll av fordelerstokker.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilasjonsaggregat er oppbrukt. Forventet brukstid er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsaggregat fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



ventilasjonsaggregat.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe av typen luft-til-vann som brukes til oppvarming av vannbåren gulvvarme og varmtvann.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Luft-vann-varmepumper har en forventet levetid på 15 til 20 år. Eier har utført service på anlegget i 2023.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen får varmtvann fra systemet for vannbåren gulvvarme.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt boder.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 63 amp.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

El-installasjonen er hovedsakelig fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 11.04.2013. Det ble ikke avdekket feil i anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill 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?

Tilstandsrapport

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?

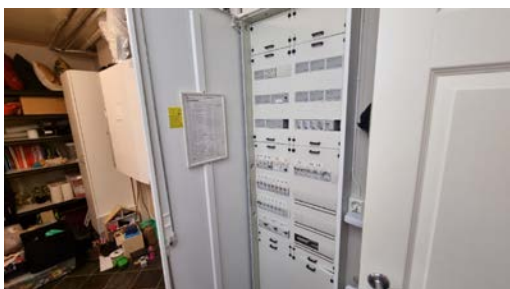
Ja

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

Det elektriske anlegget er kun gjenstand for en enkel visuell kontroll i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er demontert, og det tas forbehold om eventuelle skjulte feil eller mangler. Det anbefales med bakgrunn av dette at det gjennomføres en fullstendig kontroll av autorisert elektroinstallatør.



El-skap



Kursfortegnelse.



Tilstandsrapport utført av DLE.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen har drenering/fuktsikring fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann. Det er etablert dreneringskummer på tomten, og eier opplyser ved befaring at det ikke er noen problem med stående vann på tomten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden ved mye nedbør.



Dreneringskum.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Utvendig vannledning er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasjen blir benyttet som biloppstillingsplass for biler.

Byggeår

2013

Kommentar**Standard**

Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Støpt plate av betong, grunnmur av betong.

Yttervegger av isolert bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende bordkledning.

Isolert takkonstruksjon av tre med W-takstoler, takkonstruksjonen er utvendig tekket med steinbelagte takpanner.

Renner og nedløp av aluminium.

Leddporter med elektrisk portåpner.

Isolert inngangsdør og vinduer.

Garasjen har innlagt strøm, elbillader og varmekabler i deler av himlingen (takvarme).

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

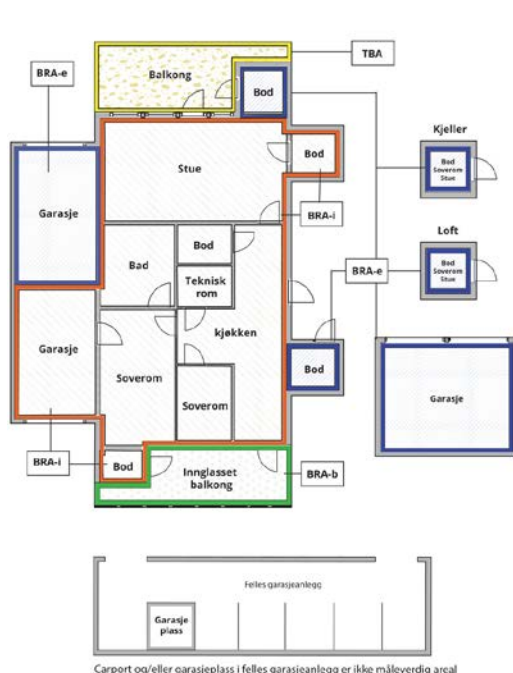
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	207	5		212	66
SUM	207	5			66
SUM BRA	212				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang, bad/wc 1, stue, tv-stue, kjøkken, bod, gang, vaskerom, bad/wc 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4	Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført service på anlegget for vannbåren varme.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Enebolig	198	9
Garasje	0	47

Kommentar

Enebolig

I henhold til de gamle arealretningslinjene skal ikke boder utenfor boenheten, f.eks. med utvendig adkomst medtas i boligens bruksareal. I henhold til de nye arealretningslinjene er derimot arealet medtatt som BRA-e (eksternt bruksareal). Til orientering.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Rune Steiro	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1828 NESNA	58	198		0	1153 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordvollvegen 11

Hjemmelshaver

Steiro Lotte Jensen, Steiro Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Nordvollvegen på Nesna, med kort avstand til de fleste nødvendige fasiliteter som skole, dagligvarebutikk, bensinstasjon etc. Nesna kommune ligger sentralt på Helgelandskysten og har ca. 1800 innbyggere. Kommunesenteret og tettstedet Nesna ligger langs Rv.12, ca. 67 km vest for Mo i Rana. Nesna består i tillegg til fastlandet også av øyene Hugløy, Handnesøya og Tomma. Nesna byr på rike naturopplevelser både til havs og på fjellet, og har også et aktivt kultur- og idrettstilbud. Fra Nesna er det regelmessig ferje- og hurtigbåtforbindelsen til øyriket på Helgelandskysten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulering

Reguleringsformål: Boliger
Plannavn: Nordvollen
Planidentifikasjon: 19830001
Ikrafttredelsesdato: 17.08.1983

Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Belegningsstein i innkjørsel/gårdsplass.

Kommuneplan

Plan navn: Kommuneplanens arealdel
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Plan identifikasjon: 19980001
Ikrafttredelsesdato: 23.10.2003

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Servitutter

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen i Grunnboken. Rekvirent/eier/selger plikter likevel å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig på 1 plan fra 2012. Til boligen hører det med dobbelgarasje. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med vannbåren gulvvarme og vedfyring.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt plate.
Isolerte grunnmurselementer.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med steinbelagte takpanner av metall.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.10.2025	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energiattest	15.10.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei
Aktiv	08.10.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	26	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	
2	16.10.2025	
3	21.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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:** Bygverkets 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WF4613>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802250108	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rune Steiro	Lotte Jensen Steiro
Gateadresse	
Nordvollvegen 11	
Poststed	Postnr
NESNA	8700
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1802250108

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

Document reference: 1802250108

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802250108

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Steiro	728649630fd08ab56ccfa 3507204211fa61b3b2b	05.10.2025 15:34:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lotte Jensen Steiro	24e3e934afe055257396b 22819e445d6234b8fee	05.10.2025 15:37:37 UTC	Signer authenticated by One time code

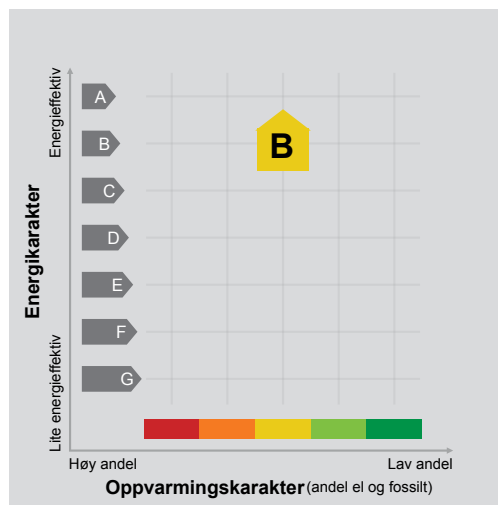
Document reference: 1802250108

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

ENERGIATTEST



Adresse	Nordvollvegen 11
Postnummer	8700
Sted	NESNA
Kommunenavn	Nesna
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	198
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300224204
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-180421
Dato	15.10.2025



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

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

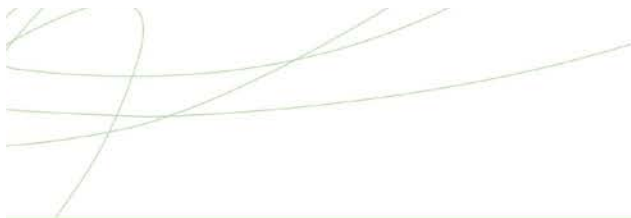
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2012
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 207
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

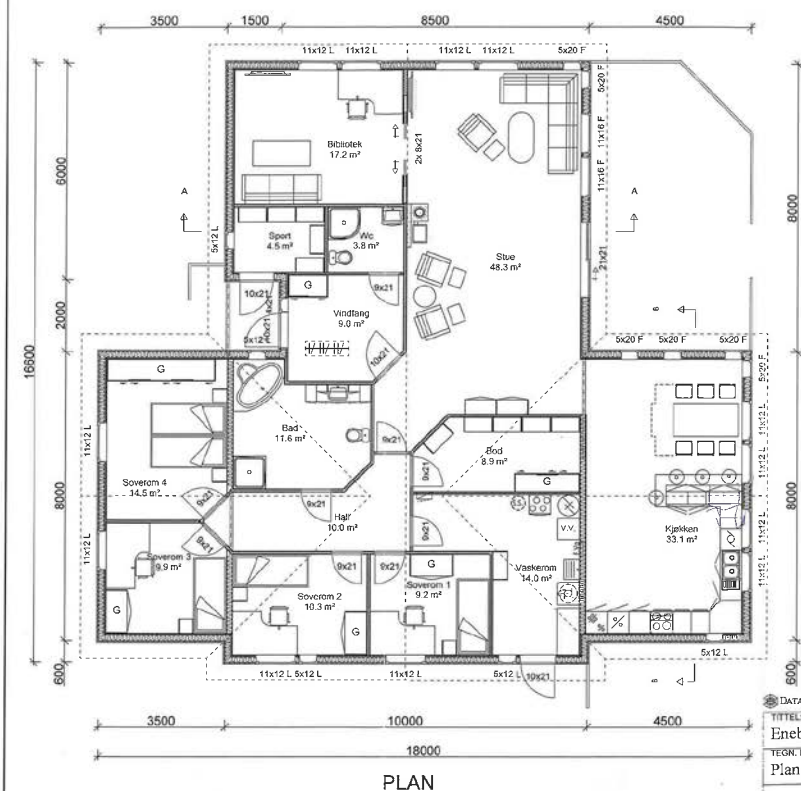
Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

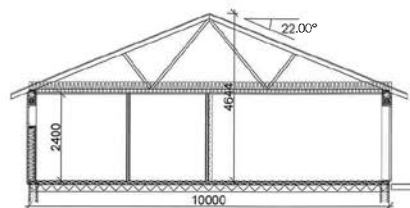
Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

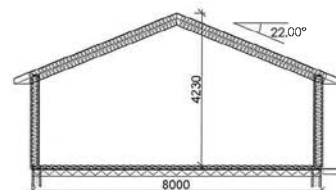
vedlegg E-1



PLAN



SNITT A - A



SNITT B - B

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
02	01	WC og bad Plan oppdatert	R. Bye	16.03.2011
		TILTAKSHAVER	G.NR.	B.NR.
		Rune Steiro	58	198
		BYGGEPLASS:	KOMMUNE:	
		Nordvoll	Nesna	

