

The background image shows a wooden deck with a black metal fire pit in the foreground. The fire pit has a tripod-like structure with a flat top. A Norwegian flag is visible on a pole to the right. The view beyond the deck shows a calm lake, green hills, and a clear blue sky with some light clouds.

**aktiv.**

Movegen 124, 8704 NESNASTRANDA

**Fritidsbolig med havutsikt,  
naustrettighet, innlagt vann/  
strøm/septik, kun ca. 4min med bil  
unna Nesna.**



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 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 17 512,-  
**Total ink omk.:** Kr 667 512,-  
**Selger:** Alf Johan Hanssen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1976  
**BRA-i/BRA Total** 50/56 kvm  
**Tomtstr.:** 936.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 54, bnr. 10  
**Oppdragsnr.:** 1802250090

## Fritidsbolig med havutsikt, naustrettighet, innlagt vann/strøm/septik, kun ca. 4min med bil unna Nesna.

- Kan brukes hele året
- Bilveg helt frem med gode parkeringsmuligheter
- Havutsikt
- Solrikt
- Naustrettighet
- Innlagt vann via brønn
- Innlagt strøm
- Septik
- Varmepumpe
- 2 soverom
- Bad med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel
- Stor terrasse på ca. 70kvm(ALH)
- Eiet tomt

Kort om avstander:

Mo i Rana: Ca. 54 min

Coop Prix Nesna: Ca. 4 min



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 39  |
| Egenerklæring .....     | 80  |
| Energiattest .....      | 88  |
| Nabolagsprofil .....    | 115 |
| Budskjema .....         | 122 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

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

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 56 m<sup>2</sup>

TBA: 70 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod m/utvendig adkomst

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

70 m<sup>2</sup> Terrasse/balkong

### Ikke målbare arealer

Hems Hemsrom - 8 ALH

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig:

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1976 som ikke stemmer med dagens bruk.

- Godkjente bygningstegninger har ikke rombenevnelse og lovligheten av rominndelingen er derfor ikke vurdert.

- Hytta er tilbygget i ettertid, det foreligger ingen tegninger for tilbygg. Tilbygget er derfor å anse som ulovlig oppført.

Utvendig:

- Terrasse er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. er søknadspliktig.

- Hytta er inntegnet/godkjent med pipe. Hytta har i dag ingen pipe, fjerning av pipe er søknadspliktig.

- Det er utført fasadeendringer på samtlige fasader i form av

endringer på vinduer/dører. Det er også utført fasadeendring på takvinkel/bygningens form.

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for hytta.

Anbefaling:

- Eiendomsmegler anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet.

Tiltak/saksomkostninger kan forekomme i sakens anledning.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

936.3 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på 936 m<sup>2</sup>.

Tomten var ved befaring noe overgrodd.

### **Beliggenhet**

Hytta ligger på "Herset" langs Nesnastranda i Nesna kommune ca. 5-6 km nordøst for Nesna sentrum.

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. På Nesna finnes de mest nødvendige servicefasiliteter samt barnehager og skole.

Fra Nesna er det regelmessig ferje- og hurtigbåtforbindelsen til øyriket på Helgelandskysten, samt også daglige anløp av Hurtigruten i både nord- og sørgående retning.

### **Adkomst**

Privat stikkvei fra offentlig vei.

### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen består av en fritidsbolig fra 1976.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende fritidsboliger og spredt boligbebyggelse.

**Offentlig kommunikasjon**

Coop Prix Nesna, ca. 4min med bil.

Spar Nesna, ca. 5min med bil.

**Bygningssakkyndig**

Verdi Eiendomstakst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag fundamentert på søyler av tre og betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall.

For ytterligere beskrivelse; se avsnittet "Tilstandsrapport".

**Verditakst**

Kr 650 000

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2000

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

Ja. Eldre hytte.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Ja. Det er lagt musbånd ved bytting av isolasjon og bordkledning.

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

Ja. Inngangsparti.

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses. Dugnad.

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

Ja. Må utbedres.

**Innhold**

Fritidsbolig: Gang, 2 Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Bod, Hemsrom

## Standard

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

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Veggkonstruksjon:

- Det er registrert åpninger i musesperren som er større enn dagens krav tilsier.
- Det er lagt isolasjon i hjørnet på stuen, noe som tyder på kaldtrekk.
- Det mangler hjørnekasser på deler av hytta.
- Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus i hytta (muselort). På generelt grunnlag er det alltid usikkert mht. hvilke skader mus kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak:

- Kaldtrekk bør undersøkes nærmere og eventuelt tettes/isoleres på en fagmessig måte.
- Det må monteres hjørnekasser der det mangler.
- Konstruksjonene må sikres mot skadedyr/mus ved montering av musesperre eller lignende.
- Yttervegger bør åpnes og kontrolleres for eventuelle museskader. Det må utføres tettetilak slik at ikke mus kommer seg inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendige trapper:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Overflater:

- Det er noe fuktmerker i himlingen.
- Det er registrert noe gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak:

- Utskifting av enkelte overflater må påregnes

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige dører:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører subber mot karmen.
- Det er registrert en del slitasje på dørkarmer/terskler.

Konsekvens/tiltak:

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører

Vannledninger:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Ventilasjon:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Andre VVS-installasjoner:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmtvannstank:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fuktsikring og drenering:

- Det er noe lav frihøyde under hytta, som medfører begrenset inspeksjonsmuligheter, men det er registrert noe lavere terreng under hytta. Dette kan medføre oppfukting og eventuell frostspreng av fundamenter dersom overflatevann ikke ledes bort fra konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

- Nærmere undersøkelser anbefales.
- Det bør utføres terrengjusteringer slik at det blir tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen.

Terrengforhold:

- Det er registrert noe lavere terreng under hytta.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende fall bort fra konstruksjonen.

Septiktank:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak:

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

Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak:

- Ved renovering av våtrommet må det foretas nærmere undersøkelser av lukkede konstruksjoner. (kostnadsestimat for renovering av badet ligger under punktet "generell").

Stue/kjøkken > Overflater og innredning:

- Kjøkkenskap tar i komfyren
- Det er registrert noe bruksslitasje på kjøkken.

Konsekvens/tiltak:

- Kjøkkenskap bør justeres/flyttes slik at det ikke tar i komfyren.

Stue/kjøkken > Avtrekk:

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

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Taktekking:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
- Takplatene er ikke skrudd i henhold til leggeanvisning.
- Lektene er ikke lagt i henhold til leggeanvisning da skruene er på feil plass og det er registrert nedbøying i takplatene.
- Det er registrert noe rust i taktekke.

Konsekvens/tiltak:

- Taket må demonteres og lekter må monteres i henhold til leggeanvisning. Montering av nye takplater må påregnes på grunn av hull etter feilskruing og nedbøyinger.
- Takplater med rust må overflatebehandles eller skiftes.
- Utskifting av takplater med bulker bør vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

#### Nedløp og beslag:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler takrenner på deler av hytta.

#### Konsekvens/tiltak:

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det må monteres takrenner der det mangler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er avvik:
- Det er registrert fuktmerker i innvendig himling. Det er usikkerhet om dette kommer av en eventuell lekkasje eller av urin fra mus.
- Det er registrert spor etter skadedyr/mus i hytta.
- Takkonstruksjonen er åpen i raftkasser og det er fri tilgang for skadedyr.
- Det er ikke registrert ventilerings/luftespalte mellom isolasjon og undertak/taktro.

#### Konsekvens/tiltak:

- Konstruksjonene bør åpnes og kontrolleres for eventuelle lekkasjer eller skader fra skadedyr/mus.
- Det må utføres nærmere undersøkelser angående eventuelle skader som skadedyr/mus kan ha forårsaket.
- Det må utføres tettetilak inn i takkonstruksjonen for å unngå trekk og skade fra skadedyr.
- Det må etableres lufting mellom isolasjon og undertak/taktro.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

#### Vinduer:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Utvendig omramming rundt vinduer mangler.
- Innvendig foringer og/eller lister mangler på enkelte vinduer.
- Det er lagt isolasjon mellom vinduskarm og glass, dette tyder på kaldtrekk.

#### Konsekvens/tiltak:

- Utskifting av vinduer må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### Dører:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Terrassedøren har råteskader.

- Inngangsdøren mangler foringer og lister.
  - Boddør er utvendig værslitt og mangler utvendig omramming.
- Konsekvens/tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
  - Utskifting av terrassedør og boddør må påregnes.
- Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Terrassedekke er montert uten avstand mellom bordene, noe som fører til vannansamling på terrassen.
- Det er noe gjenstående arbeider på gapahuk/utestue.
- Terrassen er understøttet med søyler av tre som er skrudd på siden av bjelkene uten direkte understøttelse under bjelkene.
- Konstruksjonen bæres dermed i hovedsak av skruene, noe som gir redusert bæreevne.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Det må etableres fagmessig understøttelse, der søylene plasseres under bjelkene.
- Gjenstående arbeider må ferdigstilles.
- Det bør etableres avstand mellom terrassebordene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er begrenset inspeksjonsmuligheter under hytta på grunn av lav frihøyde.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Nærmere undersøkelser under hytta anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Elektrisk anlegg:

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 fra forskjellige årstall.

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

Nei Det er registrert ufagmessig utførelse på anlegget. Noe DLE bekrefter.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 05.08.2020. Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent Det er registrert svimerke i sikringsskapet.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

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?

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ja Kommentar fra DLE: DLE har registrert at store deler av el.installasjon ikke er utført av fagmann. HELE anlegget må rettes slik at fagmessig utførelse oppnås. Kabler rettes, festes og sjekkes for mekanisk påkjenninger som knappe bøyer og stiftmerker. Alle koblinger i bokser, brytere, stikk og lypst må sjekkes for rett moment, rett fargemerking, riktig lederforlegging, jordfeilbryter på kurs, osv.

#### 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. TG3 er satt på bakgrunn av visuell kontroll og basert på rapport fra DLE. Utskifting/kontroll av hele det elektriske anlegget må påregnes. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

#### Utvendige vann- og avløpsledninger:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Info fra kommunen: I byggesøknad fra 1976 opplyses det at det ikke skal legges inn vann eller avløp. Heller ikke registrert noen søknad om utslippstillatelse i ettertid.

#### Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det må registreres at hytta har vann/avløp, ta kontakt med kommunen for registrering og søknad om utslippstillatelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### Etasje > Bad > Generell:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt.
- Varmekabel/termostat er defekt.

#### Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. - Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

##### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

- Hytta er fundamentert på søyler av betong og tre.
- Det er noe lav frihøyde under hytta, og dermed begrenset inspeksjonsmuligheter av fundamenter.
- Det bør utføres inspeksjon av fundamenter under hytta ved hjelp av kamera eller lignende slik at man får kontrollert på trange steder.
- Skjevhetene i etasjeskiller tilsier at det kan være skade på enkelte fundamenter.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering på egen tomt.

### **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**

Hytta blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

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

## **Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 650 000

**Info kommunale avgifter**

Type abonnement:

Fritidsrenovasjon.

Årsgebyr renovasjon/septik, kr 1113,-

**Eiendomsskatt**

Kr 966

**Formuesverdi primær**

Kr 199 589

**Formuesverdi primær 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 54, bruksnummer 10 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:

1828/54/10:

04.04.2023 - Dokumentnr: 358162 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/  
huseierforening

Rettighetshaver: Hersethåsen Hytteforening

Org.nr: 922 827 842

Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1992 - Dokumentnr: 5631 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1828 Gnr:54 Bnr:3

11.01.1993 - Dokumentnr: 133 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:1828 Gnr:54 Bnr:3  
Best. om naustplass.

04.04.2023 - Dokumentnr: 358162 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:1828 Gnr:54 Bnr:3  
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing  
Bestemmelse om vedlikehold

04.04.2023 - Dokumentnr: 358162 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighet hefter i: Knr:1828 Gnr:54 Bnr:3

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Fritidsbolig:

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1976 som ikke stemmer med dagens bruk.

- Godkjente bygningstegninger har ikke rombenevnelse og lovligheten av rominndelingen er derfor ikke vurdert.
  - Hytta er tilbygget i ettertid, det foreligger ingen tegninger for tilbygg. Tilbygget er derfor å anse som ulovlig oppført.
- Utvendig:
- Terrasse er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. er søknadspliktig.
  - Hytta er inntegnet/godkjent med pipe. Hytta har i dag ingen pipe, fjerning av pipe er søknadspliktig.
  - Det er utført fasadeendringer på samtlige fasader i form av endringer på vinduer/dører. Det er også utført fasadeendring på takvinkel/bygningens form.

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for hytta.

Anbefaling:

- Eiendomsmegler anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet.

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

søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har privat vann.

Felles brønn med nabogården

Kommentar fra kommunen: I byggesøknad fra 1976 opplyses det at det ikke skal legges inn vann eller avløp.

Heller ikke registrert noen søknad om utslippstillatelse i ettertid.

Eiendommen har privat avløp med septiktank.

Kommentar fra kommunen: I byggesøknad fra 1976 opplyses det at det ikke skal legges inn vann eller avløp.

Heller ikke registrert noen søknad om utslippstillatelse i ettertid.

### **Regulerings- og arealplaner**

Reguleringsformål: Fritidsbebyggelse-frittliggende

Feltbetegnelse: BFF

Plannavn: Herset hyttefelt

Planidentifikasjon: 20050003

Ikrafttredelsesdato: 23.03.2022

Planidentifikasjon: 19980001

Ikrafttredelsesdato: 23.10.2003

Plannavn: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

### **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**

650 000 (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)

---

650 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

665 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

668 700 (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 17 512

#### **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](http://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.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 90 329,- for gjennomføring av salgsoppdraget. 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](mailto:tomi.johansen@aktiv.no)  
Tlf: 416 01 710

### **Ansvarlig megler bistås av**

Tomi Christian Johansen  
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
[tomi.johansen@aktiv.no](mailto:tomi.johansen@aktiv.no)  
Tlf: 416 01 710

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

15.09.2025



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

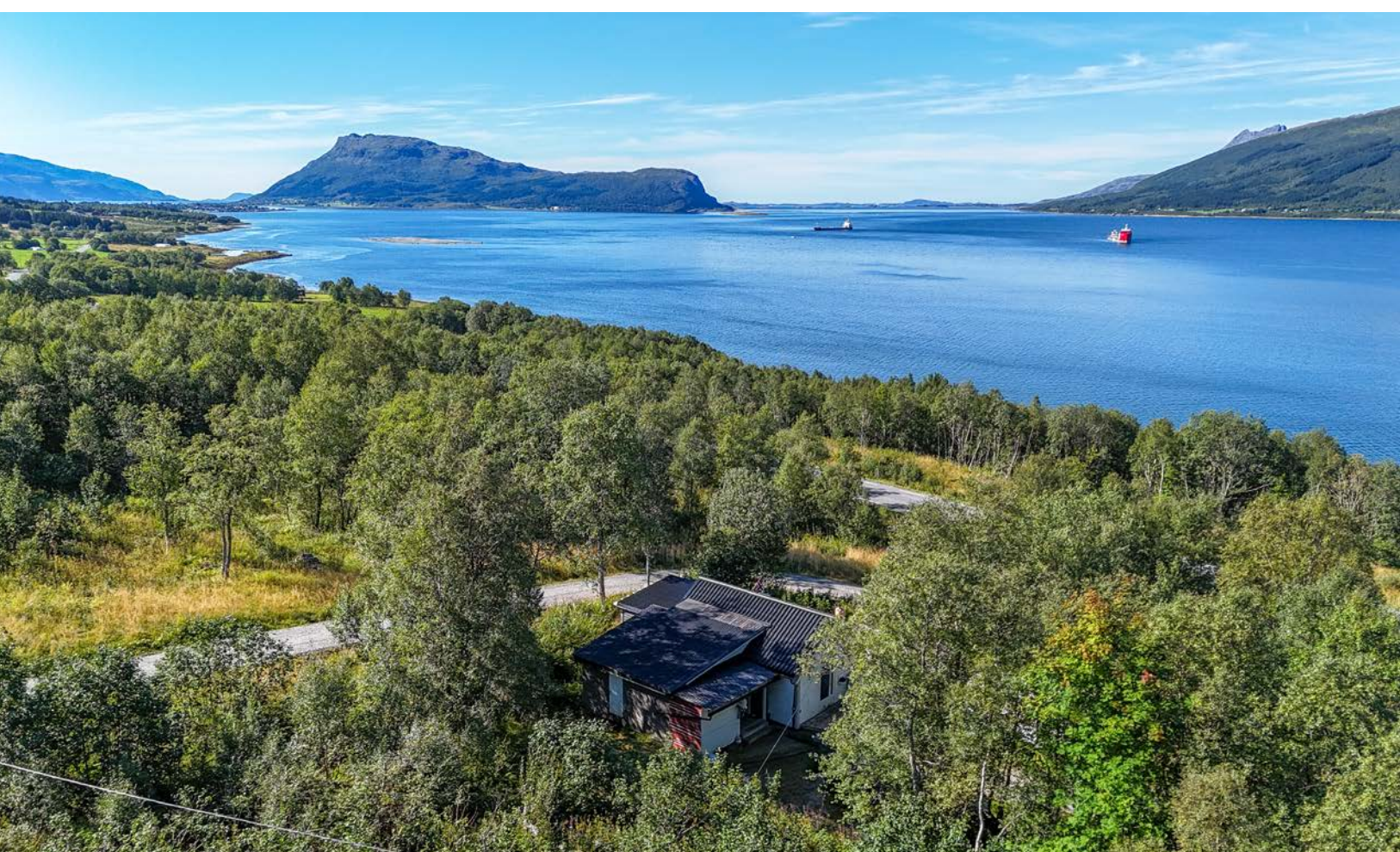
## Velkommen

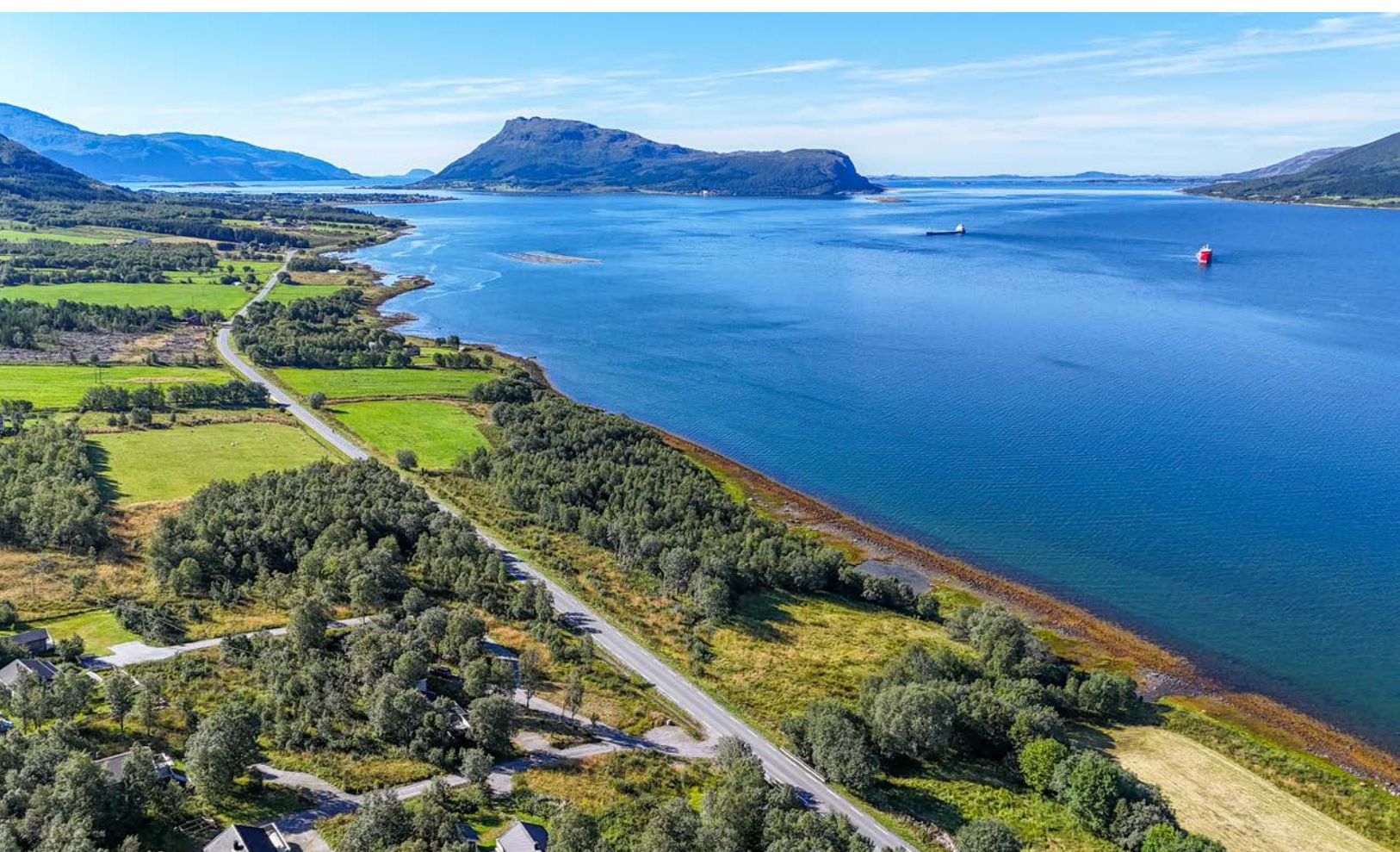
**aktiv.**  
Tar deg videre

# Uteområdet

aktiv.







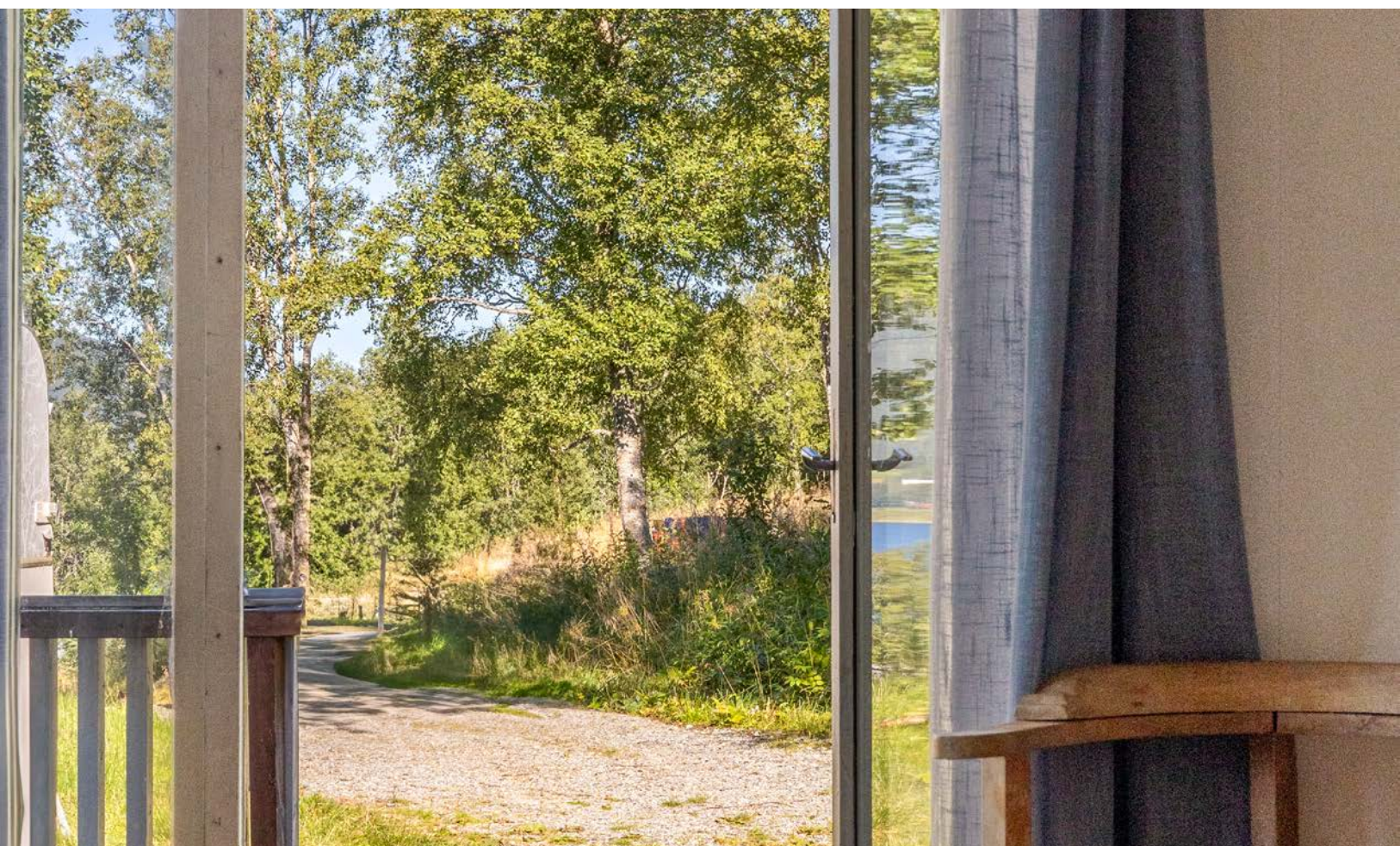






# 1. etasje

aktiv.





Planleggingen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

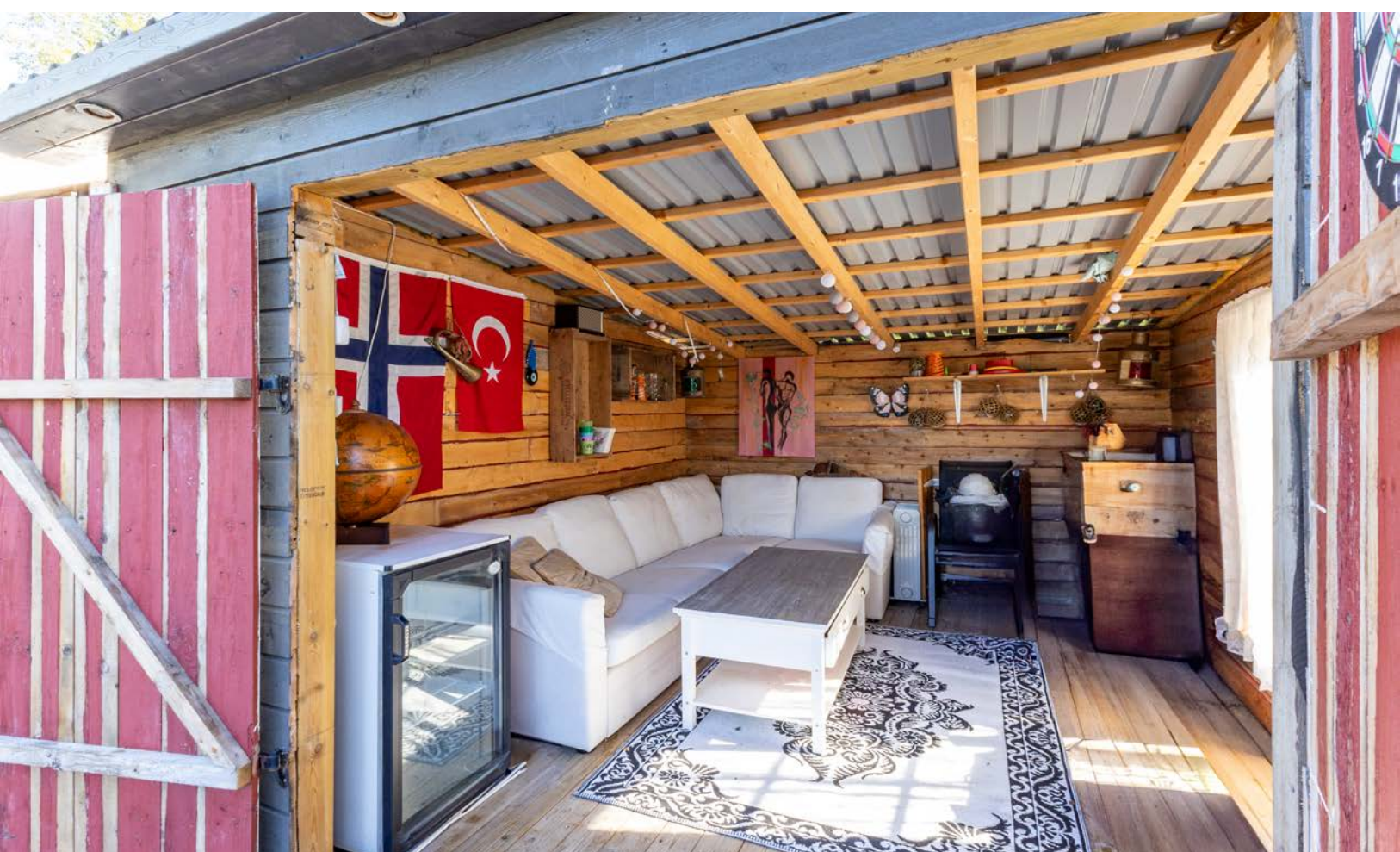


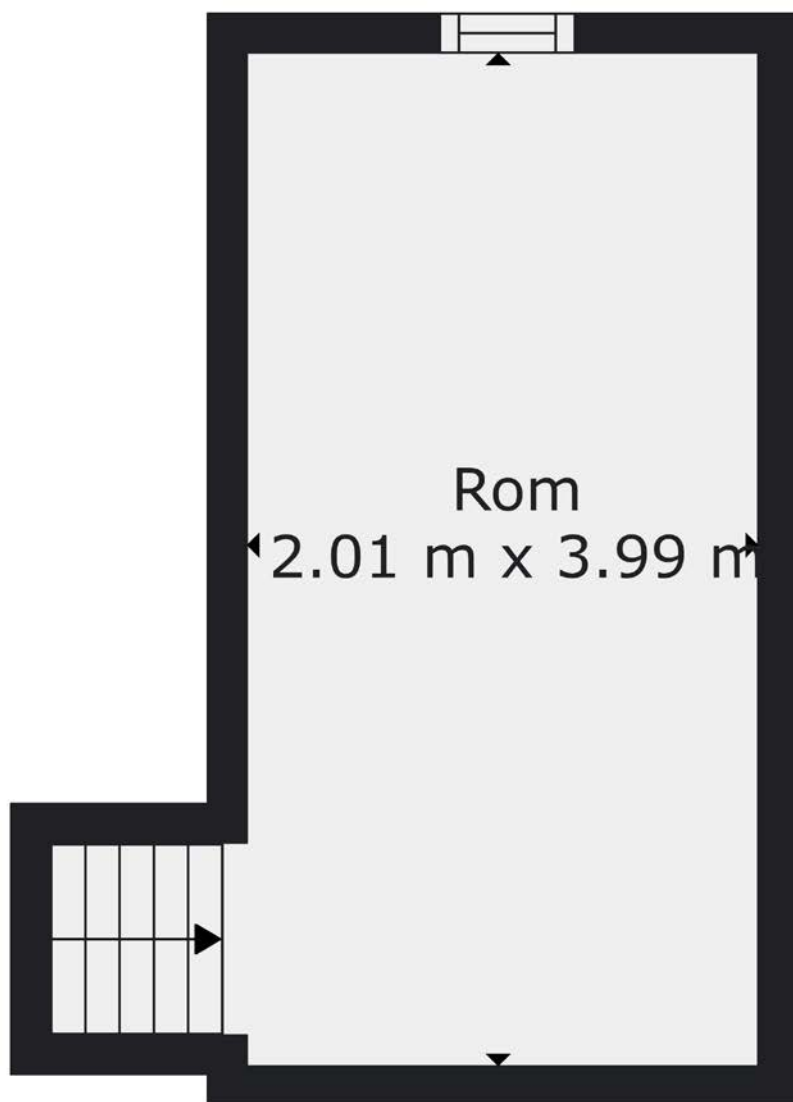












## 2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Movegen 124, 8704 NESNASTRANDA

 NESNA kommune

 gnr. 54, bnr. 10

## Markedsverdi

**650 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m<sup>2</sup> BRA-i: 50 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.08.2025

Rapportdato: 04.09.2025

Oppdragsnr.: 12315-2440

Referansenummer: TQ9747

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Jørgen Kulstad



**Verdi  
Eiendomstakst**

VERDINO



ENERGIMERKE

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](http://www.vet.no).



Rapportansvarlig

Medansvarlig

Dag Ottar Mikalsen  
Uavhengig Takstingeniør  
[dagottar@vet.no](mailto:dagottar@vet.no)  
411 11 466

Jørgen Kulstad  
Uavhengig Takstingeniør  
[jorgen@vet.no](mailto:jorgen@vet.no)  
955 55 229



# 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

Hytta fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt og har noe konstruksjonsfeil og gjenstående arbeider.  
For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte takplater av metall.  
Renner og nedløp av metall og plast.  
Yttervegger av bindingsverk av tre fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.  
Saltak og pulttak takkonstruksjon av tre.  
Ukjent undertak.  
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 80 tallet og trevinduer med koblet glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel boddør i tre.  
Terrasse på ca. 70 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.  
Terrassen er fundamentert på lettklinkerblokker og søyler av tre anlagt på betongstein.  
Terrassen har en gapahuk/utestue på ca. 12 m2. fra ca. 2022.

Utvendig trapp av tre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat og belegg.

Vegger er tekket med trepanel og malte plater.

Himlinger er tekket med trepanel og himlingsplater.  
Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag med stubbloftskonstruksjon.  
Innvendig har boligen malte glatte dører og speildører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Baderommet er fra eldre årstall, trolig 1994 da tilbygget ble bygget.  
Ingen dokumentasjon foreligger.  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri.  
Det er komfyr og platetopp.  
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Hovedstoppekran montert i kott.  
Det er avløpsrør av plast.  
Hytta har naturlig ventilasjon.  
Luft-til-luft varmepumpe av merket Zibro fra ukjent årstall, montert i

stuen.

Varmtvannsbereder plassert i kott.

Merke: Ctc.

Liter: 40.

Watt: 1500.

Produsert: 1997.

El-skap plassert i gangen.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 20 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Hytta er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering av naturlig avrenning/drenerende masser. Boligen har ikke kjeller/rom under terreng, og drenering av naturlig avrenning/drenerende masser ansees som tilstrekkelig.

Hytta er fundamentert på søyler av betong og tre.

Det er noe lav frihøyde under hytta, og dermed begrenset inspeksjonsmuligheter av fundamenter.

Det bør utføres inspeksjon av fundamenter under hytta ved hjelp av kamera eller lignende slik at man får kontrollert på trange steder. Skjevhetene i etasjeskiller tilsier at det kan være skade på enkelte fundamenter.

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast. Det er privat grunnboret brønn fra nabogården.

Det er etablert varmekabel i vannrør.

Septiktanken er av glassfiber fra ukjent årstall.

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 56 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 56 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 650 000           |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 900 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1976 som ikke stemmer med dagens bruk.

- Godkjente bygningstegninger har ikke rombenevnelse og lovligheten av rominndelingen er derfor ikke vurdert.  
- Hytta er tilbygget i ettertid, det foreligger ingen tegninger for tilbygg. Tilbygget er derfor å anse som ulovlig oppført.

#### Utvendig:

- Terrasse er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. er søknadspliktig.
- Hytta er inntegnet/godkjent med pipe. Hytta har i dag ingen pipe, fjerning av pipe er søknadspliktig.
- Det er utført fasadeendringer på samtlige fasader i form av endringer på vinduer/dører. Det er også utført fasadeendring på takvinkel/bygningens form.

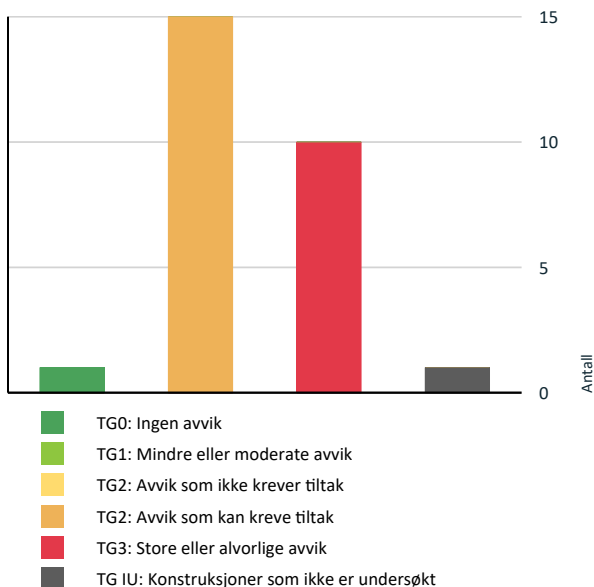
Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for hytta.

#### Anbefaling:

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

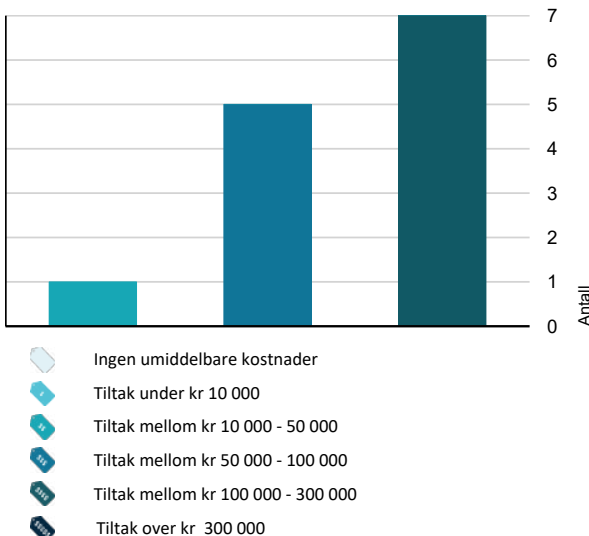
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle årstall som fremkommer i denne rapporten, for eksempel knyttet til takteking, vinduer, drenering, bordkledning og andre bygningsdeler eller installasjoner, er basert på opplysninger gitt av eier/revirent, tidligere salgsopplysninger eller på årstall som fremgår direkte av merking/påstempling på produktet. Opplysningene er ikke nærmere kontrollert av takstmann, med mindre annet er spesifikt angitt i rapporten.

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg og planløsninger er lovlig satt opp/lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrekk for manglende brukstillatelser, ferdiggattester, bruksendringer og lignende.

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler på generelt grunnlag å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle søknadspliktige endringer (endring fra tilleggsdel til hoveddel eller fra hoveddel til tilleggsdel). Kostnader i sakens forbindelse; byggeteknisk rådgivning, kommunale saksbehandlingsgebyr, eventuelle plan- og fasadetegninger og juridisk bistand, vil tilkomme. Kostnader til eventuelle byggetekniske endringer/utbedringer eller andre uforutsette utgifter vil også kunne tilkomme.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:  
Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.  
Takplatene er ikke skrudd i henhold til leggeanvisning.  
Lektene er ikke lagt i henhold til leggeanvisning da skruene er på feil plass og det er registrert nedbøying i takplatene.  
Det er registrert noe rust i taktekke.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.  
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler takrenner på deler av hytta.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er ingen lufting i konstruksjonen.  
Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert fuktmerker i innvendig himling. Det er usikkerhet om dette kommer av en eventuell lekkasje eller av urin fra mus.  
Det er registrert spor etter skadedyr/mus i hytta. Takkonstruksjonen er åpen i raftkasser og det er fri tilgang for skadedyr.  
Det er ikke registrert ventilering/luftespalte mellom isolasjon og undertak/taktro.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.  
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Utvendig omramming rundt vinduer mangler.  
Innvendig foringer og/eller lister mangler på enkelte vinduer.  
Det er lagt isolasjon mellom vinduskarm og glass, dette tyder på kaldtrekk.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.  
Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i treverket.

Terrassedøren har råteskader.  
Inngangsdøren mangler foringer og lister.  
Boddør er utvendig værslett og mangler utvendig omramming.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Det er ikke montert rekkverk.

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Terrassedekke er montert uten avstand mellom bordene, noe som fører til vannansamling på terrassen.

Det er noe gjenstående arbeider på gapahuk/utestue.

Terrassen er understøttet med søyler av tre som er skrudd på siden av bjelkene uten direkte understøttelse under bjelkene. Konstruksjonen bæres dermed i hovedsak av skruene, noe som gir redusert bæreevne.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er begrenset inspeksjonsmuligheter under hytta på grunn av lav frihøyde.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap plassert i gangen.  
Automatsikringer og måler.  
Overbelastningsvern 20 amp. 3-pol.  
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.  
- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.  
- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Info fra kommunen: I byggesøknad fra 1976 opplyses det at det ikke skal legges inn vann eller avløp. Heller ikke registrert noen søknad om utslippstillatelse i ettertid.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Våtrom > Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt.  
Varmekabel/termostat er defekt.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



## Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



## Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert åpninger i musesperren som er større enn dagens krav tilsier.

Det er lagt isolasjon i hjørnet på stuen, noe som tyder på kaldtrekk.

Det mangler hjørnekasser på deler av hytta.

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus i hytta (muselort). På generelt grunnlag er det alltid usikkert mht. hvilke skader mus kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.

# Sammendrag av boligens tilstand



## Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe fuktmerker i himlingen.  
Det er registrert noe gjenstående arbeider.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber mot karmen.  
Det er registrert en del slitasje på dørkarmen/terskler.



## Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.



## Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



## Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



## Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe lav frihøyde under hytta, som medfører begrenset inspeksjonsmuligheter, men det er registrert noe lavere terreng under hytta. Dette kan medføre oppfukning og eventuell frostspreng av fundamenter dersom overflatevann ikke ledes bort fra konstruksjonen.



## Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe lavere terreng under hytta.



## Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.



## Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



## Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenskap tar i komfyren  
Det er registrert noe bruksslitasje på kjøkkenet.



## Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

# 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.

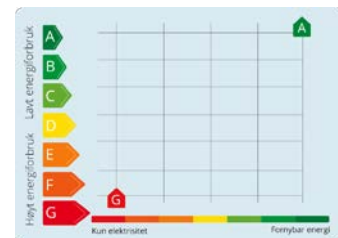
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1976

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på tegninger  
datert 20.05.1976

**Anvendelse**  
Hytta var ved befaring benyttet som fritidsbolig av eier.

**Standard**  
Hytta holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

**Vedlikehold**  
Hytta fremstår som dårlig/mangelfullt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                                                                                                                                                                             |
|------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1994 | Tilbygg | Hytta er tilbygget, Eier opplyser at tilbygget er bygget i ca. 1994. Det foreligger ikke tegninger eller brukstillatelse/ferdigattest for tilbygg. Tilbygget er å anse som ulovlig oppført. |
|------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med profilerte takplater av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Takplatene er ikke skrudd i henhold til leggeanvisning.

Lektene er ikke lagt i henhold til leggeanvisning da skruene er på feil plass og det er registrert nedbøying i takplatene.

Det er registrert noe rust i taktekke.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taket må demonteres og lekter må monteres i henhold til leggeanvisning. Montering av nye takplater må påregnes på grunn av hull etter feilskruing og nedbøying.

Takplater med rust må overflatebehandles eller skiftes.

Utskifting av takplater med bulker bør vurderes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Det er registrert noe rust og bulker i taktekke.



Taktekke er feilmontert og det er registrert nedbøying i taktekke.

## TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall og plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler takrenner på deler av hytta.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må monteres takrenner der det mangler.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Deler av takrennen mangler.



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Ufagmessig utførelse av taknedløp.



Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert åpninger i musesperren som er større enn dagens krav tilsier.

Det er lagt isolasjon i hjørnet på stuen, noe som tyder på kaldtrekk.

Det mangler hjørnekasser på deler av hytta.

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus i hytta (muselort). På generelt grunnlag er det alltid usikkert mht. hvilke skader mus kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kaldtrekk bør undersøkes nærmere og eventuelt tettes/isoleres på en fagmessig måte.

Det må monteres hjørnekasser der det mangler.

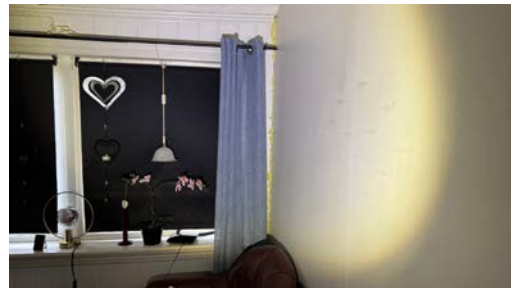
Konstruksjonene må sikres mot skadedyr/mus ved montering av musesperre eller lignende.

Yttervegger bør åpnes og kontrolleres for eventuelle museskader. Det må utføres tetttiltak slik at ikke mus kommer seg inn i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



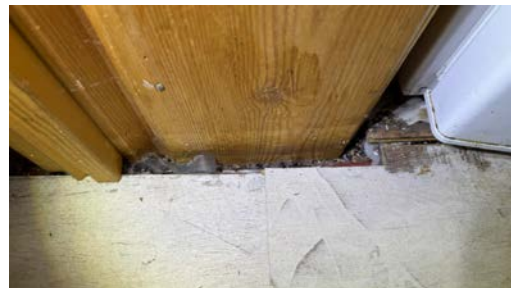
Det mangler hjørnekasser på deler av hytta.



Det er lagt isolasjon i hjørnet på stuen, noe som tyder på kaldtrekk.



Det er registrert spor etter mus i hytta.



Det er registrert spor etter mus i hytta.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak og pulttak takkonstruksjon av tre.

Ukjent undertak.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

- Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker i innvendig himling. Det er usikkerhet om dette kommer av en eventuell lekkasje eller av urin fra mus.

Det er registrert spor etter skadedyr/mus i hytta.

Takkonstruksjonen er åpen i raftkasser og det er fri tilgang for skadedyr.

Det er ikke registrert ventilering/luftespalte mellom isolasjon og undertak/taktro.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Konstruksjonene bør åpnes og kontrolleres for eventuelle lekkasjer eller skader fra skadedyr/mus.  
Det må utføres nærmere undersøkelser angående eventuelle skader som skadedyr/mus kan ha forårsaket.  
Det må utføres tetttiltak inn i takkonstruksjonen for å unngå trekk og skade fra skadedyr.  
Det må etableres lufting mellom isolasjon og undertak/taktro.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 80 tallet og trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Utvendig omramming rundt vinduer mangler.

Innvendig foringer og/eller lister mangler på enkelte vinduer.

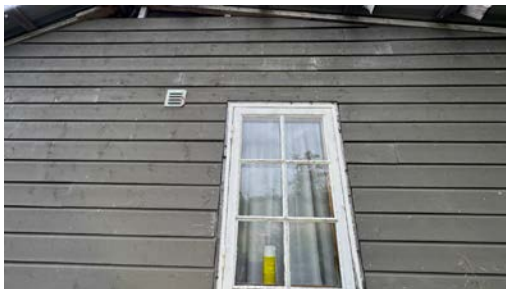
Det er lagt isolasjon mellom vinduskarm og glass, dette tyder på kaldtrekk.

### Konsekvens/tiltak

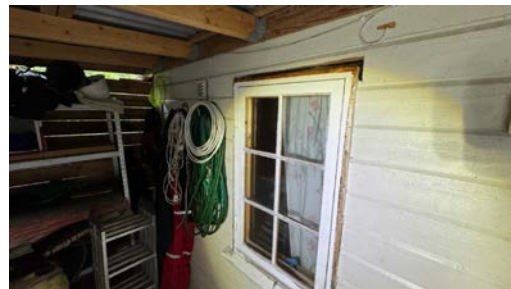
- Andre tiltak:

Utskifting av vinduer må påregnes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Utvendig omramming rundt vinduer mangler.



Utvendig omramming rundt vinduer mangler.



Det er tegn til innvendig kondensering på vinduer.



Det er lagt isolasjon mellom vinduskarm og glass, dette tyder på kaldtrekk.

## Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel boddør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Terrassedøren har råteskader.

Inngangsdøren mangler foringer og lister.

Boddør er utvendig værslitt og mangler utvendig omramming.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

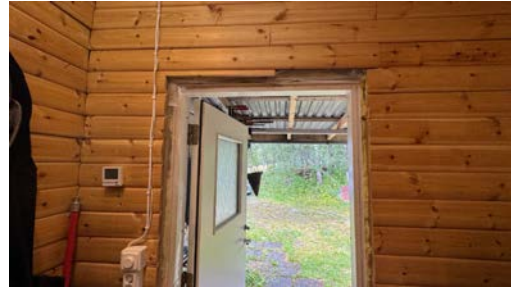
# Tilstandsrapport

Utskifting av terrassedør og boddør må påregnes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Boddør er utvendig værslett og mangler utvendig omramming.



Inngangsdøren mangler foringer og lister.



Terrassedøren har råteskader.



Dørrvrider er løs.

## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Terrasse på ca. 70 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.  
Terrassen er fundamentert på lettklinkerblokker og søyler av tre anlagt på betongstein.  
Terrassen har en gapahuk/utestue på ca. 12 m2. fra ca. 2022.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Terrassedekke er montert uten avstand mellom bordene, noe som fører til vannansamling på terrassen.

Det er noe gjenstående arbeider på gapahuk/utestue.

Terrassen er understøttet med søyler av tre som er skrudd på siden av bjelkene uten direkte understøttelse under bjelkene. Konstruksjonen bæres dermed i hovedsak av skruene, noe som gir redusert bæreevne.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det må etableres fagmessig understøttelse, der søylene plasseres under bjelkene.

Gjenstående arbeider må ferdigstilles.

Det bør etableres avstand mellom terrassebordene.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Terrassen er understøttet med søyler av tre som er skrudd på siden av bjelkene uten direkte understøttelse under bjelkene. Konstruksjonen bæres dermed i hovedsak av skruene, noe som gir redusert bæreevne.



Det mangler beslag mellom bordkledning og terrasse.



Det er noe gjenstående arbeider på utestue/gapahuk.



Det er råteskade i rekkverk.

## TG 2 Utvendige trapper

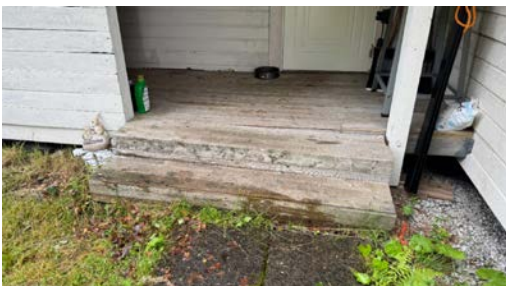
Utvendig trapp av tre.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Konstruksjonene har skjevheter.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Gulv er dekket med laminat og belegg.

Vegger er dekket med trepanel og malte plater.

Himlinger er dekket med trepanel og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er noe fuktmerker i himlingen.

Det er registrert noe gjenstående arbeider.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Utskifting av enkelte overflater må påregnes

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Det er fuktmerker i himlingen.



Det er registrert noe ufagmessige avslutninger mot dører.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag med stubbloftskonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er begrenset inspeksjonsmuligheter under hytta på grunn av lav frihøyde.

**Konsekvens/tiltak**

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Nærmere undersøkelser under hytta anbefales.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Det er begrenset inspeksjonsmuligheter under hytta på grunn av lav frihøyde.



Det er begrenset inspeksjonsmuligheter under hytta på grunn av lav frihøyde.



Største målte planavvik er målt i stuen.



Det er begrenset inspeksjonsmuligheter under hytta på grunn av lav frihøyde.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og speildører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber mot karmen.

Det er registrert en del slitasje på dørkarm/terskler.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Det er registrert en del slitasje på dørkarm/terskler.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Baderommet er fra eldre årstall, trolig 1994 da tilbygget ble bygget.  
Ingen dokumentasjon foreligger.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt. Varmekabel/termostat er defekt.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Det er registrert ujevnheter/utbuling i veggplater i dusjsonen.



Kontroll av sluk.



Det er registrert motfall mot sluken.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering av våtrommet må det foretas nærmere undersøkelser av lukkede konstruksjoner. (kostnadsestimat for renovering av badet ligger under punktet "generell")

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri.

Det er komfyr og platetopp.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Kjøkkenskap tar i komfyren

Det er registrert noe bruksslitasje på kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenskap bør justeres/flyttes slik at det ikke tar i komfyren.



Hakk i benkeplate.



Kjøkkenskap tar i komfyren.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Hovedstoppekran montert i kott.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

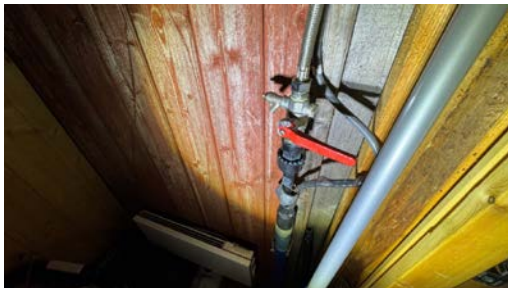
# Tilstandsrapport



Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.



Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.



Hovedstoppekran er montert i kottet.

## Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



Utett overgang.

## Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## Andre VVS-installasjoner

# Tilstandsrapport

Luft-til-luft varmepumpe av merket Zibro fra ukjent årstall, montert i stuen.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

## Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kott.

Merke: Ctc.

Liter: 40.

Watt: 1500.

Produsert: 1997.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## 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 plassert i gangen.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 20 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 10 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 fra forskjellige årstall.**

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

**Nei Det er registrert ufagmessig utførelse på anlegget. Noe DLE bekrefter.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 05.08.2020. Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.**

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent Det er registrert svimerke i sikringsskapet.**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ja**

## 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?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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?

**Ja Kommentar fra DLE: DLE har registrert at store deler av el.installasjon ikke er utført av fagmann. HELE anlegget må rettes slik at fagmessig utførelse oppnås. Kabler rettes, festes og sjekkes for mekanisk påkjenninger som knappe bøyer og stiftmerker. Alle koblinger i bokser, brytere, stikk og lyspkt må sjekkes for rett moment, rett fargemerking, riktig lederforlegging, jordfeilbryter på kurs, osv.**

## 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. TG3 er satt på bakgrunn av visuell kontroll og basert på rapport fra DLE. Utskifting/kontroll av hele det elektriske anlegget må påregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Ufagmessig utførelse av el-anlegg.



Ufagmessig utførelse av el-anlegg.



Skade på lysbryter.



Svimerker i el-skap.

# Tilstandsrapport

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Hytta er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering av naturlig avrenning/drenerende masser. Boligen har ikke kjeller/rom under terreng, og drenering av naturlig avrenning/drenerende masser ansees som tilstrekkelig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe lav frihøyde under hytta, som medfører begrenset inspeksjonsmuligheter, men det er registrert noe lavere terreng under hytta. Dette kan medføre oppfukning og eventuell frostspreng av fundamenter dersom overflatevann ikke ledes bort fra konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at det blir tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen.



Det er registrert noe lavere terreng under hytta.

## TG IU Grunnmur og fundamenter

Hytta er fundamentert på søyler av betong og tre.

# Tilstandsrapport

Det er noe lav frihøyde under hytta, og dermed begrenset inspeksjonsmuligheter av fundamenter.  
Det bør utføres inspeksjon av fundamenter under hytta ved hjelp av kamera eller lignende slik at man får kontrollert på trange steder.  
Skjevhetene i etasjeskiller tilsier at det kan være skade på enkelte fundamenter.

## TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe lavere terreng under hytta.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall bort fra konstruksjonen.

## TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast. Det er privat grunnboret brønn fra nabogården.  
Det er etablert varmekabel i vannrør.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

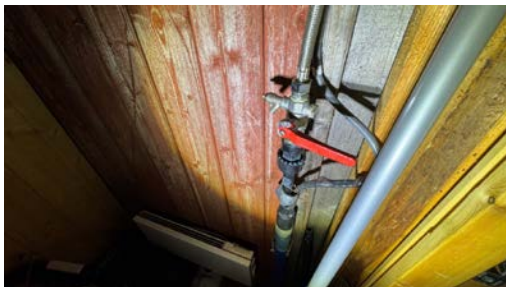
Info fra kommunen: I byggesøknad fra 1976 opplyses det at det ikke skal legges inn vann eller avløp. Heller ikke registrert noen søknad om utslippstillatelse i ettertid.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Det må registreres at hytta har vann/avløp, ta kontakt med kommunen for registrering og søknad om utslippstillatelse.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Hovedstoppekran montert i kjøkkenet.

## TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber fra ukjent årstall.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

### Konsekvens/tiltak

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

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

*Fritidsbolig:* Gang, 2 Soverom, Bad, Stue/kjøkken,  
Bod, Hemsrom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 650 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 900 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

650 000

### Konklusjon markedsverdi

650 000

## Markedsvurdering

Hytten ligger i et område med spredt bolig og fritidsboligbebyggelse, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

## FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

### Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være både høyere og lavere enn taksten som fremkommer i denne rapporten.

Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgsværdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                              | SALGSDATO  | PRISANT | PRIS    | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|----------------------------------------------------------------------|------------|---------|---------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 1828-54/8/0/0 134 ,8700 NESNA<br>38 m <sup>2</sup> 1970 2 sov      | 09-08-2016 | 450 000 | 400 000 |           | 400 000   | 10 526              |
| 2 Skogsøyvegen 36 ,8704 NESNASTRANDA<br>54 m <sup>2</sup> 1973 3 sov | 07-08-2024 | 590 000 | 550 000 |           | 550 000   | 10 185              |
| 3 Silaveien 19 ,8735 STOKKVÅGEN<br>52 m <sup>2</sup> 1985 2 sov      | 06-04-2025 | 550 000 | 500 000 |           | 500 000   | 9 615               |

## Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                                                                        |            |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Fritidsrenovasjon iht. prisliste fra HAF; kr. 1 113,- er lagt til grunn:               | Kr.        | 1 113         |
| Tømming av septiktank.                                                                 | Kr.        | 8 004         |
| Kommunale avgifter:                                                                    | Kr.        | 966           |
| Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:                                         | Kr.        | 8 000         |
| Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren: | Kr.        | 18 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                                                 | <b>Kr.</b> | <b>36 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 1 600 000      |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 140 000    |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>                                                                    | <b>Kr.</b> | <b>460 000</b> |

|                                    |            |                |
|------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>460 000</b> |
|------------------------------------|------------|----------------|

### Tomteverdi

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

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

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>450 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>900 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

## Fritidsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje         | 50                            | 6                           |                            | 56  | 70                              |                             | 56              |
| Hems           |                               |                             |                            |     |                                 | 8                           | 8               |
| <b>SUM</b>     | <b>50</b>                     | <b>6</b>                    |                            |     | <b>70</b>                       | <b>8</b>                    | <b>64</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>56</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|---------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken | Bod m/utvendig adkomst      |                            |
| Hems   | Hemsrom                                     |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1976 som ikke stemmer med dagens bruk.

- Godkjente bygningstegninger har ikke rombenevnelse og lovligheten av rominndelingen er derfor ikke vurdert.
- Hytta er tilbygget i ettertid, det foreligger ingen tegninger for tilbygg. Tilbygget er derfor å anse som ulovlig oppført.

Utvendig:

- Terrasse er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. er søknadspliktig.
- Hytta er inntegnet/godkjent med pipe. Hytta har i dag ingen pipe, fjerning av pipe er søknadspliktig.
- Det er utført fasadeendringer på samtlige fasader i form av endringer på vinduer/dører. Det er også utført fasadeendring på takvinkel/bygningens form.

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for hytta.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakt AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Hemsrom tilfredsstillers ikke dagens krav til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.  
Det bemerkes at takhøyden på kjøkkenet er kun ca. 205 cm.

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

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

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 55         | 1          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 20.8.2025 | Jørgen Kulstad | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1828 NESNA | 54   | 10   |      | 0    | 936.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Movegen 124

#### Hjemmelshaver

Hanssen Alf Johan

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Hytta ligger på "Herset" langs Nesnastranda i Nesna kommune ca. 5-6 km nordøst for Nesna sentrum. 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. På Nesna finnes de mest nødvendige servicefasiliteter samt barnehager og skole. Fra Nesna er det regelmessig ferje- og hurtigbåtforbindelsen til øyriket på Helgelandskysten, samt også daglige anløp av Hurtigruten i både nord- og sørgående retning.

#### Adkomstvei

Privat stikkvei fra offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann.

Felles brønn med nabogården

Kommentar fra kommunen: I byggesøknad fra 1976 opplyses det at det ikke skal legges inn vann eller avløp. Heller ikke registrert noen søknad om utslippstillatelse i ettertid.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp med septiktank.

Kommentar fra kommunen: I byggesøknad fra 1976 opplyses det at det ikke skal legges inn vann eller avløp. Heller ikke registrert noen søknad om utslippstillatelse i ettertid.

#### Regulering

Reguleringsformål: Fritidsbebyggelse-frittliggende

Feltbetegnelse: BFF

Plannavn: Herset hyttefelt

Planidentifikasjon: 20050003

Ikrafttredelsesdato: 23.03.2022

#### Om tomten

Eiet tomt på 936 m<sup>2</sup>.

Tomten var ved befaring noe overgrodd.

### Kommuneplan

Planidentifikasjon: 19980001  
Ikrafttredelsesdato: 23.10.2003  
Plannavn: Kommuneplanens arealdel  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan  
Plantype: Kommuneplanens arealdel

### Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.  
Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.  
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

### Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.  
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 fritidsbolig fra 1976.  
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende fritidsboliger og spredt boligbebyggelse.

### Oppvarming

Hytta blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

### Parkering

Parkering på egen tomt.

### Byggemåte

Enkel beskrivelse:  
Bjelkelag fundamentert på søyler av tre og betong.  
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.  
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall.  
For ytterligere beskrivelse; se avsnittet "Tilstandsrapport".

### Naustrett

Hytta har naustrett og følgende er opplyst i grunnboken:  
1993/133-2/72  
11.01.1993  
BEST. OM ADKOMSTRETT  
RETTIGHETSHAVER: KNR:1828 GNR:54 BNR:10  
Best. om naustplass.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 250 000  | 2000 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                | Dato       | Kommentar                                                                    | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring              | 03.09.2025 | Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.                     | Gjennomgått | 8     | Nei     |
| Megler                     | 20.08.2025 | Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.                          | Gjennomgått | 23    | Nei     |
| Energiattest               | 04.09.2025 | Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.               | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Helgeland Kraft AS (Linea) | 25.08.2025 | Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg. | Gjennomgått | 1     | Ja      |
| Helgeland Kraft AS (Linea) | 25.08.2025 | Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg. | Gjennomgått | 5     | Ja      |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 04.09.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TQ9747>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VERDI EIENDOMSTAKST AS  
V/Jørgen Kulstad  
Postboks 227  
8601 MO I RANA

## **Forespørsel om elektrisk anlegg i Movegen 124, 8704 NESNA.**

Navn nettkunde:                    HANSSEN ALF JOHAN  
Målernummer:                    6970631402349293  
Anlegget ble sist kontrollert: 05.08.2020  
Kontrollresultat:                Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.

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

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

Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Rune Larsen Aune  
Tilsynsingeniør

**Returadresse:**  
**Det Lokale Eltilsyn**  
Helgeland Kraft Mo i Rana  
  
Postboks 84  
8601 MO I RANA

HANSSEN ALF JOHAN  
Revelheigata 18 A  
  
8610 MO I RANA

|                                       |                                               |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Anleggsnummer:</b><br>5620096-099  | <b>Saksnummer:</b><br>90398                   |
| <b>Målnummer:</b><br>6970631402349293 | <b>PIN-kode</b><br>0900                       |
| <b>Kontrolldato:</b><br>05.08.2020    | <b>Kontrolltype:</b><br>PERIODISKE KONTROLLER |

**Anleggsadresse:**  
Hytte Hersethåsen  
Nesnastranda  
8700 NESNA

|                                        |                                     |                                                  |
|----------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Kontrollert av:</b><br>Dag Sakshaug | <b>Telefonnummer:</b><br>751 000 33 | <b>E-post:</b><br>dag.sakshaug@helgelandkraft.no |
|----------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------|

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

## TILSYNSRAPPORT

- Gang**  
**Sikringsskap**

Det var ikke tilfredsstillende tilgang til utstyr/anleggsdel. Jf. fel § 17  
*Gjelder tilgang til sikringsskap, fryseskap må flyttes. I tillegg må dør til sikringsskap monteres. Sikringsskapet må kontrolleres med tanke på kapslinger, tettinger ol.*



- Gang**  
**Sikringsskap**

Utstyr/anleggsdel manglet allpolig bryter. Jf. fel § 30  
*Overbelastningsikring mangler.*
- Gang**  
**Sikringsskap**

DLE har registrert at De har et eldre sikringsskap med gamle automatsikringer. DLE anbefaler at sikringsskapet renoveres.  
*gamle automatsikringer har ikke innebygd ekstra sikkerhet som jordfeilbrytere. Nye skap/renoveringsinnsatser har sikringer med jordfeilbrytere som legger ut kurs som har feil, dermed reduseres berørings- og brannfaren. I tillegg har slike skap overspenningsvern som beskytter elektrisk utstyr mot for høy spenning. Utstyr som TV, elektronikk osv blir dermed bedre beskyttet.*
- Kjøkken**

Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16  
*Stasjonære bruksgjenstander, som komfyr, skal tilkoples uten bruk av skjøteledning. Flere stikkontakter må monteres.*



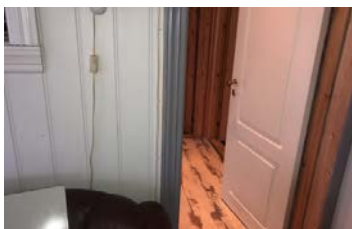
- 5 Kjøkken Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28  
*Kabel var ikke tilfredsstillende festet.*



- 6 Stue Installasjonen manglet nødvendig utstyr for jordfeilvern. Jf. fel § 21  
*Gjelder tilkopling av varmepumpe.*



- 7 Stue Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28  
*Kabel var ikke tilfredsstillende festet.*

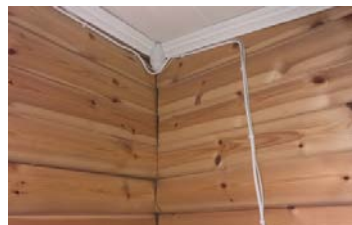
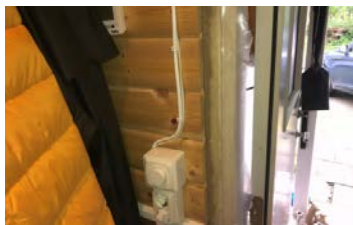
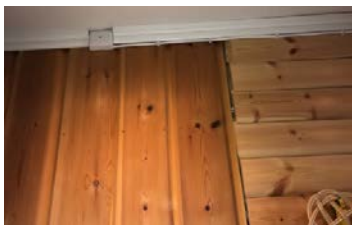


### DLE - det lokale eltilsyn

- 8 Soverom Anlegget var provisorisk og oppfylte ikke forskriftens sikkerhetskrav. Jf. fel § 10  
*Installasjonen må gjennomgås av registrert installasjons-virksomhet.*



- 9 Gang Anlegget var provisorisk og oppfylte ikke forskriftens sikkerhetskrav. Jf. fel § 10  
*Installasjonen må gjennomgås av registrert installasjons-virksomhet.*



- 10 Bod Jordelektroden manglet. Jf. fel § 19  
Jording *Kunne ikke finne jordelektrode eller utjevningsforbindelse til hovedvannrør. Det må kontrolleres om tilkøplingene finnes, og at disse er tilfredsstillende utført.*



- 11 Bod Isolasjonsresistansen på utstyr/anleggsdel var for lav. Jf. fel § 21  
Varmtvannstank *Isolasjonsresistansen på utstyr/anleggsdel var ikke tilfredsstillende. Støpsel til varmtvannstank er dratt ut. Må ikke innkoples før varmtvannstanken er reparert.*



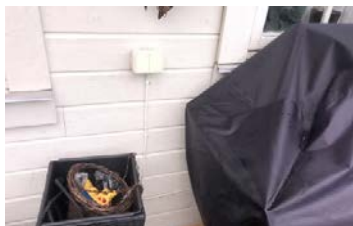
- 12 Bod                      Installasjonen manglet nødvendig utstyr for jordfeilvern. Jf. fel § 21  
                                   Gjelder varmekabel for vannrør.



- 13 Ute                      Utstyr/anleggsdel manglet allpolig bryter. Jf. fel § 30  
                                   Gjelder utelys.



- 14 Ute                      Anlegget var ikke tilpasset forventede ytre påvirkninger. Jf. fel § 28  
                                   Kabel hadde ikke tilfredsstillende mekanisk beskyttelse. I tillegg var det for dårlig jording  
                                   på stikkontakt på røstvegg.



- 15 Ute Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28  
Gjelder inntakskabel.



- 16 Generelt Anlegget var provisorisk og oppfylte ikke forskriftens sikkerhetskrav. Jf. fel § 10  
Hele installasjonen *DLE har registrert at store deler av el.installasjon ikke er utført av fagmann. HELE anlegget må rettes slik at fagmessig utførelse oppnås. Kabler rettes, festes og sjekkes for mekanisk påkjenninger som knappe bøyer og stiftmerker. Alle koblinger i bokser, brytere, stikk og lyspkt må sjekkes for rett moment, rett fargemerking, riktig lederforlegging, jordfeilbryter på kurs, osv.*

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt, enten på tilsynsrapportens bakside eller på eget ark, og returneres sammen med rapporten. Isolasjonsmotstand må påføres rapporten ved retur, jfr. §§ 20, 21 og 22.

|                     |                                           |                                                                                       |                 |
|---------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| ELEKTROENTREPRENØR: |                                           | Isolasjonsmotstand ved kontroll: Etter utbedring:                                     |                 |
|                     |                                           | M ohm ..... M ohm                                                                     |                 |
| Dato                | Underskrift montør                        | DET LOKALE ELTILSYN:                                                                  |                 |
|                     |                                           | 05.08.2020 Dokumentet er elektronisk godkjent av Dag Sakshaug og krever ikke signatur |                 |
| Dato                | Stempel og underskrift elektroentreprenør | Dato                                                                                  | Underskrift DLE |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                      |                                        |                                         |                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Meglerfirma                                                                                          | <input type="text"/>                   | Oppdragsnr.                             | <input type="text"/>                                             |
| Adresse                                                                                              | <input type="text"/>                   |                                         |                                                                  |
| Postnr.                                                                                              | <input type="text"/>                   | Sted                                    | <input type="text"/>                                             |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                   |                                        |                                         |                                                                  |
| Salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |                                        |                                         |                                                                  |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                        |                                         |                                                                  |
| Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig <input type="text"/>                       |                                        |                                         |                                                                  |
| Når kjøpte du boligen?                                                                               | <input type="text" value="2000"/>      | Hvor lenge har du bodd i boligen?       | <input type="text" value="25"/> år <input type="text" value=""/> |
| Har du bodd boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja           |                                        |                                         |                                                                  |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                      |                                        | <input type="text" value="GJENSIDIGE"/> | Polise/avtalenr. <input type="text" value="81276383"/>           |
| Selger 1 Fornavn                                                                                     | <input type="text" value="ALF-JOHAN"/> | Etternavn                               | <input type="text" value="HANSEN"/>                              |
| Selger 2 Fornavn                                                                                     | <input type="text"/>                   | Etternavn                               | <input type="text"/>                                             |

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

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgave):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgger i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

|      |            |      |           |
|------|------------|------|-----------|
| Dato | 20.08.2025 | Sted | MB / RANA |
|------|------------|------|-----------|

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Alf John Hassen.

## VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

### lht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 03.10.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

#### 1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

#### 2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

#### 3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

#### 4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

#### 5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

SIDE 1 AV 3

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

## **6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN**

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtale om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
  - behandle kravet;
  - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
  - forhandle med kravstiller, og
  - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

## **7 REGRESS / AVKORTING**

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, mislighold og opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

## **8 ANDRE BESTEMMELSER**

- 8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Vernetting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

### 8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til [dpo@soderbergpartners.no](mailto:dpo@soderbergpartners.no). Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se [www.datatilsynet.no](http://www.datatilsynet.no).

## 9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,  
Postboks 53 Skøyen  
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

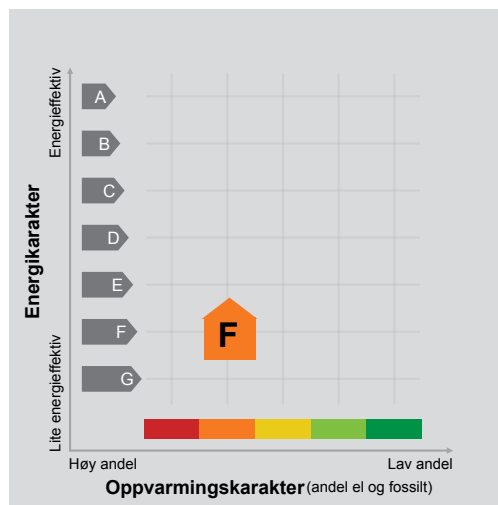
Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.



# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Movegen 124              |
| Postnummer        | 8704                     |
| Sted              | NESNASTRANDA             |
| Kommunenavn       | Nesna                    |
| Gårdsnummer       | 54                       |
| Bruksnummer       | 10                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 188208614                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-164153 |
| Dato              | 04.09.2025               |



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

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

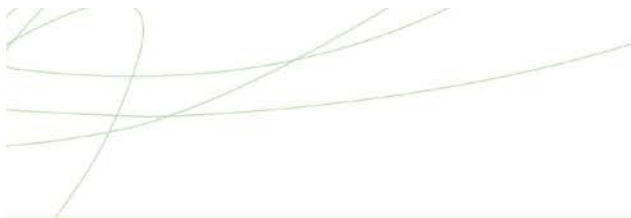
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Reduser 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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Fritidsbolig  
**Byggeår** 1976  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 50  
**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:** Elektrisk  
Varmpumpe  
**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for 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](mailto:svarer@enova.no).

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

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet**

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

#### **Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

#### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### **Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

Sendes tilbake til: \_\_\_\_\_

**Skjøte** <sup>1)</sup>

**REGISTRERT**  
11 JAN, 1993

RAHA  
SØRENKRIVEREMBEDE  
DAGBOK NR: 133

Doknr: 133 Tinglyst: 11.01.1993 Emb. 072  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

O \_\_\_\_\_ øken \_\_\_\_\_

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

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|------------|-------------|------|------|----------|-------------|--------------|
|            | NESNA       | 54   | 10   |          |             |              |

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: ☐ Ja ☒ Nei | Beskaffenhets: ☐ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn:

☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontorer ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:

☐ FB Frittliggende enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet

**2. Kjøpesum**

Kroner

kr.2500,00/kronertotusenfemhundre

Uthyst til salg på det frie marked

☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup>**

Kroner

**4. Overdras fra**

| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>4)</sup> | Navn           | Ideell andel |
|----------------------------------------------------|----------------|--------------|
| 270730 [REDACTED]                                  | Erling Herseth |              |
|                                                    |                |              |
|                                                    |                |              |
|                                                    |                |              |

**5. Overdras til**

| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>4)</sup> | Navn                            | Ideell andel |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| 050957 [REDACTED]                                  | Frank Johansen og Trude Møgster |              |
|                                                    |                                 |              |
|                                                    |                                 |              |
|                                                    |                                 |              |

**6. Særskilte avtaler<sup>5)</sup>**

Motorisert adkomst til fritidseiendommen samt naustrett og adkomst til naust beliggende på gnr.54 bnr.3.

Nr. 727 B Rich Andvord



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Adresse <sup>6)</sup>

Hersetåsen Nesna Kommune

8. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 4. ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (eierseksjonsloven):  
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

*Frank Johansen*

Frank JOhansen

Trude Møgster

9. Erklæring om sivilstand <sup>7)</sup>

Jeg/vi er ugift(e)



Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive



Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begge's ervervsvirke knyttet til eiendommen.

10. Underskrifter og bekreftelser <sup>8)</sup>

Sted, dato

Nesna

3/9-91

Usteders underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Erling Herseth

*Erling Herseth*Jeg/vi bekrefter at useder(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær.  
Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

x *Arne Baumann*

ARNE BAUMANN.

Adresse

*Johannesb. 30 8614 YTEREN.*

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

v *Undis Simnes*

UNDIS SINDNES.

Adresse

*Sagbakken 1B. 8600 Mo i Rana*

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

*Aud Herseth*Jeg/vi bekrefter at ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær.  
Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

x *Arne Baumann*

ARNE BAUMANN.

Adresse

*Johannesb. 30 8614 YTEREN.*

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

v *Undis Simnes*

UNDIS SINNES.

Adresse

*Sagbakken 1B. 8600. Mo i Rana*

Doknr.: 358162 Tinglyst: 04.04.2023  
STATENS KARTVERK**isen hyttefelt og grunneier Geir Tønder**

AVTALE mellom grunneier Geir Tønder og hytte- og tomteeiere i Hersetåsen hyttefelt i Nesna kommune. Avtalen omfatter også alle forhold mellom hytte- og tomteeierne. Avtalen følger gårds- og bruksnummer

Disse gårds og bruksnummer omfattes i avtalen (eier pr. i dag står også her):

1. g.nr. 54 / b.nr. 08 i Nesna kommune
2. g.nr. 54 / b.nr. 09 i Nesna kommune
3. g.nr. 54 / b.nr. 10 i Nesna kommune
4. g.nr. 54 / b.nr. 11 i Nesna kommune
5. g.nr. 54 / b.nr. 12 i Nesna kommune
6. g.nr. 54 / b.nr. 13 i Nesna kommune
7. g.nr. 54 / b.nr. 14 i Nesna kommune
8. g.nr. 54 / b.nr. i Nesna kommune (tomt)
9. g.nr. 54 / b.nr. i Nesna kommune (tomt)
10. g.nr. 54 / b.nr. i Nesna kommune (tomt)
11. g.nr. 54 / b.nr. i Nesna kommune (tomt)
12. g.nr. 54 / b.nr. 3 i Nesna kommune (frieområder)

Fødselsnummer:  
Vigdis Svaleng 160762 [redacted]  
Kim M. og Jørn Isaksen 220967 [redacted] / 17253 [redacted]  
Alf J. og Heidi Hansen 030453 [redacted]  
Bulle Baumann 20673 [redacted] / [redacted]  
Astrid Onsjøen 200561 [redacted]  
Wenche og Tore Wetling 04062 [redacted] 271065 [redacted]  
Trine og Dag Helge Hansen 226574 [redacted] / 1704 [redacted]  
~~Grete Antonsen~~  
~~Grete Antonsen~~  
~~Grete Antonsen~~  
~~Grete Antonsen~~  
Geir Tønder 021269 [redacted]

1. **AVTALEN GJELDER:** Gnr. 54 bnr. 3 gir gnr. 54 bnr. 8-14 bruksrett til vei?  
Avtalen gjelder Vei – og bruksrett til veier iht. til reguleringsplan godkjent i formannskapsmøte 08.04.22 og som ligger vedlagt denne avtale. Avtalen gjelder og tillatelse og framtidig rett til vedlikehold av veien. Den gjelder også mulighet til å legge kummer (vann og/eller avløp), ledninger for vann og/eller avløp, bygge pumpestasjon (vann og/eller avløp) i Hersetåsen hyttefelt som omfattes av gjeldende reguleringsplan i samsvar med vilkår i denne avtalen og vedlagt kart og reguleringsbestemmelser. For alle hytteeiere og tomteeiere i Hersetåsen er det pliktig medlemskap i Hersetåsen Hytterforening og gjeldende vedtekter må følges. Hersetåsen hytterforening har org. nr. 922 827 842.
2. **VEIANLEGG OG PARKERING. VEI OG BRUKSRETT:**  
Opparbeiding er skjedd med hensyn til terreng og skjæringer skal tilsås med stedegen vegetasjon. De to vegtraseene er vist på vedlagt kart. Eventuelle endringer på vegtraseene skal tas opp med grunneier. Samlet veilengde er på 220 meter. Det er laget en parkeringsplass ved riksveien som vist i reguleringsplan. Parkingsplasser ellers opparbeides på egen hyttetomt. Det gis, vei- og bruksrett til grunneier og alle hytte- og tomteeiere, som reguleringsplanen omfatter gjennom denne avtalen. Vei – og bruksretten følger gårds og bruksnummer og vil følge med eiendommene ved et eventuelt salg av hytte/tomt. Bruk av parkeringsplass, Vei- og bruksrett skal være gratis, unntatt innbetaling til nødvendig vedlikehold.
3. **LEDNINGSNETT, RØR OG ANLEGG**  
Det gis gjennom denne avtale tillatelse til nødvendige rør og kabeltraseer for vann, strøm og avløp, selv om de krysser tomten til en annen grunneier. Gravd trase skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand av den som står ansvarlig for gravingen. Fremføring av strøm til nye hytter skal skje med jordkabel. Før graving foretas skal Hytterforeningen og grunneier forespørres, og det skal informeres til de berørte grunneierne. Rør og kabeltraseer tegnes inn

på et felles kart. Eventuelle kummer/pumpestasjoner skal drøftes i Hersetåsen hytteforening og med Grunneier. Kummer/pumpestasjoner skal tilpasses terrengnivå.

For avløpspumpestasjoner gjelder spesielt at nødvendig tiltak for luktulempet skal iverksettes.

#### 4. ANDRE VILKÅR.

Området der veiene går skal fremdeles tilhøre grunneier. Grunneier kan ikke plante eller bygge nærmere midtlinja av veien går enn 3 – tre - meter uten at det blir gjort særskilt avtale med Hersetåsen Hytteforening om dette.

Hersetåsen hytteforening ved hytte- og tomteeiere har ansvaret for vedlikehold av veiene, vedlikehold og utbedring av ledningsnett, kummer og tekniske installasjoner.

Det avtales i Hersetåsen Hytteforening et årlig beløp, som innbetales til vedlikehold og snørydding. Beløpet betales inn første gang våren 2023.

Bruk av parkeringsplass, vei- og bruksretten skal gjelde for all fremtid og skal være gratis overfor grunneier. Unntatt er utgifter til vedlikehold og snørydding.

Om det i framtida blir behov for oppgraving av kabel- og rørtraseer skal dette skje i samråd med grunneier.

#### Grønnstruktur:

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det tillates ikke oppført bygninger i grønnstrukturen, med unntak av bygning for avløpsrensaneanlegg. Etter at arbeidet er ferdig, skal området der anleggsarbeidet er utført planeres og i størst mulig grad settes tilbake i den stand området var tidligere.

Denne avtalen skal tinglyses på alle gårds og bruksnummer i Hersetåsen hyttefelt. ~~Denne inkluderer Grete Antonsen sine tomter. Gårds- og bruksnummer blir tillagt denne avtalen tomtene er oppmålt.~~

Nesna den: 9/1-23

Grunneier Geir Tønder g.nr. 54 / b.nr. 3

Geir Tønder

#### Hytte- og tomteeiere:

g.nr. 54 / b.nr. 13 Tore Wetting / Wenche H. Wetting g.nr. 54 / b.nr. 14 Dag-Helge Hansen / Trine E. Hansen

Wenche og Tore Wetting

Trine og Dag Helge Hansen

g.nr. 54 / b.nr. 11 Bulle Baumann g.nr. 54 / b.nr. 12 Astrid Onsjøen

Bulle Baumann

Astrid Onsjøen

g.nr. 54 / b.nr. 08 Vigdis Svaleng g.nr. 54 / b.nr. 09 Kim M. og Jørn Isaksen

Vigdis Svaleng

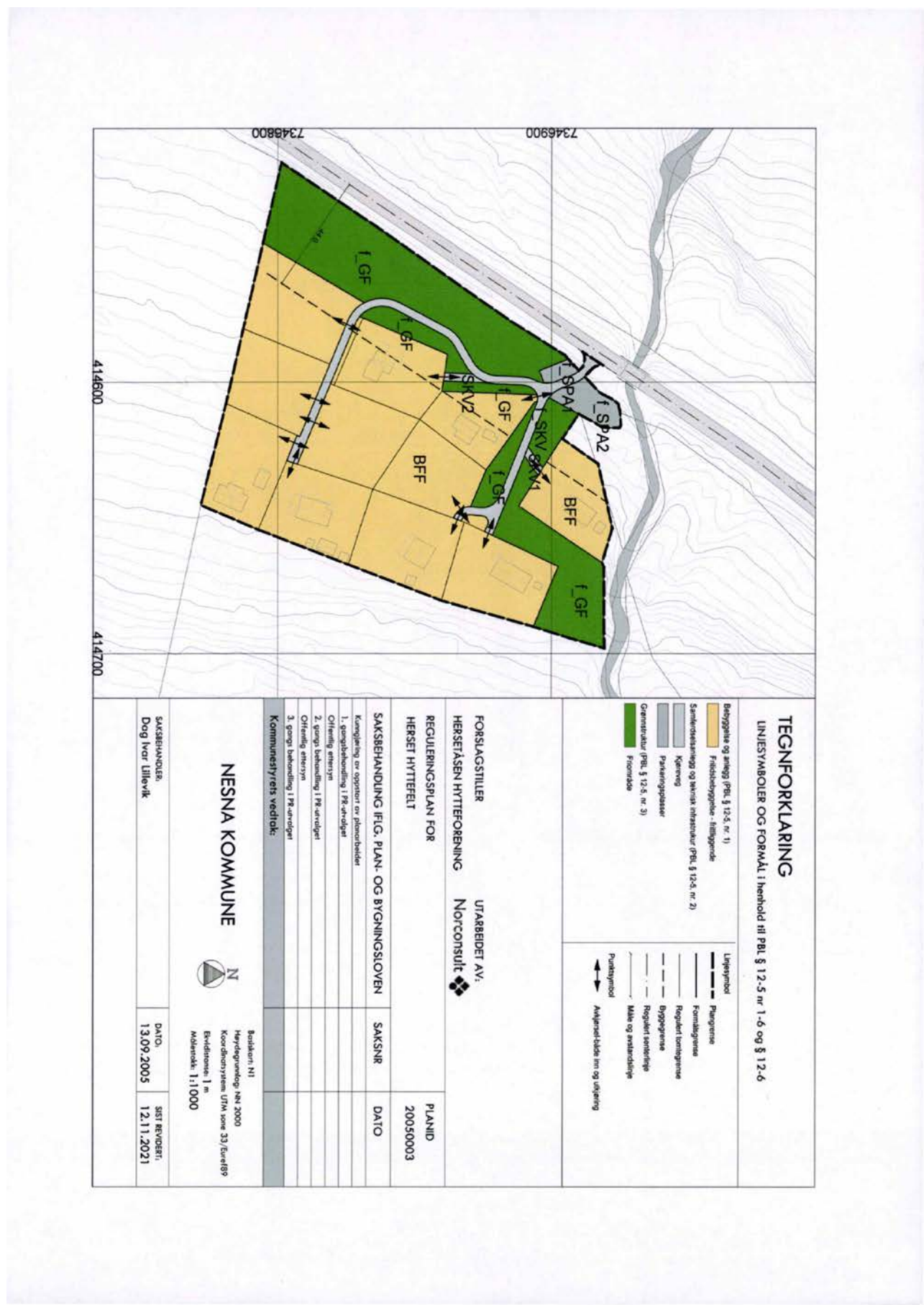
Kim M. og Jørn Isaksen

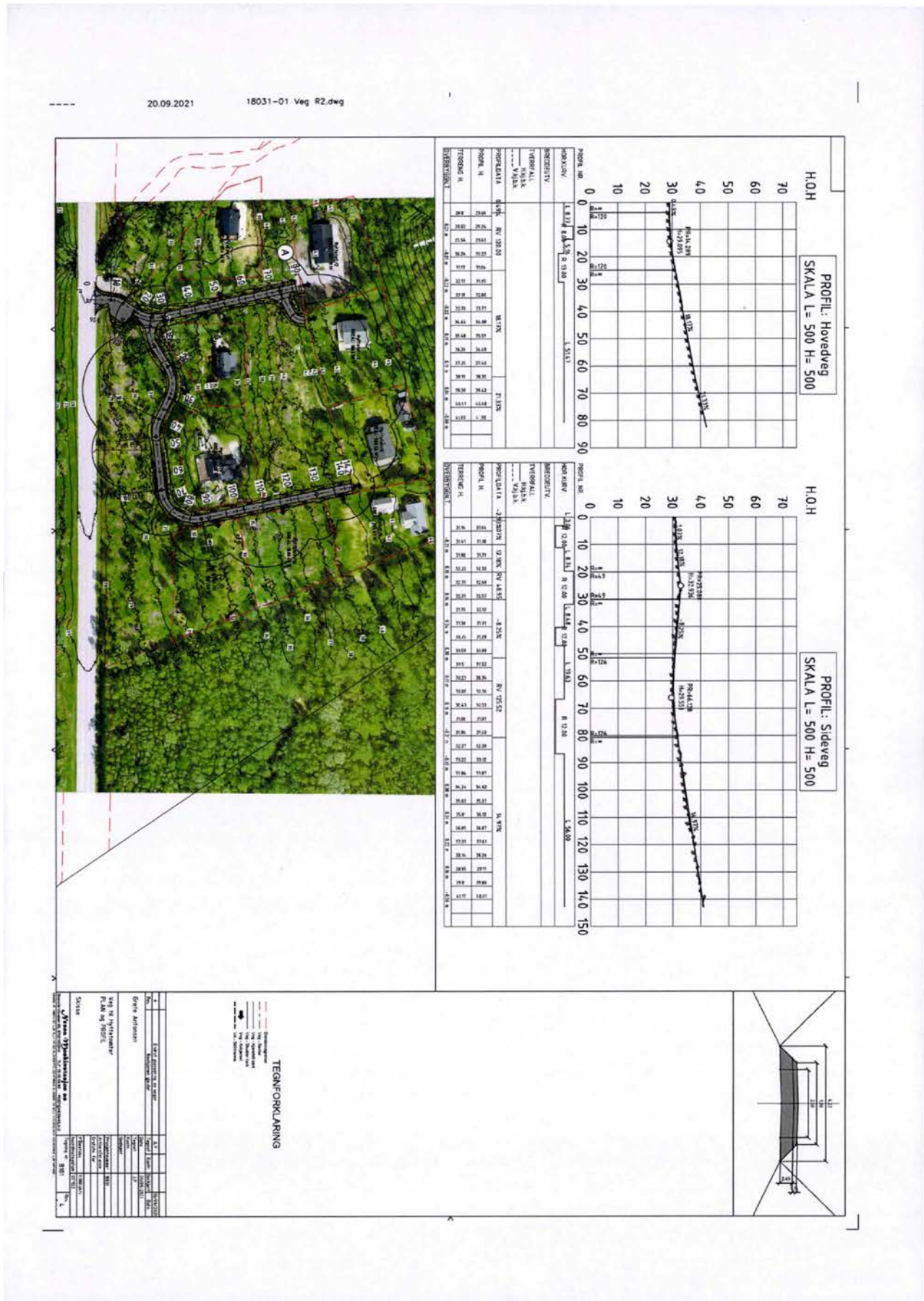
g.nr. 54 / b.nr. 10 Alf J. og Heidi Hansen 4 tomter g.nr. / b.nr. Grete Antonsen

Alf J. og Heidi Hansen

Grete Antonsen

Hersetåsen hytteforening : Org.-nr. 922 827 842





## Oversikt over Organisasjonsnummer og fødselsnummer

1. **Hersetåsen hytteforening:** Organisasjonsnummer 922 827 842. Bedr.nr. 923 352 716

2. **Fødsel og personnummer** medlemmer av Hersetåsen hytteforening som avtalen skal gjelde for:

| Gårds og bruksnummer   | Navn                      | Fødselsnummer:                        |
|------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| 1. g.nr. 54 / b.nr. 08 | Vigdis Svaleng            | 160762 [redacted]                     |
| 2. g.nr. 54 / b.nr. 09 | Kim M. og Jørn Isaksen    | 220967 [redacted] 171255 [redacted]   |
| 3. g.nr. 54 / b.nr. 10 | Alf J. Hansen             | 030453 [redacted]                     |
| 4. g.nr. 54 / b.nr. 11 | Arne «Bulle» Baumann      | 201073 [redacted]                     |
| 5. g.nr. 54 / b.nr. 12 | Astrid Onsøien            | 200561 [redacted]                     |
| 6. g.nr. 54 / b.nr. 13 | Wenche og Tore Wetting    | 040162 [redacted] / 271065 [redacted] |
| 7. g.nr. 54 / b.nr. 14 | Trine og Dag Helge Hansen | 220574 [redacted] / 170470 [redacted] |

3. **Grunneier av områdene veiene ligger p:**

8. g.nr. 54 / b.nr. 3      Geir Tønder      021269 [redacted]

# Kommunale avgifter 2025

Eiendom 54/10/0/0 - Movegen 124

Informasjon fra KTF

Eierrepresentant

Hanssen Alf Johan

Revelheigata 18a

8610 Mo I Rana

Regningsmottaker

Hanssen Alf Johan

Revelheigata 18a

8610 Mo I Rana

Terminoppsett

4 terminer (3,6,9,11)

Avtale

201636

Totalt aktive gebyr

241,50 kr

Vis beløp med MVA

Aktive gebyr

Eksporterte gebyr

Hendelser

Avtaledetaljer

| Kilde      | Kjøring   | Gebyrtype | Vare                             | Bygningsnummer | Grunnlag      | Gjelder fra - til   | Termin fra - til    | Beløp (m/MVA) | Årsbeløp (m/MVA) |  |
|------------|-----------|-----------|----------------------------------|----------------|---------------|---------------------|---------------------|---------------|------------------|--|
|            | September | Løpende   | 802 - Eiendomsskatt fritidsbolig |                | 586 040,00 Kr | 01.07.25 - 31.12.25 | 01.07.25 - 30.09.25 | 241,50        | 966,00           |  |
| Totalbeløp |           |           |                                  |                |               |                     |                     | 241,50        | 966,00           |  |

## **Se vedlegg med meglerinfo for gnr. 54/10, Movegen 124**

### **Merknader:**

Kartutsnitt:

[Vedlagt](#)

Eiendomsopplysninger / Matrikkelbrev:

[Vedlagt matrikkelbrev for eiendommen.](#)

Godkjente bygningstegninger:

[Tegning av nybygg 1976.](#)

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse:

[Finnes ikke.](#)

Restanser og legalpant, kommunale avgifter og eiendomsskatt:

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

Gjeldende regulering med bestemmelser:

[Se vedlegg med reguleringskart og bestemmelser for Herseth hytteområde.](#)

Vei, vannforsyning og avløpsforhold:

[Adkomst fra fylkesvei. I byggesøknad fra 1976 opplyses det at det ikke skal legges inn vann eller avløp.](#)

[Heller ikke registrert noen søknad om utslippstillatelse i ettertid.](#)

Tilsyn pipe/ildsted:

[Ikke registrert noe fyringsanlegg.](#)

Mvh

Dag Ivar Lillevik

avd.ing. Plan og utvikling

Nesna kommune

tlf: 75067021/95181181

[dag.ivar.lillevik@nesna.kommune.no](mailto:dag.ivar.lillevik@nesna.kommune.no)

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1828 - NESNA  
Gårdsnummer: 54  
Bruksnummer: 10

Utskriftsdato/klokkeslett: 08.08.2025 kl. 10:38  
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](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

**Matrikkelenhet**

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn:           |              |
| Etableringsdato:     | 29.10.1992   |
| Skyld:               | 0            |
| Er tinglyst:         | Ja           |
| Har festegrunner:    | Nei          |
| Er seksjonert:       | Nei          |

**Arealrapport**

|                           |          |           |
|---------------------------|----------|-----------|
| Tekst                     | Areal    | Kommentar |
| Beregna areal for 54 / 10 | 936,3 m2 |           |

**Eierforhold**

|                       |        |                |                   |            |                                    |       |
|-----------------------|--------|----------------|-------------------|------------|------------------------------------|-------|
| Tinglyste eierforhold |        |                |                   |            |                                    |       |
| Rolle                 | Status | Føds.d./org.nr | Navn              | Bruksenhet | Adresse                            | Andel |
| Hjemmelshaver         |        | 030453         | HANSSEN ALF JOHAN | H0102      | Revelheigata 18A<br>8610 MO I RANA | 1 / 1 |

**Oversikt over teiger** (EUREF89 UTM Sone 33)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------|
| 1      | Teig | Ja        | 7346841 | 414595 |       | 936,3 m2 |           |

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

| Forretning                            | Forretningsdokumentdato | Tinglysing | Matrikkelføring  |
|---------------------------------------|-------------------------|------------|------------------|
| Forretningstype                       | Kommunal saksreferanse  | Status     | Endret dato      |
| Årsak til feilretting                 | Nettadresse (URL)       |            | Signatur Dato    |
|                                       | Annen referanse         |            |                  |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 29.10.1992              |            |                  |
| Kart- og delingsforretning            |                         | Rolle      | Arealendring     |
|                                       |                         | Avgiver    | 1828 - 54/3 -937 |
|                                       |                         | Mottaker   | 1828 - 54/10 937 |

| Adresser   |                                    |                          |                               |        |                |                   |              |
|------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------|----------------|-------------------|--------------|
| Adresstype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. Nord | Øst    | Kretser        |                   | Atkomstpunkt |
| Vegadresse | Movegen                            | 1110                     | 124                           |        | Grunnkrets:    | 0105 Nesnastranda | Nei          |
|            |                                    |                          | EUREF89 UTM Sone 33           |        | Stemmekrets:   | 5 NESNA           |              |
|            |                                    |                          | 7346837                       | 414597 | Kirkesokn:     | 10040401 Nesna    |              |
|            |                                    |                          |                               |        | Postnr.område: | 8704 NESNASTRANDA |              |
|            |                                    |                          |                               |        | Tettsted:      |                   |              |

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

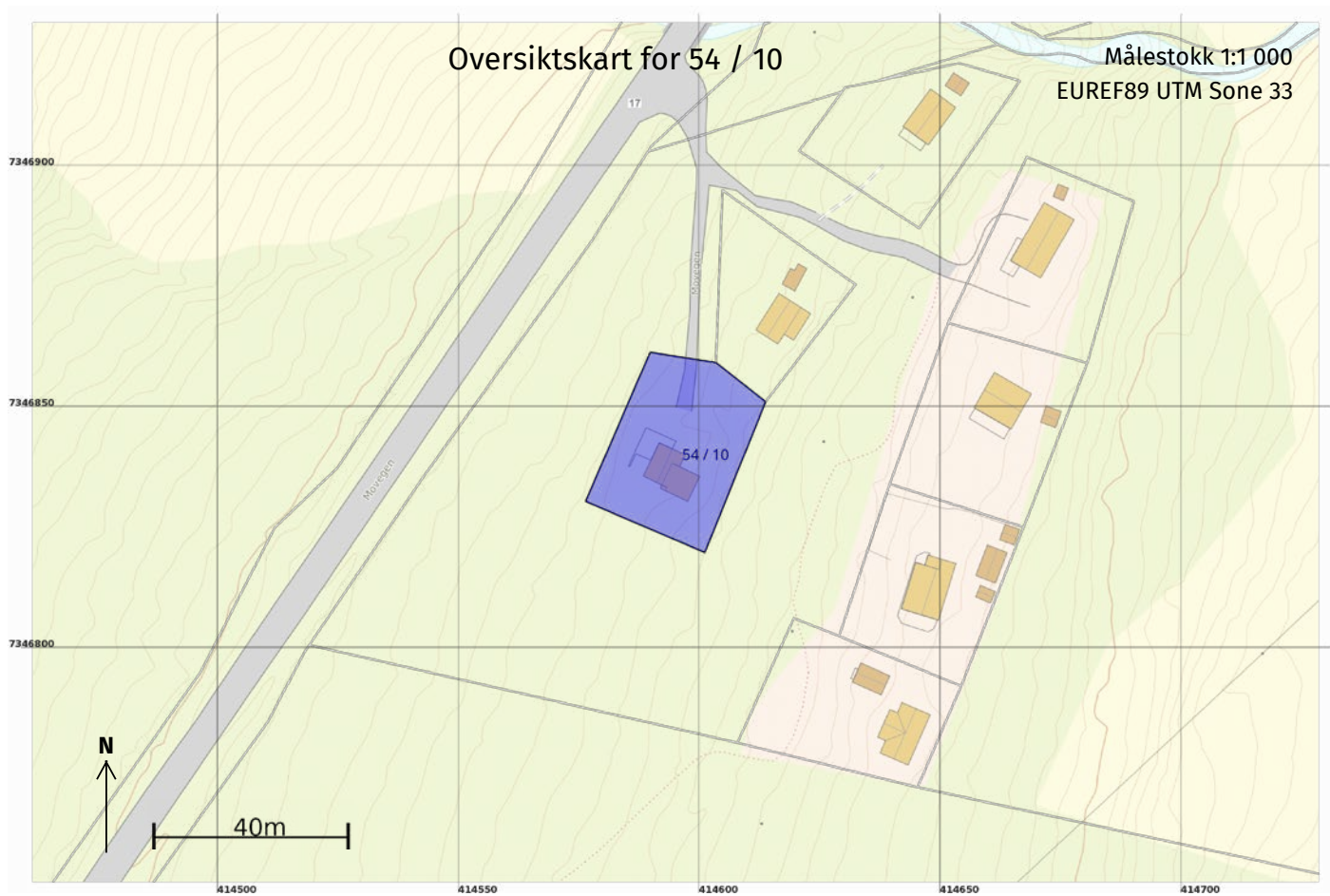
|                      |                                      |                      |    |                |     |                              |
|----------------------|--------------------------------------|----------------------|----|----------------|-----|------------------------------|
| <b>Bygningsnr:</b>   | 188 208 614                          | Bebygd areal:        | 52 | Ant. boliger:  | 0   | Datoer                       |
| <b>Løpenr:</b>       |                                      | Bruksareal bolig:    | 0  | Ant. etasjer:  | 1   | Rammetillatelse:             |
| Repr.punkt:          | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 | Bruksareal annet:    | 52 | Vannforsyning: |     | Igangsettingstillatelse:     |
|                      | Nord: 7346837 Øst: 414597            | Bruksareal totalt:   | 52 | Avløp:         |     | Tatt i bruk:                 |
| Bygningsendingskode: |                                      | Bruttoareal bolig:   | 0  | Har heis:      | Nei | Midlertidig brukstillatelse: |
| Bygningstype:        | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol        | Bruttoareal annet:   | 0  |                |     | Ferdigattest:                |
| Næringsgruppe:       | Annet som ikke er næring             | Bruttoareal totalt:  | 0  |                |     |                              |
| Bygningsstatus:      | Tatt i bruk                          | Alternativt areal:   | 0  |                |     |                              |
| Energikilder:        |                                      | Alternativt areal 2: | 0  |                |     |                              |
| Oppvarming:          |                                      |                      |    |                |     |                              |

#### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| H01    | 0                | 0         | 52        | 52         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |

#### Bruksenheter

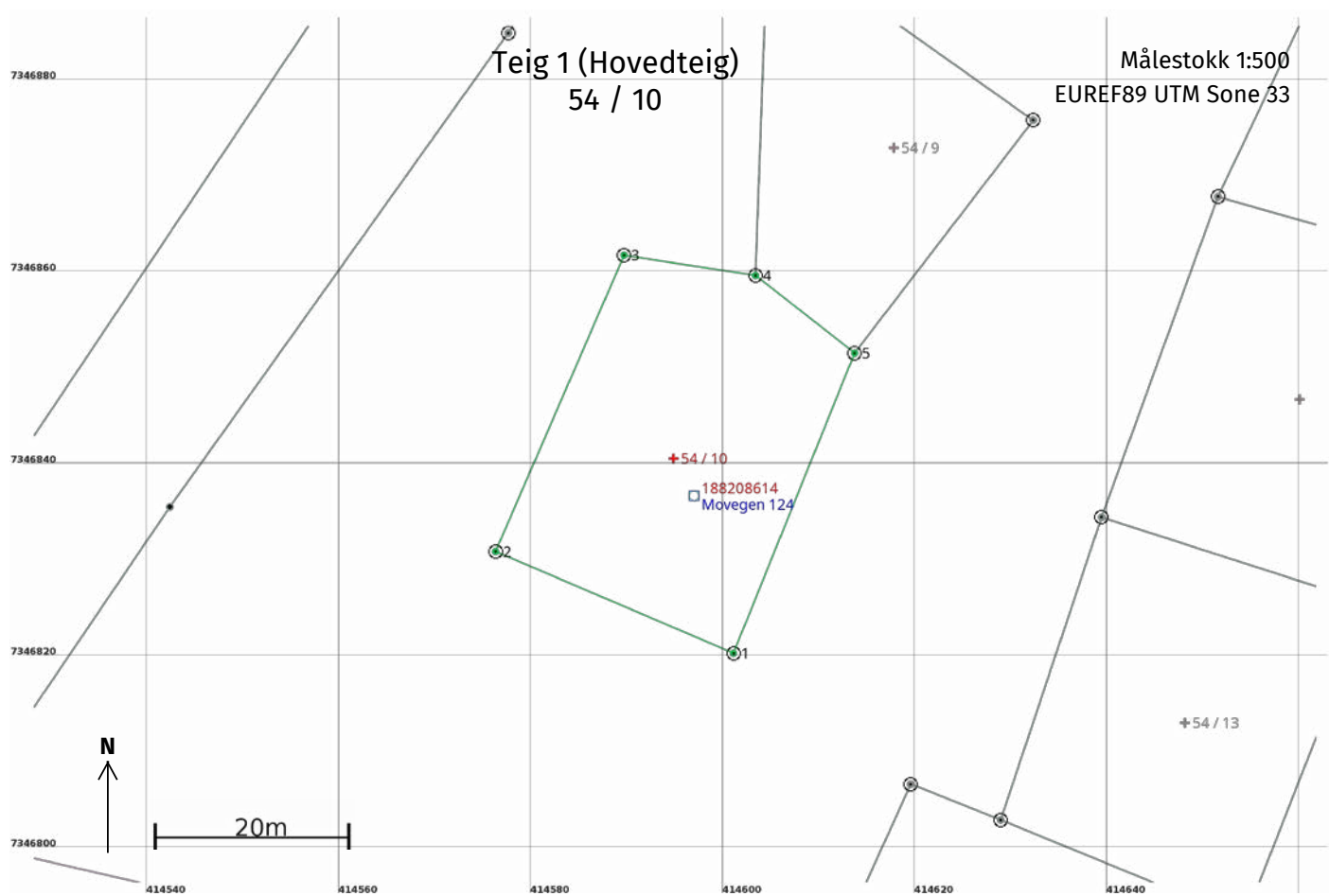
| Adresse          | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|------------------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| 1110 Movegen 124 | H0101             | Fritidsbolig    | 52         | 0        |                | 0   | 0  | 54/10          |



08.08.2025 10:38

Matrikkelbrev for 1828 - 54 / 10

Side 4 av 6



08.08.2025 10:38

Matrikelbrev for 1828 - 54 / 10

Side 5 av 6

Areal og koordinater

Areal: 936,3 Arealmerknad:  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7346841 Øst: 414595

| Grensepunkt / Grenselinje |            |           | Ytre avgrensing                       |                                       |                |                          |        |
|---------------------------|------------|-----------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------|--------------------------|--------|
| Løpenr                    | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i /<br>Lengde (m) | Grensepunkttype /<br>Linjeinformasjon | Målemetode     | Nøyaktighet<br>(SD i cm) | Radius |
| 1                         | 7346820,58 | 414601,09 |                                       | Offentlig godkjent grensemerke        | 10 Terrengmålt | 14                       |        |
|                           |            |           | 26,93                                 |                                       |                |                          |        |
| 2                         | 7346831,18 | 414576,33 |                                       | Offentlig godkjent grensemerke        | 10 Terrengmålt | 14                       |        |
|                           |            |           | 33,61                                 |                                       |                |                          |        |
| 3                         | 7346862,02 | 414589,70 |                                       | Offentlig godkjent grensemerke        | 10 Terrengmålt | 14                       |        |
|                           |            |           | 13,84                                 |                                       |                |                          |        |
| 4                         | 7346859,91 | 414603,38 |                                       | Offentlig godkjent grensemerke        | 10 Terrengmålt | 14                       |        |
|                           |            |           | 13,11                                 |                                       |                |                          |        |
| 5                         | 7346851,82 | 414613,70 |                                       | Offentlig godkjent grensemerke        | 10 Terrengmålt | 14                       |        |
|                           |            |           | 33,69                                 |                                       |                |                          |        |

## **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HERSETÅSEN HYTTEOMRÅDE, PLANID 20050003**

Plan datert 13.09.2005, sist revidert 12.11.2021.

Bestemmelser datert 18.02.2004, sist revidert 12.11.2021.

### **§ 1. GENERELT**

#### Områdets begrensning

Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet.

#### Reguleringsformål

### **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Fritidsbebyggelse frittliggende BFF

### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Kjøreveg SKV

Parkering SPA

### **GRØNNSTRUKTUR**

Frømråde GF

### **§ 2. REKKEFØLGE**

Før det kan gis ferdigattest til adkomstvei skal avkjørsel fra fylkesvei være etablert i henhold til vegnormalene.

Det kan ikke gis ferdigattest til fritidsbolig før tilstrekkelig antall parkeringsplasser er opparbeidet på felles parkeringsareal.

### **§ 3. EIERFORM**

Formål med felles eierform: f\_SKV, f\_SPA, f\_GF

Øvrige formål i planen har annen eierform (privat)

### **§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Fritidsbebyggelse (private hytter)

Den samlede bebyggelse på hver hyttetomt skal ikke overstige 160 m<sup>2</sup> BYA, der parkering er inkludert i bebygd areal med 18 m<sup>2</sup> pr plass. Hyttene skal oppføres i 1 etasje med maksimalt 100 m<sup>2</sup> BYA. Det tillates bod/anneks med maksimalt BYA på 30 m<sup>2</sup> pr bygning.

Tak utføres som saltak med takvinkel 18-35 grader og møneretning tilpasset byggets hovedform. Uthus/anneks skal harmonere med hovedbygning.

Bygningene skal falle best mulig inn i terreng. Grunnmurshøyde skal holdes så lav som mulig, gjennomsnittlig under 70 cm. Der grunnmur på grunn av terreng blir liggende for lavt, skal den forblendes med torv eller gråstein.

Utvendig kledning skal være tømmermannspanel eller lignende. Alle bygningsdeler farges i dempede farger tilpasset omgivelsene. Tak skal ha matt, mørk farge. Pipe føres ikke høyere enn brannforskriftenes krav.

Det er tillatt å opparbeide parkeringsplasser for bil på egen tomt. På felles parkering skal det være 0,2 parkeringsplasser pr fritidsbolig.

Terreng og vegetasjon på området skal i størst mulig utstrekning bevares slik opprinnelig.

Framføring av strøm til nye hytter skal skje med jordkabel. Eventuelle ledninger for vann og avløp skal legges på minst synlige måte.

Det tillates innlagt vann og wc i hytte eller bod/anneks. Avløp føres til felles avløpsanlegg med renseprosess. Utslippstillatelse må foreligge.

#### **§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Det tillates opparbeidet kjøreveier og parkeringsplass. Opparbeiding skal skje med hensyn til terreng, og skjæringer skal tilsås med stedegen vegetasjon.

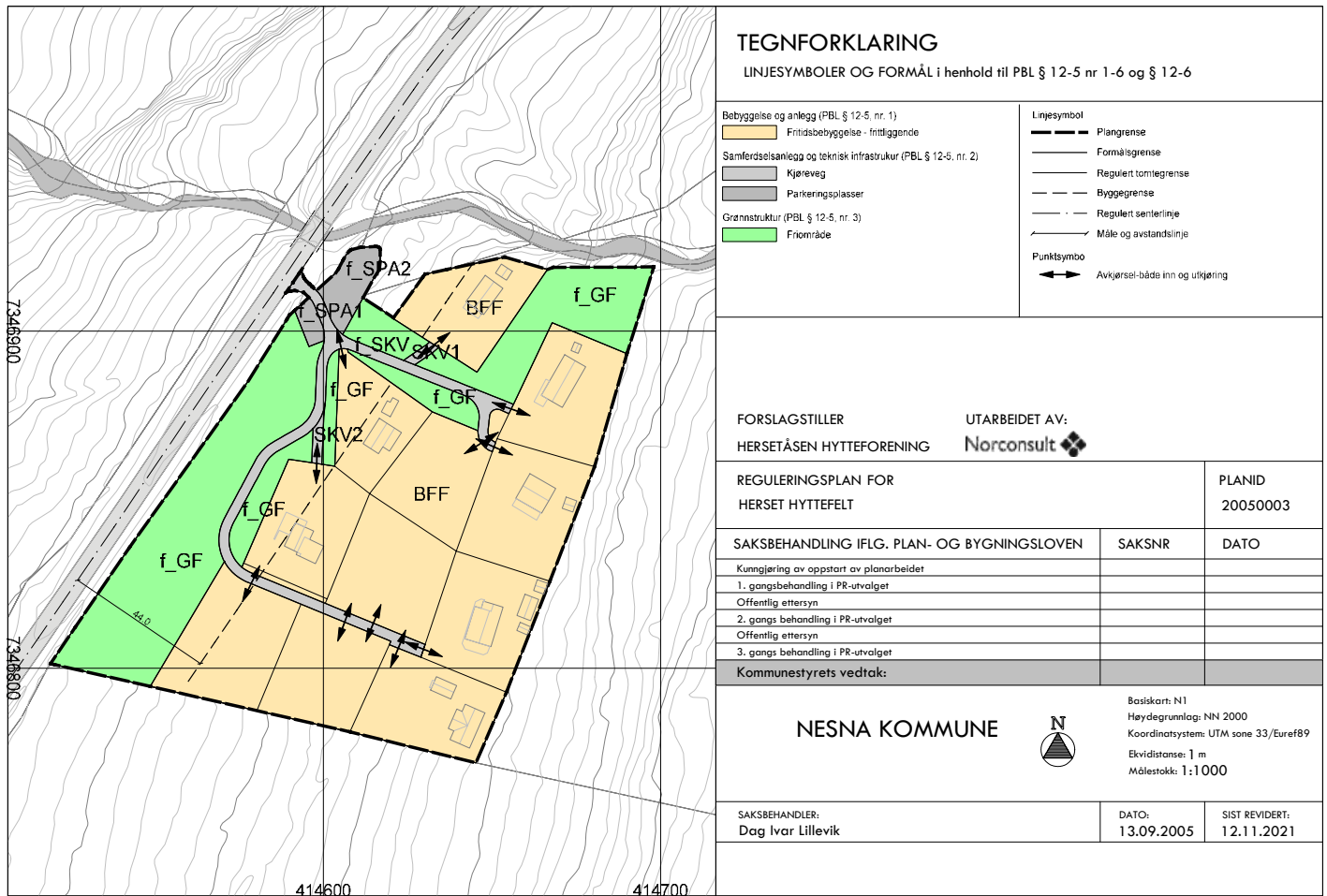
Felles veiformål er felles for hyttetomter som har regulert avkjørsel til veien.

Felles parkeringsformål er felles for alle hyttetomter i planområdet.

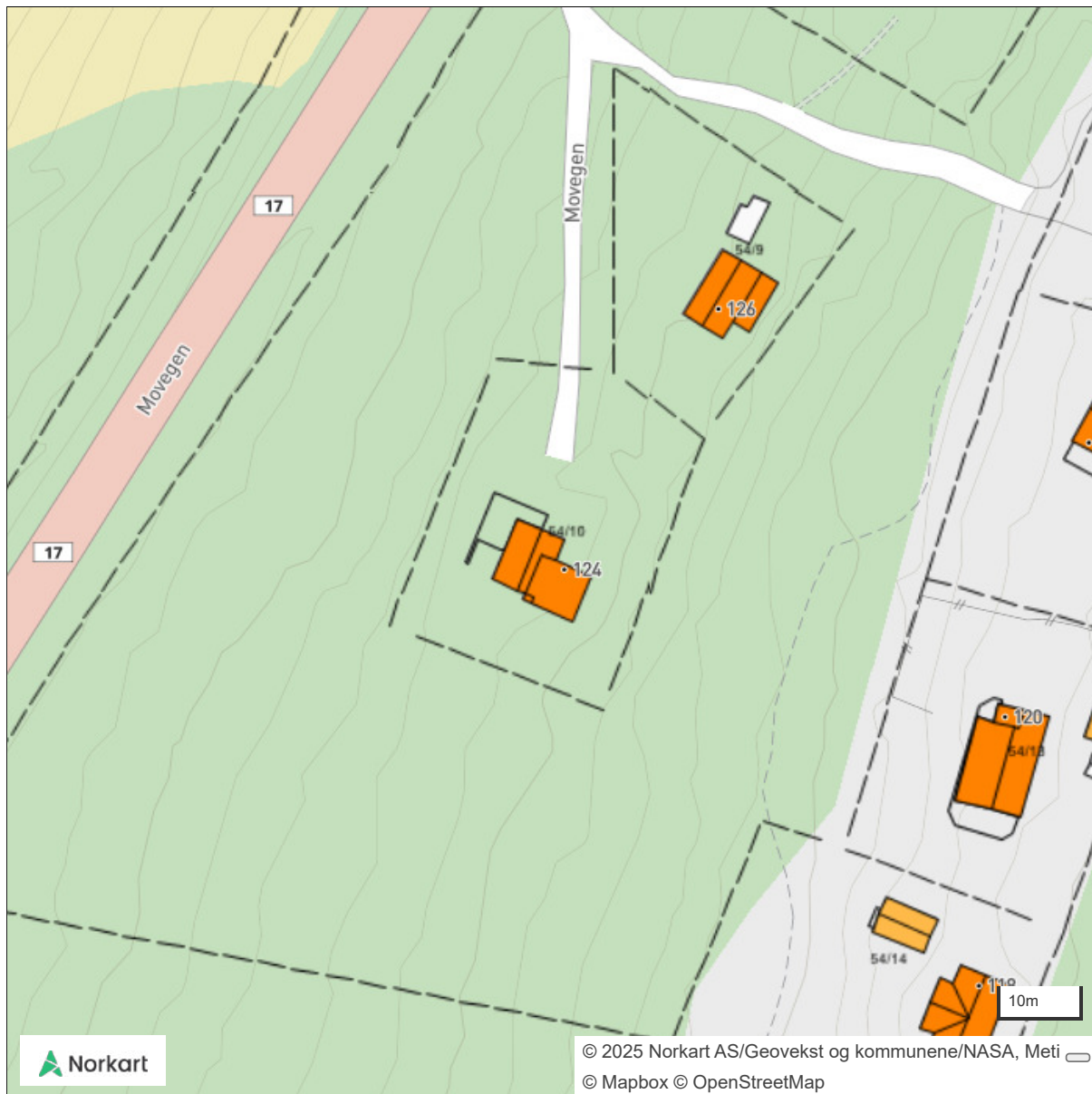
#### **§ 6. GRØNNSTRUKTUR**

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved fremføring av vann- og avløpsledninger, gangstier o.l. skal revegeteres. Det tillates ikke oppført bygninger i grøntstrukturen, med unntak av bygning for avløpsrenseanlegg.

Felles friområde er felles for alle hyttetomter i planområdet.



# Situasjonskart FKB







# Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana 11.08.2025

|               |             |      |    |      |    |      |   |      |   |
|---------------|-------------|------|----|------|----|------|---|------|---|
| Kommune:      | 1828        | Gnr: | 54 | Bnr: | 10 | Fnr: | 0 | Snr: | 0 |
| Eiendom/gate: | Movegen 124 |      |    |      |    |      |   |      |   |

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Bestilt produkt | Årsgebyr renovasjon/septik |
|-----------------|----------------------------|

| BESKRIVELSE        |     | RENOVASJON        |
|--------------------|-----|-------------------|
| Type abonnement    | 1 x | Fritidsrenovasjon |
| Årsgebyr inkl. mva |     | 1 113             |
| Antall terminer    |     | 1                 |
| Fakturert t.o.m    |     | 31.12.2025        |

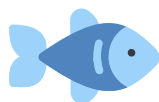
| BESKRIVELSE                |  | SEPTIK            |
|----------------------------|--|-------------------|
| Type abonnement/tank       |  | Tank opp til 4 m3 |
| Gebyr pr.tømming inkl. mva |  | 4 002             |
| Siste tømming              |  | 05.05.2025        |
| Tømmefrekvens              |  | 2-årlig           |

# Nabolagsprofil

Movegen 124

## Avstand til sjø

190 m



## Offentlig transport

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| ✈ Mo i Rana lufthavn Røssvoll | 1 t 🚗             |
| 🚋 Herseth<br>Linje 100        | 6 min 🚶<br>0.6 km |
| 🚋 Lunde<br>Linje 100          | 9 min 🚶<br>0.9 km |

## Avstand til byer

|              |              |
|--------------|--------------|
| Mo i Rana    | 54 min 🚗     |
| Sandnessjøen | 1 t 51 min 🚗 |
| Mosjøen      | 2 t 4 min 🚗  |

## Ladepunkt for el-bil

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| 🚗 Havblikk camping, Nesna  | 5 min 🚗  |
| 🚗 LAD OPP - Utskarpen - AC | 20 min 🚗 |

## Vintersport

Langrenn

Alpin

- Skillevollen Alpinsenter
- Kjøretid: 47 min
- Skitrekk i anlegget: 2

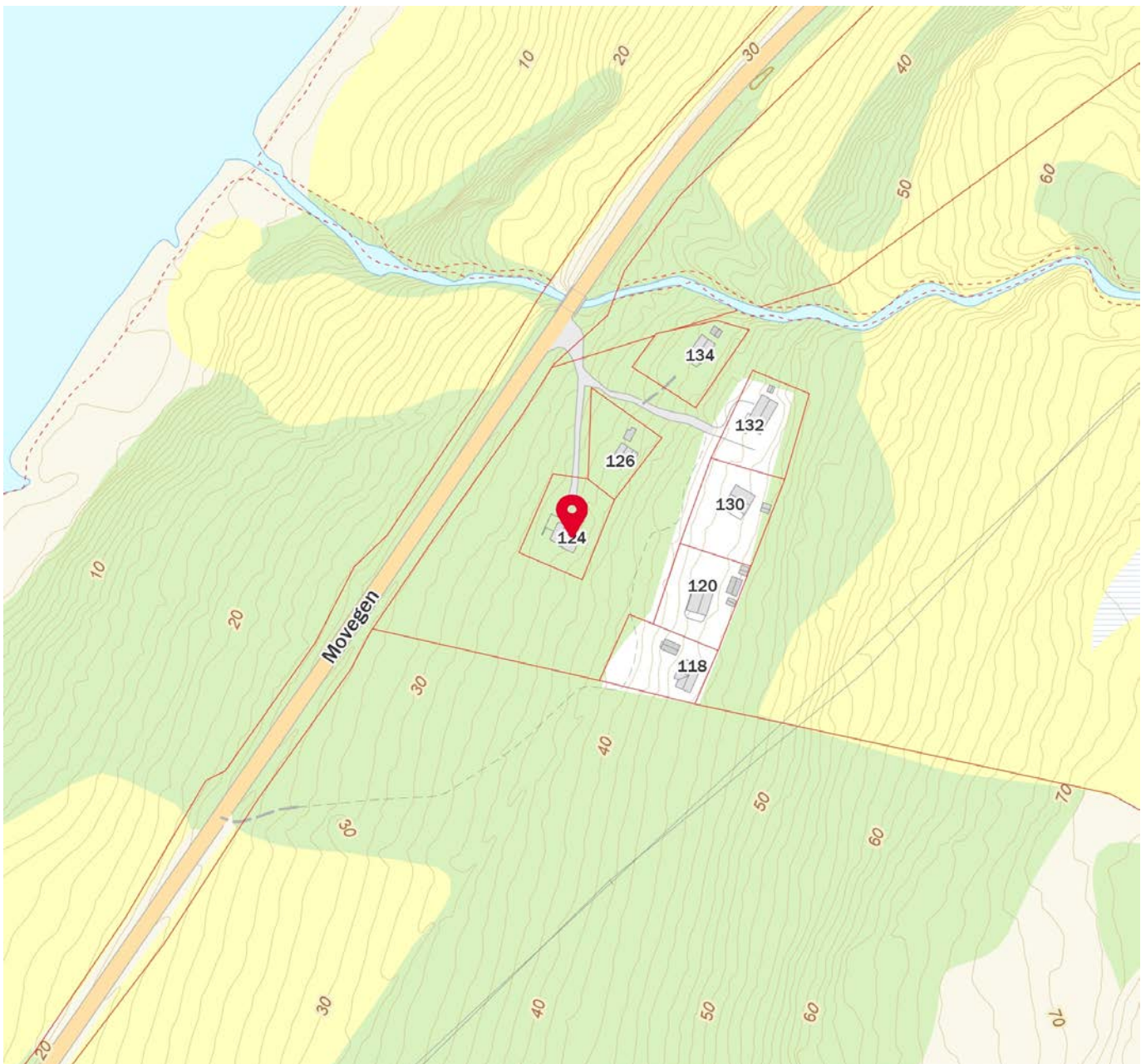
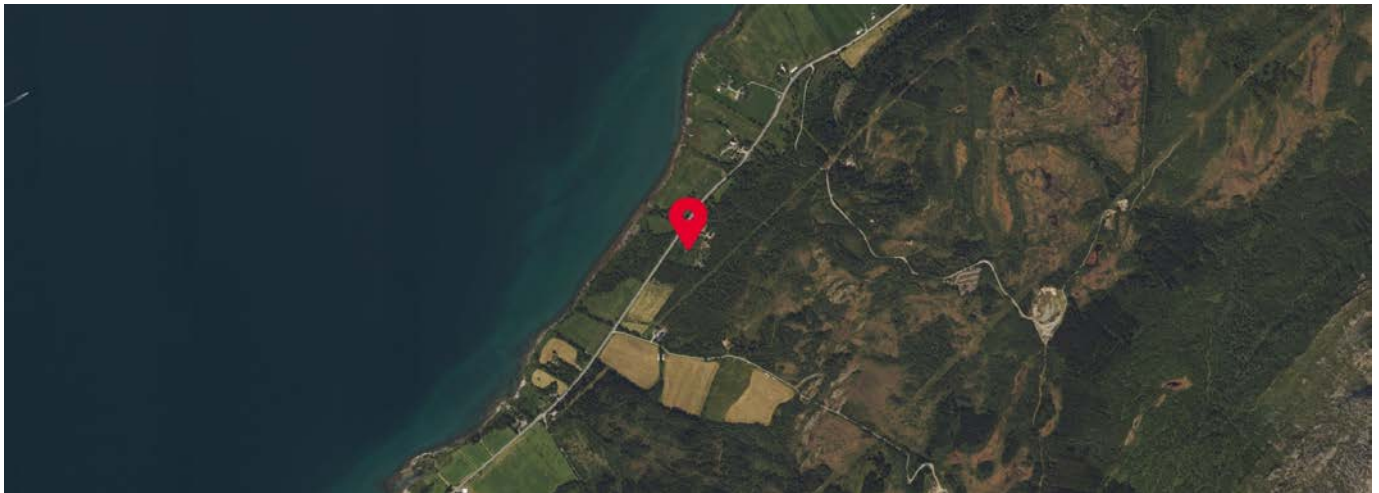


## Sport

|                                                                |                   |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| ⚽ Nesna<br>Aktivitetshall, fotball                             | 4 min 🚗<br>4.9 km |
| ⚽ Nesna stadion<br>Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... | 5 min 🚗<br>5.2 km |

## Dagligvare

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Coop Prix Nesna<br>Post i butikk | 4 min 🚗<br>5.1 km |
| Spar Nesna<br>PostNord           | 5 min 🚗<br>5.2 km |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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 tuneren/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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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 kontraktsignering 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://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:** Movegen 124  
8704 NESNASTRANDA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tomi Christian Johansen

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre