

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Movegen 118, 8704 NESNASTRANDA

 NESNA kommune

 gnr. 54, bnr. 14

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 10865-1480

Eiendomsverdi ref nr: QK5389

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Helbo Takst

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

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

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Rapportansvarlig

John-Roger Hansen

John-Roger Hansen

jrh@helgelanbbbl.no

911 31 448



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytta er bygget av nåværende eier. Den fremstår som normalt godt vedlikeholdt og utover påpekte anmerkninger i rapporten, kun med forventet bruksslitasje på overflater. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc. Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befarings uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

Fritidsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med åpen himling inne i hytta.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2 lags glass.

Det er en veranda ved entre på ca 4m².

Det er en terrasse på 2 sider foran hytta på ca 60m² av impregnerte materialer. Terrasse er delvis takoverbygd.

Trapp opp til entre av impregnerte materialer

Trapp mellom terrasse og hage av impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er belegget på alle gulv.

På veggene er det paneling.

Himlingene består av paneling.

Hytta har trebjelkelag med stubbegulv kledd med asfaltplater. Det er lav høyde under hytta og det er kun observert stedvis langs vegger.

Det ble målt høydeforskjell/planaavvik. Største avvik ble målt til 5 mm i stue.

Hytta har vedovn i stua med isolert stålpype.

Hytta har lakkert hemstrapp.

Innvendig har hytta malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Veggene har panel. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Gulvet har ikke fall til sluk.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med slette fronter og nedfelt servant, høyskap, Cindirella urinal og dusjkabinett med tank for dusjvann med pumpe.

Rommet har ikke ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det vurderes det som unødvendig når hytta ikke har fast vanninstallasjon, kun vannbeholder med pumpe/dusj i kabinett med styrt avløp i sluk. Det ble fuktsøkt uten å finne unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har belegg på gulvet, paneling på vegger og i tak. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt 1-kums benkebeslag. Det var ved befaringsen komfyr med topp og kjøleskap plassert i bod. Plate på vegg over komfyr.

Målt med fuktindikator foran benk uten forhøyede verdier.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytta har ikke innlagt vann.

Det er synlige avløpsrør av plast fra vask på bad og fra kjøkkenbenk.

Hytta har naturlig ventilasjon.

Hytta varmes opp av vedovn og elektriske ovner.

Sikringsskap med automatsikringer i bod.

Sikringsskapet med automatsikringer, overspenningsvern og måler er plassert i annekset.

Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 09.10.2025. Det ble avdekket mindre feil som er utbedret i følge eier. Rapport vedlagt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Det ligger dreneringsrør i bakkant av hytta som er tilkoblet

taknedløp og ført ned forbi hytta.

Hytta er fundamentert på pilarer av betong. Det er isolert med 10cm xps isolasjon under hele hytta og 1m utenfor alle pilarer, i følge eier.

Hytta ligger i svakt hellende terreng.

Hytta har ikke innlagt vann/avløp. Hytta har eget opplegg for gråvann fra kjøkken og bad, med utløp ved tomtengrensa.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	64 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	49 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det foreligger tegninger, datert 07.09.2010.

Det foreligger ferdigattest datert 25.02.2014.

Anneks/bod

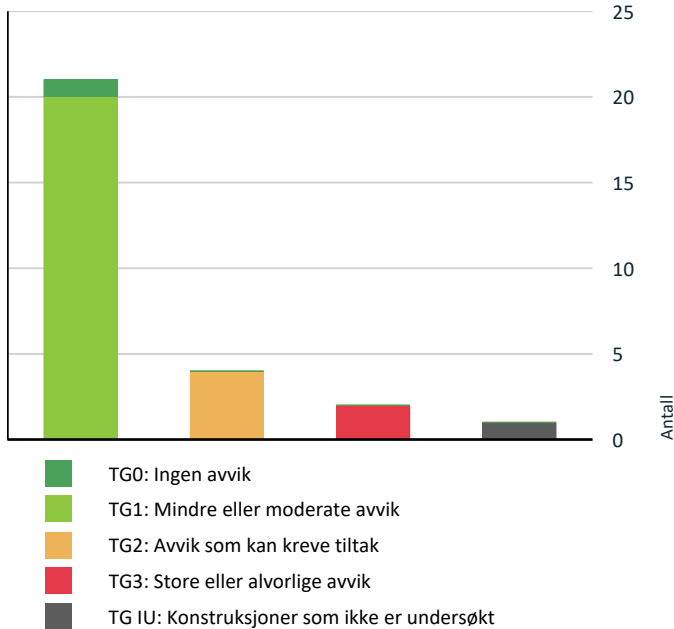
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger, datert 07.09.2010.

Det foreligger ferdigattest datert 25.02.2014.

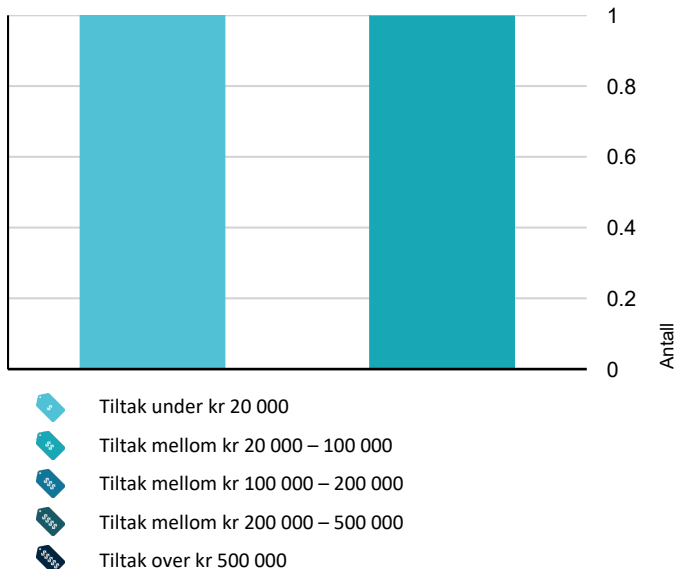
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendommen solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens boligmarked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi på eiendommen. Markedsverdi er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interesser er villig til å betale for eiendommen ved slikt salg.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

! Det er avvik i rømningsveier.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2014

Kommentar

I følge ferdigattest.

Anvendelse

Hytta var i bruk ved befaringen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av metall, heldekkende beslag over pipe.

Vurdering av avvik:

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

Taket er 30 grader og i følge Byggforsk er det behov for snøfangere på tak med ru overflate over 27 grader.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med åpen himling inne i hytta.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2 lags glass.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en veranda ved entre på ca 4m².

Det er en terrasse på 2 sider foran hytta på ca 60m² av impregnerte materialer. Terrasse er delvis takoverbygd.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp opp til entre av impregnerte materialer

Trapp mellom terrasse og hage av impregnerte materialer.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er belegg på alle gulv.

På veggene er det paneling.

Himlingene består av paneling.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en skade i belegget på ett soverom

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik bør utbedres.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Hytta har trebjelkelag med stubbegulv kledd med asfaltplater. Det er lav høyde under hytta og det er kun observert stedvis langs vegger. Det ble målt høydeforskjell/planaavik. Største avvik ble målt til 5 mm i stue.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Hytta har vedovn i stua med isolert stålpipes.



TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hytta har lakkert hemstrapp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har hytta malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er paneling på vegger i våtzone.

- Det er ett hull i vegg under vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å oppfylle krav må det etableres membran på vegger i våtsone.

- Avvik bør utbedres.



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Gulvet har ikke fall til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er plant og har silikonert terskel mot gulv. Det er ikke oppkant av belegg under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet har dusjkabinett og styrt vannføring i sluk. Vær oppmerksom ved bruk. Om fall mot sluk på gulv skal tilfredsstillende dagens krav må dette utbedres.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med slette fronter og nedfelt servant, høyskap, Cindirella urinal og dusjkabinett med tank for dusjvann med pumpe.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ikke ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Rommet har ikke ventilering foruten åpningsbart vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det vurderes det som unødvendig når hytta ikke har fast vanninstallasjon, kun vannbeholder med pumpe/dusj i kabinett med styrt avløp i sluk. Det ble fuktsøkt uten å finne unormale verdier.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har belegget på gulvet, paneling på vegger og i tak.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt 1-kums benkebeslag. Det var ved befaringen komfyr med topp og kjøleskap plassert i bod. Plate på vegg over komfyr.

Målt med fuktindikator foran benk uten forhøyede verdier.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Hytta har ikke innlagt vann.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast fra vask på bad og fra kjøkkenbenk.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Hytta varmes opp av vedovn og elektriske ovner.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer i bod.

Sikringskapet med automatsikringer, overspenningsvern og måler er plassert i annekset.

Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 09.10.2025. Det ble avdekket mindre feil som er utbedret i følge eier. Rapport vedlagt.

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.

Installert annekset i 2012 og hytte i 2013

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

Ja Av Mo Installasjon AS

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

Følger med

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



Sikringsskap i anneks.



Sikringsskap i bos

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det ligger dreneringsrør i bakkant av hytta som er tilkoblet taknedløp og ført ned forbi hytta.

TG1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytta er fundamentert på pilarer av betong. Det er isolert med 10cm xps isolasjon under hele hytta og 1m utenfor alle pilarer, i følge eier.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengeforhold

Beskrivelse

Hytta ligger i svakt hellende terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Hytta har ikke innlagt vann/avløp. Hytta har eget opplegg for gråvann fra kjøkken og bad, med utløp ved tomtегrensa.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtеknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er rekkverk av tau på terrasse.

Rekkverk på veranda er 90cm høyt. Kravet er 1m. Det er krav til rekkverk der det er over 50cm fallhøyde.

Det mangler rekkverk opp til entre. Det er rekkverk av tau i trapp opp til terrasse.

- Det opplyses om at det er ikke godkjent rømningsvinduer på hemser.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Hvis hemser brukes til varig opphold må det monteres godkjent rømningsvindu.

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

49 m²/49 m²

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

Andre bygg: Anneks/bod

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 2 500 000

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

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skogsøyvegen 18 ,8704 NESNASTRANDA 48 m ² 1994 2 sov	25-08-2024	1 890 000	1 850 000		1 850 000	38 542
2 Movegen 71 ,8704 NESNASTRANDA 63 m ² 1935 2 sov	11-04-2024	1 900 000	1 700 000		1 700 000	26 984

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikringer. Stipulert av takstmann	Kr.	4 000
Kommunale avgifter.	Kr.	1 571
Renovasjon. Stipulert av takstmann	Kr.	1 144
Vedlikeholdskostnader stipulert av takstmann.	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	12 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 050 000

Anneks/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Anneks/bod	Kr.	270 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 320 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 500 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

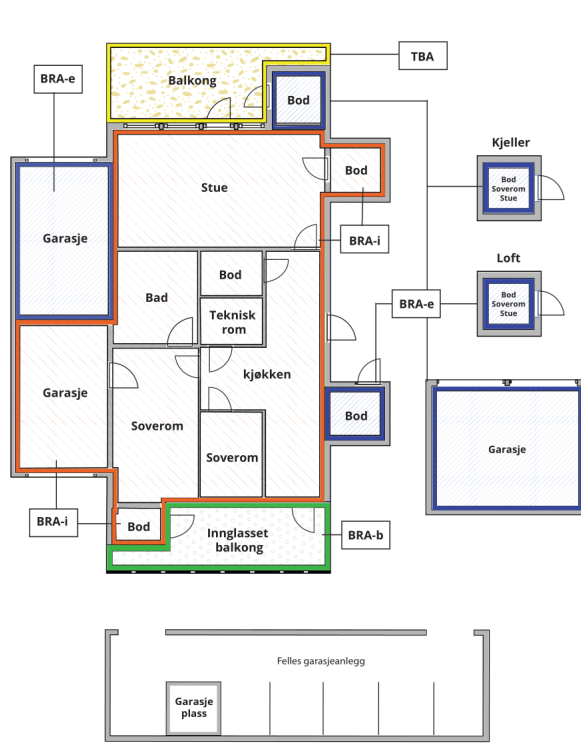
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	49			49	60		49
2 hemser						22	22
SUM	49				60	22	71
SUM BRA	49						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, bod, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
2 hemser	Hems, hems 2		

Kommentar

Hytta har 2 hemser, en i hver ende, hemsene er ikke målbare pga. lav takhøyde. Gulvareal på hemser ved lav himlingshøyde (ALH) er ca 22m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, datert 07.09.2010.

Det foreligger ferdigattest datert 25.02.2014.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	26
SUM		15			26
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, datert 07.09.2010.

Det foreligger ferdigattest datert 25.02.2014.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Dag Helge Hansen	Kunde
	Olaf Karstensen	Takstingeniør
	Trine Eliassen Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1828 NESNA	54	14		0	965.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Movegen 118

Hjemmelshaver

Hansen Dag Helge, Hansen Trine Eliassen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligger i ett lite hyttefelt, bestående av 6-7 hytter på sørsiden av FV17. Hytta har fin utsikt mot Handelsøya og Hugla.

Adkomstvei

Hytta ligger ca 4km fra Nesna og 6 mil fra Mo i Rana.

Fra Mo kjører en RV810 mot Nesna og videre på FV17 fra Utskarpen mot Nesna, ca 4km før Nesna tar en til venstre på en privat vei. Denne er felles for flere hytter. Ca 150m opp parkerer en rett nedenfor hytta.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Det er eget anlegg for gråvann med utløp ved tomtegrensa.

Regulering

Plannavn: Herset hyttefelt

Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst

Ikraftredelsesdato: 23.03.2022

Arealformål: Frittliggende fritidsbebyggelse

Om tomten

Eiet tomt på ca 965m². Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning, samt parkeringsplass på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Servitutter

2023/358162-3/200 BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING

04.04.2023 21:00 RETTIGHETSHAVER: HERSETHÅSEN HYTTEFORENING

ORG.NR: 922827842

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/358162-1/200 BESTEMMELSE OM VEG

04.04.2023 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1828 GNR:54 BNR:8

RETTIGHETSHAVER: KNR:1828 GNR:54 BNR:9

RETTIGHETSHAVER: KNR:1828 GNR:54 BNR:10

RETTIGHETSHAVER: KNR:1828 GNR:54 BNR:11

RETTIGHETSHAVER: KNR:1828 GNR:54 BNR:12

RETTIGHETSHAVER: KNR:1828 GNR:54 BNR:13

RETTIGHETSHAVER: KNR:1828 GNR:54 BNR:14

Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

Bestemmelse om vedlikehold

2023/358162-2/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

04.04.2023 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:1828 GNR:54 BNR:8

RETTIGHETSHAVER: KNR:1828 GNR:54 BNR:9

RETTIGHETSHAVER: KNR:1828 GNR:54 BNR:10

RETTIGHETSHAVER: KNR:1828 GNR:54 BNR:11

RETTIGHETSHAVER: KNR:1828 GNR:54 BNR:12

RETTIGHETSHAVER: KNR:1828 GNR:54 BNR:13

RETTIGHETSHAVER: KNR:1828 GNR:54 BNR:14

Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Eiendommen består av hytte over 1 plan + hems og anneks.

Hytta ligger i ett lite hyttefelt, ellers er det spredt landbrukseiendommer.

Bygninger på eiendommen

Anneks/bod



Anvendelse

Opphold og lagringsplass.

Byggeår

2014

Kommentar

I følge ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse av anneks med utedo/bod samt terrasse.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Bygget består av 2 rom, ett oppholdsrom og en utedo/bod med forbrenningstoallett.

Det er fundamentert på søyler av betong og har isolert trebjelkelag med stubbegulv. Terrasse enkelt fundamentert på mark

Vegger av stenderverk, kledd utvendig med villmarkskledning.

Saltakskonstruksjon med sperrer, kledd med pappshingel.

Bygget er isolert og kledd innvendig med belegg/sponplater på gulv, paneling på vegger og i tak.

Vinduer av tre med 2 lags isolerglass.

Ytterdør er malt dør med isolerglass og malt ytterdør til bod/toallett.

Det er innlagt strøm.

Ytterdør til toallett er fuktskadet.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	18.05.2026	Egenerklæring EI	Gjennomgått	1	Ja
Linea	09.10.2025	Rapport el kontroll.	Gjennomgått	1	Ja
Mo Installasjon	15.12.2011	Samsvarserklæring	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 18.05.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 118483**

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Movegen 118, 8704 Nesnastranda

Navn nettkunde: HANSEN DAG HELGE
Målernummer: 6970631404282024
Anlegget ble sist kontrollert: 09.10.2025
Kontrollresultat: Under kontrollen ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Disse er bemerket i vedlagt tilsynsrapport og bør utbedres av registrert elvirksomhet.

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



LINEA

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
Linea Mo i Rana

Postboks 84
8601 MO I RANA

HANSEN DAG HELGE
Aasveien 3

8610 MO I RANA

Anleggsnummer: 5620133-001	Saksnummer: 115014
Målnummer: 6970631404282024	PIN-kode 2303
Kontrolldato: 09.10.2025	Kontrolltype: PERIODISKE KONTROLLER

Anleggsadresse:
Fritidsbolig (Hytte, rorbu mm)
Nesnastranda
8700 NESNA

Kontrollert av: Dag Sakshaug	Telefonnummer: 751 00 400	E-post: dag.sakshaug@linea.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

- 1 Sikringsskap Bruksanvisning for overspenningsvern manglet i sikringsskap. Jf. fel § 12.
Se bilde.



ELVIRKSOMHET:	
.....	
Dato	Underskrift monter
.....	
Dato	Stempel og underskrift elvirksomhet

<i>Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt og meldes inn ved bruk av elektronisk rettemeldingssystem. Alternativt kan rettingsarbeidet beskrives på eget ark og returneres til saksbehandler som vedlegg i e-post.</i>	
DET LOKALE ELTILSYN:	
10.10.2025	<i>Dokumentet er elektronisk godkjent av Dag Sakshaug og krever ikke signatur</i>
Dato	Underskrift DLE

Tilstandsrapport brukt bolig – el. Installasjon NS 3600

Boligadresse:

Spørsmål til eier.

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

Innstallet i annekset 2012 Hytte 213

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

Ja. Av mo installasjon

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter

1.1.1999? I så fall etterspør samsvarserklæring?

Følger med

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

Nei

Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Dato og signatur: 18/5-26 Dag-Helge Hansen