TITTEL:	TEGN. R.Bye	PROSJEKT NR.
Enebolig	GODKJ.	
TEGN. INFO:	MÅL 1:100	TEGN. NR.
Plan og snitt	DATO 17.02.2011	501

Nesna Entreprenør AS

Boks 23
8701 Nesna
Tlf. 75 05 76 30 / 97 76 01 96
Fax. 75 05 76 39



TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTOFFISIELT AV ARBEIDER SOM NESNA ENTREPRENØR AS IKKE MEDTILBEHØR SAMTYKKER I

10.55 50 85 18-149 460 360 8.31 40 1.1

Vedlegg E-2



FASADE NORD - ØST



FASADE NORD - VEST



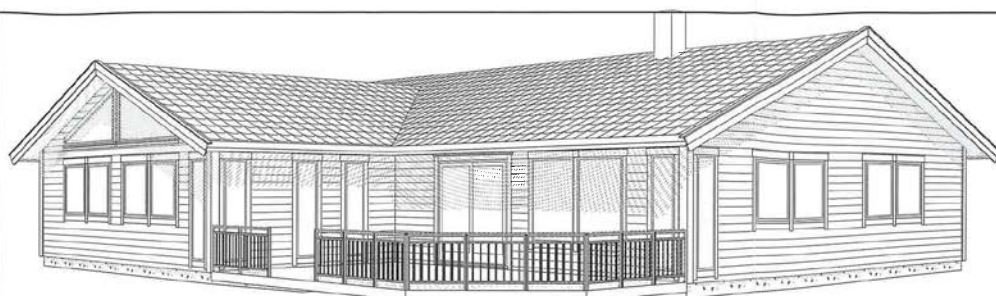
FASADE SØR - ØST



FASADE SØR - VEST

DATA DESIGN SYSTEM		01	Vindu i fasader		R Bye	23.02.2011
TITTEL		REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
Enebolig		Rune Steiro			58	198
TEGN. INFO		BYGGEPLASS			KOMMUNE	
Fasader		Nordvoll			Nesna	
Nesna Entreprenør AS				TEGN. R.Bye	PROSJ.NR.	
Boks 23				GODKJ.		
8701 Nesna				MÅL 1:100	TEGN. NR.	
Tlf. 75 05 76 30 / 97 76 01 96				DATO 17.02.2011	502	
Fax. 75 05 76 39						
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BRUKES I ANNETT FORM UTOVER DET SOM DEN ER AVSETT AV NESNA ENTREPRENØR AS. KOPISERING AV TEKNISKE TEGNINGER ER STRIKT FORBUDT.						

Vedlegg E-3



PERSPEKTIV VEST



PERSPEKTIV NORD

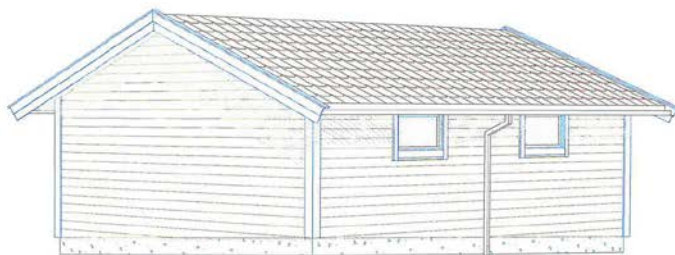


PERSPEKTIV SØR

01	Vindu i fasader	R. Bye	23.02.2011
REV	AMT	REVIDERINGEN GJELDER	SGN. DATO
TITTEL:		TEGN. NR.	
Enebolig		58	
TEGN. INFO:		E.NR.	
Perspektiv		198	
BYGGERE:		KOMMUNE:	
Nordvoll		Nesna	
Nesna Entreprenør AS		TEGN. R. Bye	PROSJ.NR.
Boks 23		GODKJ.	
8701 Nesna		MÅL 1:XXX	TEGN. NR.
Tlf. 75 05 76 30 / 97 76 01 96		DATO 17.02.2011	503
Fax. 75 05 76 39			

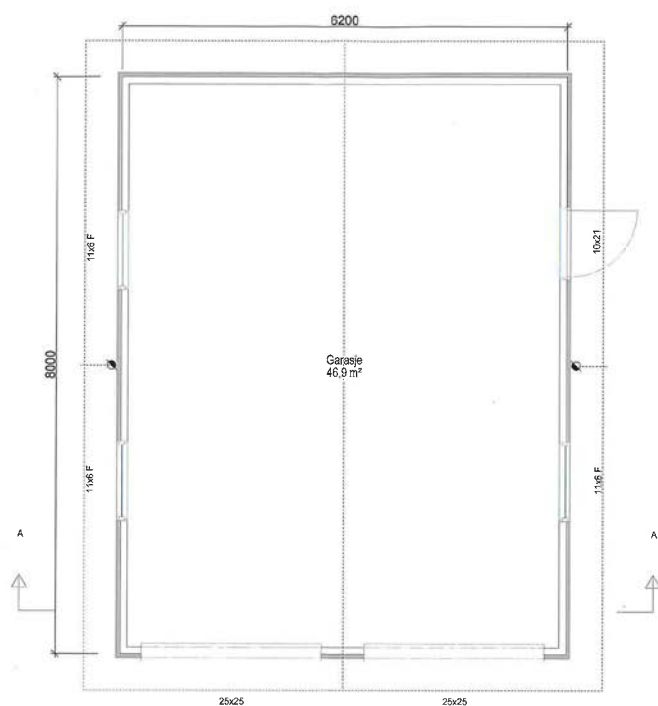


Perspektiv nord / vest

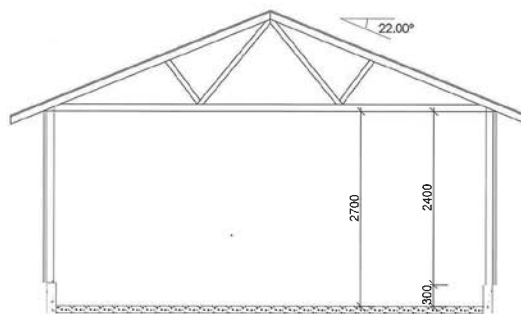


Perspektiv sør / øst

DATA DESIGN SYSTEM		01	Vindu flyttet	R. Bye	20.01.2013		
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER		SIGN.	DATO		
TITTEL:		TILTAKSHAVER:		G. NR.	B. NR.		
Garasje		Rune Steiro		58	198		
TEGN. INFO:		BYGGEPASS:		KOMMUNE:			
Perspektiv		Nordvollveien		Nesna			
<i>Nesna Entreprenør AS</i>				TEGN.	R. Bye	PROSJ.NR.	
				GODKJ.			GAR_RUNE
				MÅL	1:XXX	TEGN. NR.	
				DATO	27.11.2012	502	
							
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELETT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES I UTØRELSE AV ARBEIDER SOM NESNA ENTREPRENØR AS IKKE MEDVIRKER ELLER SAMTYKKER I							



Plan



Snitt A - A

DATA DESIGN SYSTEM		01	Plasering vindu		R.Bye	20.01.2013	
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER			SIGN.	DATO	
TITTEL:		TILTAKSHAVER:			G.NR	B.NR.	
Garasje		Rune Steiro			58	198	
TEGN. INFO.		BYGGEPLASS:			KOMMUNE:		
Plan og snitt		Nordvollveien			Nesna		
<i>Nesna Entreprenør AS</i> Boks 23 8701 Nesna Tlf. 75 05 76 30 / 97 76 01 96 Fax. 75 05 76 39 				TEGN.	R.Bye	PROS.J.NR.	
				GODKJ.			GAR_RUNE
				MÅL	1:50	TEGN. NR.	501
				DATO	27.11.2012		
				TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES TIL UTØVELSE AV ARBEIDER SOM NESNA ENTREPRENØR AS IKKE MEDVIRKER ELLER SAMTYKKER I.			

Situasjonskart FKB



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1828 - NESNA
Gårdsnummer: 58
Bruksnummer: 198

Utskriftsdato/klokkeslett: 08.10.2025 kl. 13:51
Produsert av: Dag Ivar Lillevik
Attestert av: Nesna kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 09.05.2011
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 58 / 198	1 153 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		270484	STEIRO LOTTE JENSEN		NORDVOLLVEGEN 11 8700 NESNA	1 / 2
Hjemmelshaver		190478	STEIRO RUNE		NORDVOLLVEGEN 11 8700 NESNA	1 / 2

Eiere registrert hos skattemyndighetene

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos skattemyndigheten		270484	STEIRO LOTTE JENSEN		NORDVOLLVEGEN 11 8700 NESNA	
Eier registrert hos skattemyndigheten		190478	STEIRO RUNE		NORDVOLLVEGEN 11 8700 NESNA	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7343732	411580		1 153 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	16.07.1998	Tinglyst		12.05.2011	1828lid 09.05.2011
Kart- og delingsforretning	D-38/98	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1828 - 58/194		-1 153
		Mottaker	1828 - 58/198		1 153
		Berørt	1828 - Mnr mangler		0
		Berørt	1828 - 58/195		0
		Berørt	1828 - 58/197		0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	15.06.2012				1828lid 03.07.2012
Annen forretningstype	12/347	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1828 - Mnr mangler		0
		Berørt	1828 - 58/195		0
		Berørt	1828 - 58/198		0
		Berørt	1828 - 58/200		0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	02.07.1998	Tinglyst		27.06.2012	1828lid 13.06.2012
Kart- og delingsforretning	12/347	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1828 - 58/194		-953,7
		Mottaker	1828 - 58/200		953,7
		Berørt	1828 - Mnr mangler		0
		Berørt	1828 - 58/195		0
		Berørt	1828 - 58/198		0

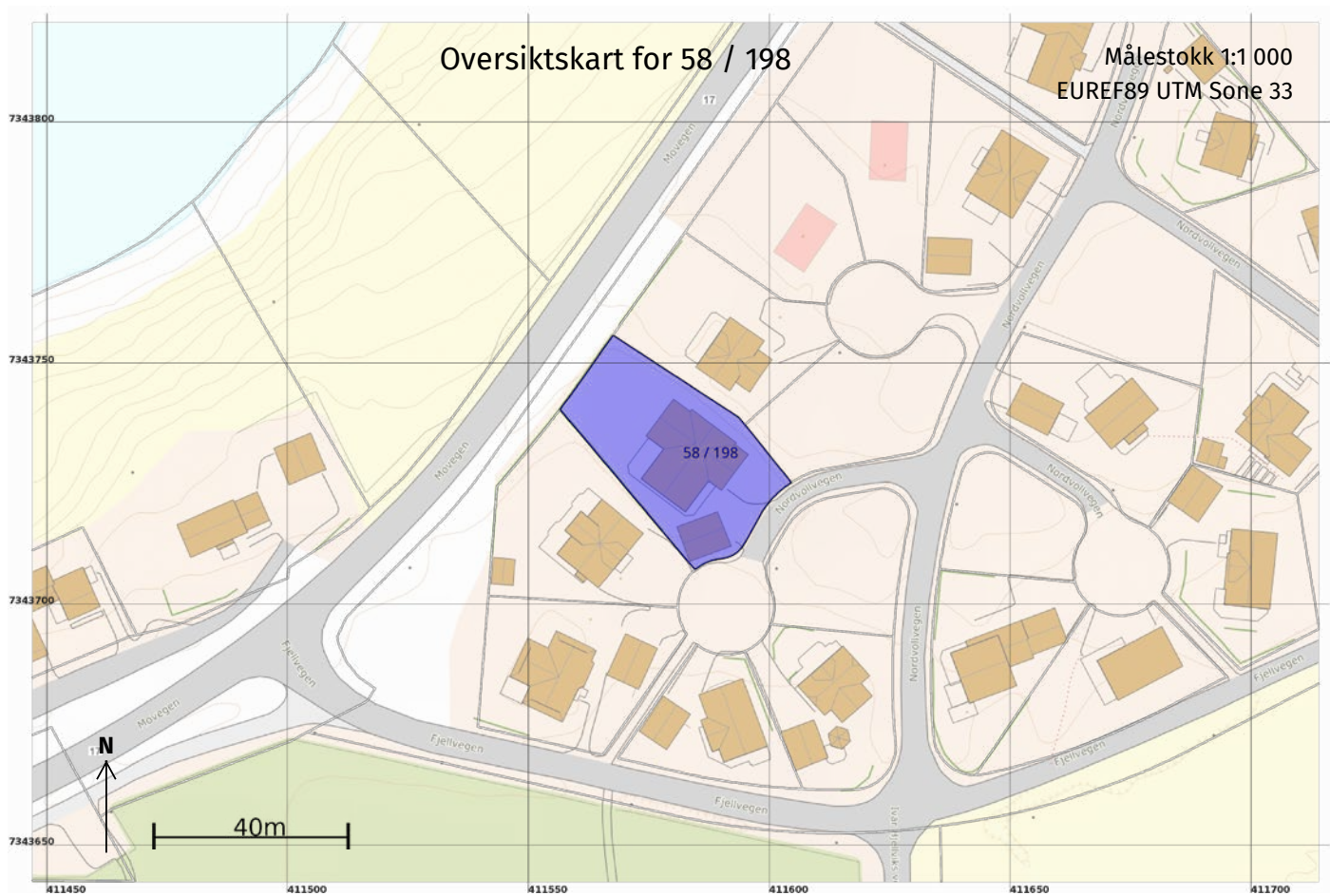
Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Nordvollvegen	1240	11		Grunnkrets	0106 Nesna nord	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets:	5 NESNA	
			7343727	411584	Kirkesokn:	10040401 Nesna	
					Postnr.område:	8700 NESNA	
					Tettsted:	7611 Nesna	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningssnr:	300 224 204	Bebyggd areal:	204	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	204	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	07.06.2011
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	07.06.2011
	Nord: 7343733 Øst: 411584	Bruksareal totalt:	204	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	18.04.2012
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	204	0	204	0	0	0
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom
1240 Nordvollvegen 11	H0101			Bolig		204	7
						Kjøkkentilgang	Bad WC
						Kjøkken	2 2
							58/198
Kontaktpersoner							
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn		Bruksenhet		Adresse	
Tiltakshaver		Rune Steiro				Havneveien 14	
						8700 NESNA	

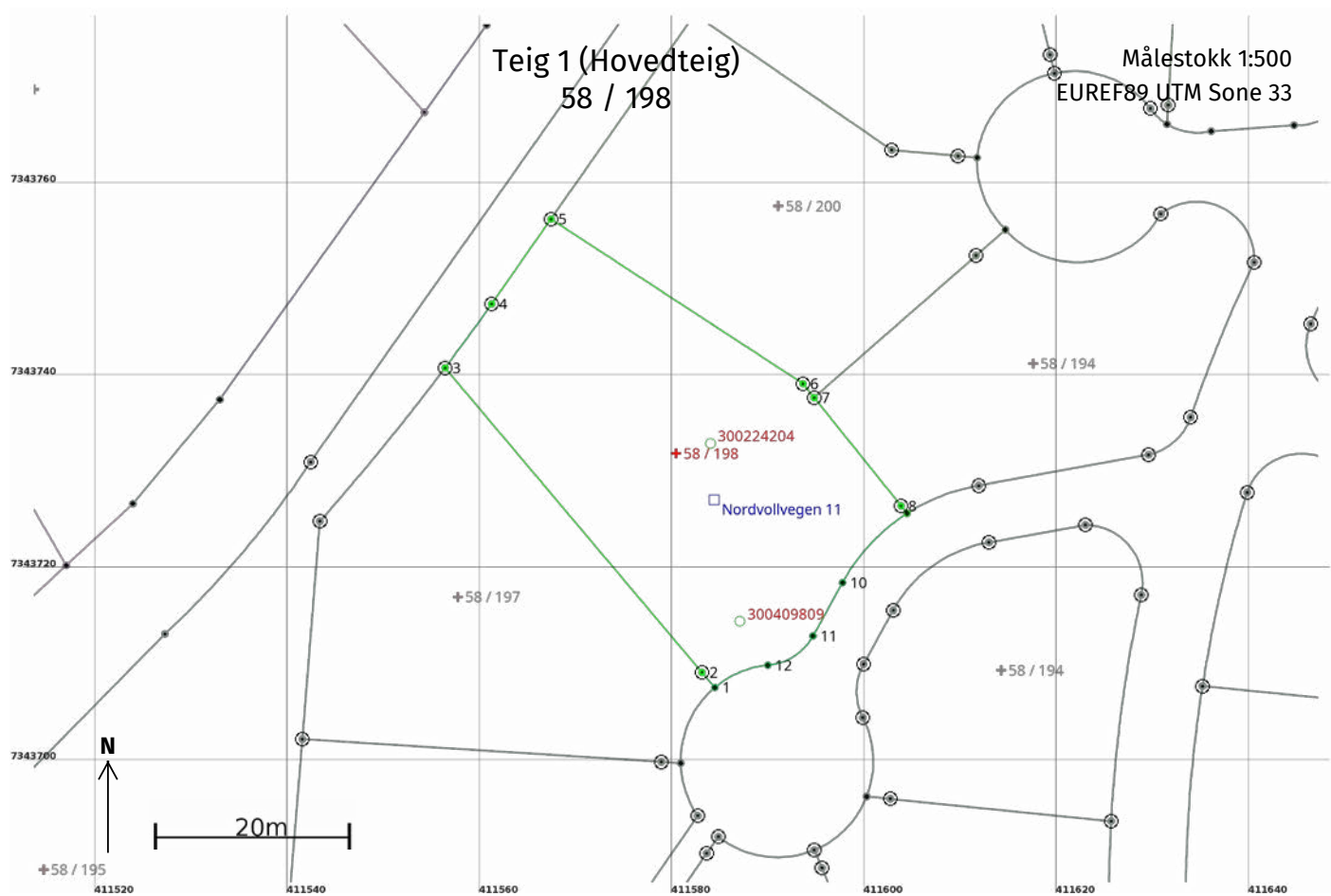
Bygningsnr:	300 409 809	Bebygd areal:	50	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	46	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
	Nord: 7343715 Øst: 411587	Bruksareal totalt:	46	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningsendningskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:			
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0						
Bygningsstatus:	Ferdigattest								
Energikilder:									
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt		
H01	0	0	46	46	0	0	0		
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC Matrikkelenhet
	H0101			Annet enn bolig		46	0		0 0 58/198
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn			Bruksenhet	Adresse			
Tiltakshaver	190478	STEIRO RUNE				NORDVOLLVEGEN 11 8700 NESNA			



08.10.2025 13:51

Matrikelbrev for 1828 - 58 / 198

Side 6 av 8



08.10.2025 13:51

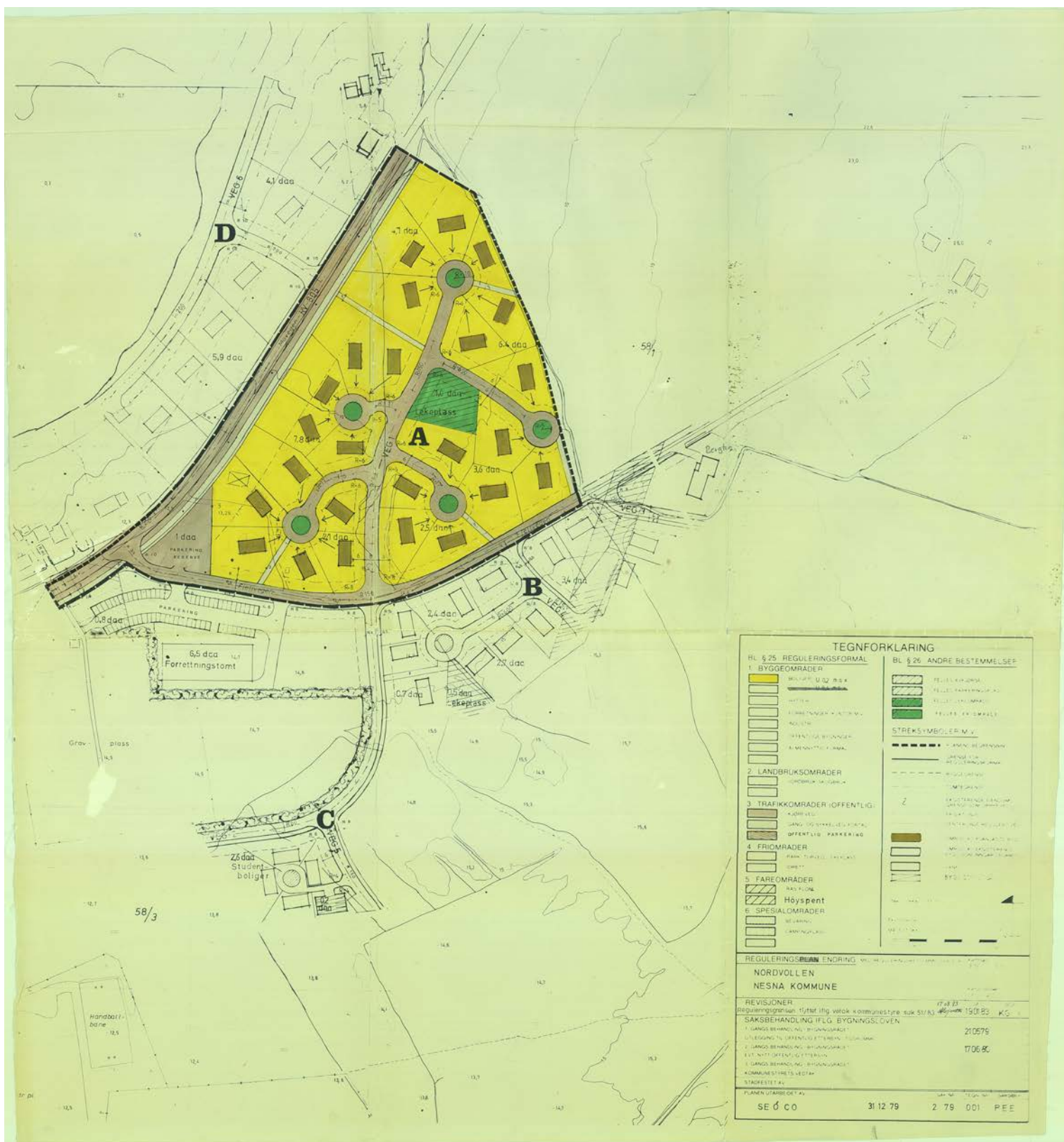
Matrikkelbrev for 1828 - 58 / 198

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 1 153 Arealmerknad: Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7343732 Øst: 411580

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7343707,95	411584,46	2,05	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
2	7343709,51	411583,13	41,41	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7343741,16	411556,43	8,22	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-262,92
4	7343747,80	411561,27	10,74	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	7343756,60	411567,43	31,28	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	7343739,50	411593,62	1,84	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	7343738,06	411594,77	14,43	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	7343726,81	411603,81	1,00	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	7343726,03	411604,44	9,93	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-19,99
10	7343718,85	411597,73	6,35	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
11	7343713,29	411594,66	5,81	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	6,00
12	7343710,26	411589,97	6,07	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	-10,00



Planbase Nesna kommune - utsnitt





Nesna kommune

Kunnskaps- og kulturkommunen
på Helgeland

Rune Steiro
Nordvollvegen 11

8700 NESNA

Arkivsaksnr.:
13/186-6

Arkivkode:
GNR 58/198

Enhet/Saksbeh
PUA/DIL

Deres ref:

Dato:
03.01.2014

FERDIGATTEST ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 21-10 GARASJE- GNR. 58/198

Administrativt vedtak nr. : **2/14**

Gjelder : Nybygg garasje
Byggested : Nordvollvegen 11, gnr. 58, bnr. 198
Tiltakshaver : Rune Steiro
Ansvarlig søker :

Ansvarlige foretak PRO/UTF:

Tiltaket er omsøkt etter PBL § 20-2. Tiltakshaver er ansvarlig for prosjektering og utførelse.

Ansvarlig kontrollforetak:

Ingen krav om uavhengig kontroll

Søknad om ferdigattest er mottatt: 18.12.2013

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes det herved ferdigattest for tiltaket som er angitt ovenfor.

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Med den fremlagte dokumentasjonen bekrefter tiltakshaver at alle krav og vilkår som er satt i tillatelsen, og som følger av gjeldende lover og forskrifter, er oppfylt. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelsen med senere godkjente endringer.

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



Nesna kommune

Kunnskaps- og kulturkommunen
på Helgeland

Klage

I henhold til Forvaltningsloven § 28 kan vedtaket påklages til Fylkesmannen i Nordland. Eventuell klage sendes til Nesna kommune. Klagefristene er 3 uker fra mottakelsen av dette brev. Ansvar og risiko ved igangsetting av tiltak før klagefristen er utløpt, og eventuell klage er ferdigbehandlet av Fylkesmannen, påhviler tiltakshaver.

Faktura for saksbehandling ettersendes.

Med hilsen

Thomas Wirthgen
Leder Plan- og utviklingsavd.

Dag Ivar Lillevik
Avdelingsingeniør



Kunnskaps- og kulturkommunen
på Helgeland

Nesna kommune

Rune Steiro
Havnevegen 14

8700 NESNA

Arkivsaksnr.:
11/326-7

Arkivkode:
GNR 58/198

Enhet/Saksbeh
PUA/BJØRN

Deres ref:

Dato:
18.04.2012

FERDIGATTEST ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 21-10.

Tillatelse til tiltak er gitt 07.06.11.

Gjelder : Nybygg /Bolig
Byggested : Nordvollen 11 Gnr.: 58 Bnr 198
Tiltakshaver : Rune Steiro
Ansvarlig søker : Nesna Entreprenør AS

Ansvarsforhold:

Nesna Entreprenør AS
Nesna Maskinstasjon AS
Nilsson Mo AS
Systemair AS

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 18.04.12

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

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

Med hilsen

Bjørn Sundsfjord
Avd.Ingeniør (e.f)

Nesna Kommune

Gjelder :Nybygg /Bolig
Byggested : Nordvollen 11 Gnr.: 58 Bnr
Tiltakshaver : Rune Steiro Nordvollen 11 8700 nesna

Kap	Gebyr for Byggesak	Beløp Kr.
	Ferdigattest/ midlertidigbrukstillatelse	
604	Ferdigattest	1265,00

Foretaks- og personlig godkjenning for ansvarsrett.

Type gebyr	604	Beløp	Sendes til	Adresse
Førstegangs godkjenning av foretak for ansvarsrett		1500,00		
Senere godkjenning av foretak for ansvarsrett	604	400,00		
Senere godkjenning for ansvarsrett	604	265,00	Systemair AS Pb 293 4303 Sandnes	
Personlig godkjenning for ansvarsrett		400,00		

Nabolagsprofil

Nordvollvegen 11 - Nabolaget Nesna - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Studenter



Offentlig transport

🚌 Nesna skole Linje 100	11 min 🚶 1 km
✈️ Mo i Rana lufthavn Røssvoll	1 t 4 min 🚗

Skoler

Nesna skole (1-10 kl.) 187 elever, 16 klasser	11 min 🚶 1 km
Kristen videregående skole - Nordland 160 elever, 7 klasser	4 min 🚶 0.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Havblikk camping, Nesna	11 min 🚶
---------------------------	----------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

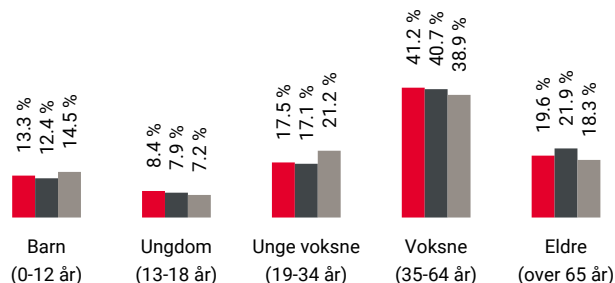
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nesna	1 294	968
Nesna kommune	1 698	1 277
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nesna barnehage (0-5 år) 34 barn	13 min 🚶 1.2 km
Rødstua barnehage (1-5 år) 16 barn	14 min 🚶 1.3 km
Rabben barnehage (1-5 år) 16 barn	17 min 🚶 1.6 km

Dagligvare

Coop Prix Nesna Post i butikk	9 min 🚶 0.8 km
Spar Nesna PostNord	10 min 🚶 0.9 km

Primære transportmidler

-  1. Sykkel
-  2. Egen bil
-  3. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

 **Gateparkering**
Lett 94/100

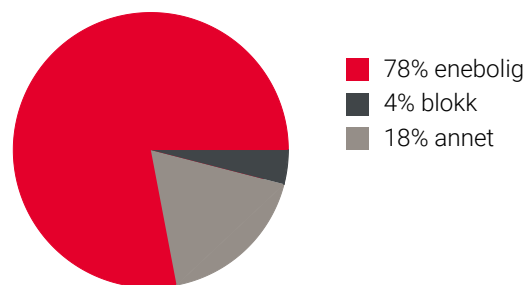
 **Trafikk**
Lite trafikk 92/100

Sport

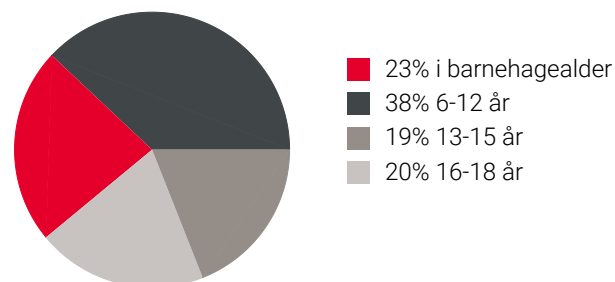
 Nesna 4 min 
Aktivitetshall, fotball 0.4 km

 Nesna stadion 11 min 
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 1 km

Boligmasse



Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

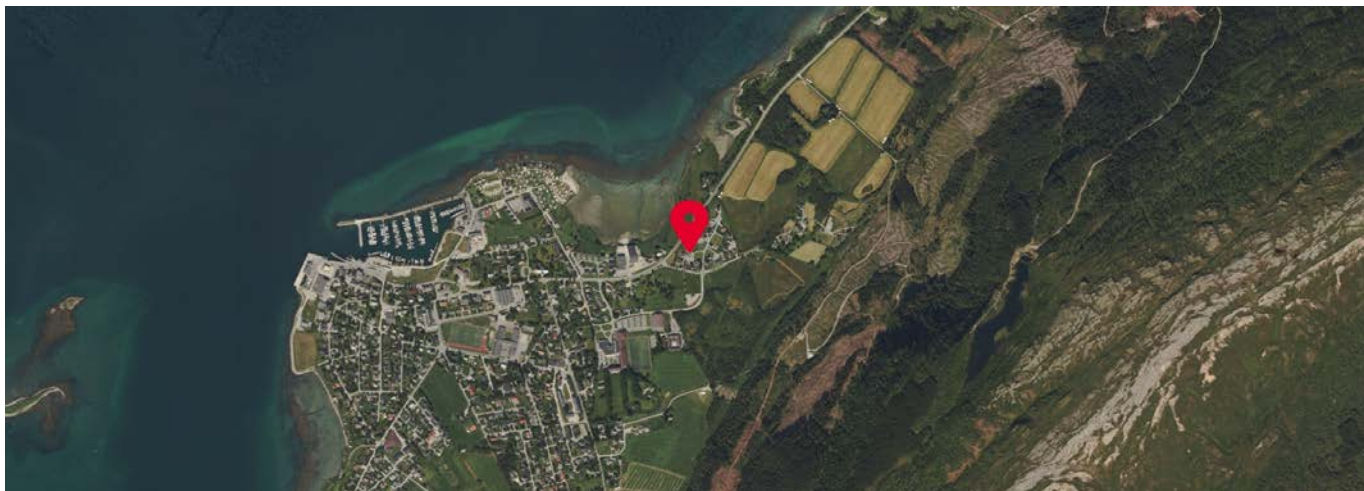


0% 46%

 Nesna
 Nesna kommune
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nordvollvegen 11
8700 NESNA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre